



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkeling Oostpolder/uitbreiding bedrijventerrein Eemshaven
Datum: 12 mei 2021
Agendapunt: 12
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): De heer E. Dijkhuis
Steller: De heer A. Piso
Zaaknummer:

1. Samenvatting

Om nieuwe ontwikkelingen nabij de Eemshaven te kunnen faciliteren zijn wij gezamenlijk met de provincie Groningen voornemens het industrieterrein Eemshaven uit te breiden met de naastgelegen Oostpolder. De uitbreiding heeft tot doel bij te dragen aan een aantal beleidsdoelstellingen van de gemeente en de provincie. Vanaf oktober 2019 werken wij op ons verzoek intensief samen met de provincie om de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen te onderzoeken. Het gaat dan om potentiële vestiging van bedrijven met een grote ruimtevraag, zoals bijvoorbeeld industrie op het gebied van automotieve, waterstof (electrolyzers) of datacenters. De Structuurvisie Eemsmond – Delfzijl (vastgesteld in provinciale staten op april 2017) vormt hierbij het uitgangspunt voor de ruimtelijke inpasbaarheid en het milieukader. Deze verkenning heeft zich grotendeels in vertrouwelijkheid afgespeeld om de kans op grondspeculatie zo beperkt mogelijk te houden..

De uitkomst van de verkenningsfase (2019/2020) duiden zowel de provincie als wij als overwegend positief. Er blijkt voldoende marktpotentie specifiek voor het Eemshavengebied en er is ontwikkelruimte binnen de huidige normen van de structuurvisie maar deze is wel beperkt zo blijkt uit een analyse van BügelHajema. Er zijn effecten op de leefbaarheid en daarom zijn wij van mening dat er bij de verdere planontwikkeling een passende en rechtvaardige compensatieregeling moet komen voor de kernen Oudeschip, Koningsoord, Nooitgedacht, Heuvelderij en Polen. Omdat de aard van deze regeling samenhangt met de concrete invulling van de ontwikkeling en op basis van deze samenhang moet worden uitgewerkt spreken we in het vervolg van dit voorstel over 'regeling'.

Uit de verkenningsfase kwam ook naar voren dat er urgentie zit op de ontwikkeling om geen marktpotentie te verliezen. We zien dat de ontwikkelruimte zowel fysiek als wat betreft de milieugebruiksruimte beperkingen oplevert. Dit noodzaakt ons om ons tijdig te beraden op welke ontwikkelingen wij het meest wenselijk vinden om te faciliteren, er moeten vooraf duidelijke keuzes gemaakt worden over de invulling van het te ontwikkelen gebied. Regie vanuit de overheid vinden wij daarbij essentieel. Het beoogde plangebied voor de uitbreiding is de Oostpolder (zie kaart onder paragraaf 3.1). De nieuwe Omgevingswet vraagt van ons dat we als gezamenlijke overheid dergelijke ontwikkelingen gaan vormgeven. De uitbreiding van Eemshaven is van regio overstijgend belang (Nationale Omgevingsvisie) en heeft nationale en internationale betekenis. Het grote belang en de

impact van de ontwikkeling vraagt om financiële en organisatorisch draagkracht. Uw college wil graag in nauwe samenwerking met de provincie de ontwikkeling nader uit werken maar vraagt de provincie om de ruimtelijke procedure te starten. Het leveren van deze draagkracht en het toepassen van een breed afwegingskader past in dit geval beter bij de provincie Groningen. Gedeputeerde Staten staan positief tegenover dit verzoek. Afspraken over de samenwerking en de verdeling van de financiële risico's die partijen naar draagkracht willen dragen, willen we borgen door deze vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.

Voor de planvormingsfase is een budget nodig van € 1,9 miljoen. De provincie is bereid om deze kosten voor te financieren en Provinciale Staten te verzoeken dit bedrag voor de planvormingsfase beschikbaar te stellen. Daarnaast zal de provincie de (mogelijke) kosten voor aankoop voorfinancieren (zie verder paragraaf 5.2 en 6).

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

In te stemmen met het voornemen om bedrijventerreinterrein Eemshaven te willen uitbreiden met het voorgestelde plangebied (Oostpolder);
Een positieve grondhouding aan te nemen voor het starten en doorlopen van de fase van planvorming voor de uitbreiding van de Eemshaven;
Uw wensen en bedenkingen aan te geven ten aanzien van de ruimtelijke procedure en de samenwerkingsovereenkomst zodat het college deze kan overbrengen richting PS voor besluitvorming over het starten van de ruimtelijk juridische procedure;
Geheimhouding op te leggen voor de bijlagen 9 en 10 behorende bij dit raadsvoorstel op grond van artikel 25, lid 2, Gemeentewet in samenhang met artikel 10, lid 2, onder b en g, Wet openbaarheid van bestuur en de geheimhouding te laten voortduren tot het bevoegde orgaan de geheimhouding opheft.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding en procesgang

In 2017 is de structuurvisie Eemsmond Delfzijl (verder: SV ED) vastgesteld waarin verschillende (economische) ontwikkelingen een plaats hebben in het gebied en de ruimtelijke en milieu aspecten hiervan integraal zijn afgewogen en waarbij cumulatieve normen zijn vastgesteld. Ook werd afgesproken de structuurvisie binnen vier jaar te gaan evalueren, dit hebben wij in het laatste kwartaal van 2020 met de verschillende partners gedaan. Meer informatie over de evaluatie en de conclusies volgt onder punt 5.

In het kader van de samenwerking in de structuurvisie spreken wij de provincie Groningen en de gemeente Eemsdelta periodiek over de gewenste ontwikkelingen en de gedeelde ambities en hebben wij afgesproken om gezamenlijk verder te werken aan de realisatie van onze ambities voor het gebied.

Vanaf oktober 2019 werken wij zoals eerder aangegeven op ons verzoek intensief samen met de provincie om de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen te onderzoeken. Daarbij zijn de cumulatieve normen uit de structuurvisie het uitgangspunt. Het faciliteren van deze ontwikkelingen sluit naar ons idee naadloos aan bij de provinciale doelstelling om de regionale economie te versterken. Om inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden voor het gebied hebben wij eind 2019 een gezamenlijke verkenning opgestart voor het plangebied in de Oostpolder (zie kaart).



De Oostpolder heeft momenteel een agrarische bestemming en er is een onherroepelijke vergunning verleend voor de realisatie van een windpark van 22 windturbines. Verder loopt het tracé van de 380kV hoogspanningsverbinding door het gebied en is het ook in beeld voor een nieuwe stroomkabel vanaf de Waddenzee naar Eemshaven.

Deze verkenning heeft grotendeels in vertrouwelijkheid plaats gevonden. De reden daarvoor was de kans op grondspeculatie zo beperkt mogelijk te houden. Ons voornemen is steeds geweest deze ontwikkeling zo snel als verantwoord is openbaar te maken, omdat wij de ontwikkeling vorm willen geven in een open planproces. In de verkenning hebben wij gekeken naar de kans rijkheid van de ontwikkeling door analyses naar effecten voor de omgeving, de marktpotentie, de ruimtelijke impact, de ontwikkelstrategie, de participatie en communicatie en de daarbij benodigde financiële component (zie ook onder 5).

De uitkomst van deze verkenning duiden zowel de provincie Groningen als wij als overwegend positief. Er blijkt voldoende marktpotentie specifiek voor het Eemshavengebied te zijn en de ontwikkeling lijkt inpasbaar in het gebied. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de beperkte milieugebruiksruimte (binnen de huidige normen van de SV ED). Er zijn effecten op de leefbaarheid te verwachten en daarom zijn wij van mening dat er bij de verdere planontwikkeling een passende en rechtvaardige compensatieregeling moet komen voor de kernen Oudeschip, Koningsoord, Nooitgedacht, Heuvelderij en Polen. Wij willen deze regeling vorm geven in een open planproces.

Uit de marktverkenning is naar voren gekomen dat er urgentie zit op de ontwikkeling om geen marktpotentie te verliezen. Ook in het kader van de ambities op het gebied van energietransitie zoals de waterstofagenda en NorthH2 is het zaak ons tijdig te beraden op welke ontwikkelingen wij het meest wenselijk vinden om te faciliteren omdat we zien dat de ontwikkelruimte zowel fysiek als wat betreft de milieugebruiksruimte beperkingen oplevert. Er moeten vooraf duidelijke keuzes gemaakt worden over de invulling van het te ontwikkeling gebied.

Tegelijkertijd zien wij dat deze ontwikkeling strijdig is met de vigerende provinciale omgevingsvisie en -verordening. Daarin wordt gesteld dat een uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk is als deze past in een regionale bedrijventerreinen visie. Wij zijn

inmiddels bezig met het maken van deze bedrijventerreinenvisie, maar deze is naar verwachting pas gereed in het derde kwartaal van 2021. Wij hebben de provincie gevraagd voor deze ontwikkeling af te wijken van de omgevingsverordening en, vooruitlopend op de bedrijventerreinenvisie, samen met ons te starten met de fase van planontwikkeling voor de ontwikkeling van de Oostpolder. Het moment van vaststellen van de regionale bedrijventerreinen visie ligt voor de uiteindelijke besluitvorming over de uitvoeringsfase. Daarom vinden wij het verantwoord, mede gezien de lange proceduretijd voor een dergelijke ontwikkeling, vooruitlopend op de vaststelling van de regionale bedrijventerreinen visie alvast te starten met de planvormingsfase. Deze fase zal 2,5 tot 3 jaar in beslag nemen.

Wij vinden deze ontwikkeling van regio overstijgend belang (Nationale Omgevingsvisie) en de ontwikkeling heeft nationale en internationale betekenis. De nieuwe Omgevingswet vraagt van ons dat we als gezamenlijke overheid dergelijke ontwikkelingen gaan vormgeven. Wij spreken dan ook de wens uit om met de provincie in een nauwe samenwerking de ontwikkeling nader uit te werken. Het grote belang en de impact van de ontwikkeling vraagt om financiële en organisatorisch draagkracht. Het leveren van deze draagkracht past in dit geval beter bij de provincie Groningen. Wij hebben de provincie gevraagd om deze rol in te vullen (Bijlage 1) en daarmee de overheidslaag te zijn die op het ruimtelijk juridisch vlak de formele procedures opstart. Dit neemt niet weg dat wij ons even verantwoordelijk voelen voor de ontwikkeling en deze gezamenlijk met de provincie en in nauwe samenwerking met stakeholders en inwoners vorm wil geven. Gedeputeerde Staten staat positief tegenover ons verzoek. Zij informeert PS gelijktijdig, wij voegen de voordracht ter informatie toe (Bijlage 2). Wel willen wij, net als de provincie, de afspraken over de samenwerking en de verdeling van de financiële risico's die partijen naar draagkracht zullen dragen, borgen door deze vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.

3.2 Bevoegdheid raad

De gemeenteraad heeft instemmingsplicht als het gaat om het voornemen van het college om over te gaan tot uitbreiding van de Eemshaven (budgetrecht), omdat dit financieel tot uitdrukking komt in ons weerstandsvermogen. Daarnaast wordt u gevraagd om wensen en bedenkingen af te geven aan het college voor de planvormingsfase zodat het college dit kan meegeven aan Provinciale Staten voor het formeel starten van de ruimtelijk juridische procedure.

Wij hebben daarnaast een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de provincie Groningen (bijlage 3). Omdat wij graag vanaf de start van de ontwikkeling een juridisch basis willen hebben met het oog op de risicoverdeling tussen gemeente en provincie, hebben wij deze overeenkomst in ons college op 13 april vastgesteld en ondertekend. Gezien de financiële belangen en de impact van de ontwikkeling ligt het voor de hand uw Raad, gezien de Gemeentewet, de mogelijkheid te bieden wensen en bedenkingen te kunnen inbrengen. Omdat wij graag vanaf de start van de ontwikkeling een juridisch basis willen hebben met oog op de risicoverdeling tussen gemeente en provincie, hebben wij deze overeenkomst in ons college vastgesteld en ondertekend. Dit neemt niet weg dat wij uw Raad nog steeds in de gelegenheid willen stellen om wensen en bedenkingen te uiten. Als deze wensen en bedenkingen aanleiding geven tot het aanpassen van deze overeenkomst dan gaan wij daarover het gesprek aan met de provincie Groningen. Ook hebben wij een ontbindende voorwaarde opgenomen in de overeenkomst voor het geval uw Raad niet instemt met de besluiten behorende bij dit voorstel.

3.3 Wettelijk of beleidskader

In het collegeprogramma is de Eemshaven en de energietransitie benoemd als sleutelopgave. De Eemshaven is in veel opzichten uniek en biedt ons kansen op het gebied van werkgelegenheid en de energietransitie. We willen de kansen die daar liggen volop benutten, waarbij we oog blijven houden voor de schaduwkanten van deze ontwikkeling. Om deze reden is een regeling voor de omliggende kernen als integraal onderdeel opgenomen in de verdere uitwerking. Bij het succesvol doorlopen van de planvormingsfase zal een regeling een feit worden.

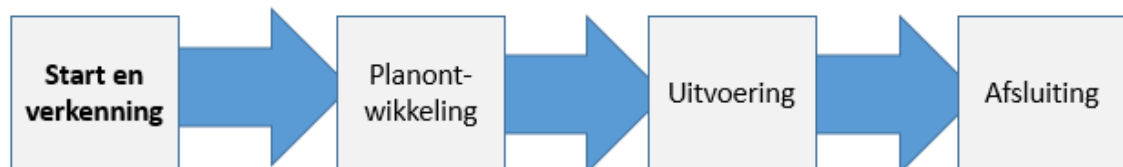
4. Beoogd resultaat (of effect)

Met de uitbreiding van de Eemshaven in het betreffende plangebied willen wij invulling geven aan onze doelstelling om ruimte te bieden aan duurzame bedrijvigheid en de energietransitie en daarbij de werkgelegenheid in ons gebied te vergroten. Deze ontwikkeling biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om voor de omliggende kernen een 'compensatie' regeling te realiseren. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat de omliggende dorpen meer gaan profiteren van de ontwikkelingen in de Eemshaven en zetten we in op een energietransitie die direct zichtbaar profijt oplevert voor onze inwoners. Het college ervaart de samenwerking met de provincie als heel constructief. We willen deze manier van samenwerking graag voorzetten en willen nader met de provincie in overleg over andere uitdagingen die ons gebied voor staat.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het proces om een gebied te ontwikkelen kan opgedeeld worden in vier fasen:



1. In de start en verkenningfase wordt gekeken naar de wenselijkheid en kansrijkheid van de ontwikkeling.
2. Tijdens de fase van planontwikkeling wordt het idee geconcretiseerd, de randvoorwaarden uitgewerkt, vindt de planvorming plaats, wordt desgewenst de grondverwerving opgestart en worden planologische procedures in gang gezet.
3. De uitvoeringsfase richt zich op het voorbereiden van het gebied om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen zoals bouwrijp maken en de daadwerkelijk uitgifte van terreinen.
4. Bij de afsluiting van de ontwikkeling zijn alle terreinen uitgegeven en kan het resultaat van de ontwikkeling worden bepaald.

Fase 1: Start en verkenning

Deze fase is gericht op het doen van een verkenning om op hoofdlijnen de wenselijkheid van ontwikkeling te onderzoeken. Ook worden diverse ontwikkel strategieën verkend. De volgende aspecten maken deel uit van deze verkenning:

- a. analyse van economische dynamiek, waarin wordt gekeken naar de marktpotentie, kansrijke sectoren en arbeidsplaatsen;

- b. analyse van in te zetten ruimtelijk instrumentarium inclusief analyse van de milieugebruiksruimte;
- c. financiële analyse en financiële risico's;
- d. participatie- en communicatiestrategie (zie hiervoor onder punt 5).

De verkenningfase eindigt met de conclusie of het al dan niet opportuun is de planvorming voort te zetten. Zoals aangegeven hebben wij deze eerste fase in nauwe samenwerking met de provincie vertrouwelijk doorlopen. In onderstaande alinea's gaan wij beknopt in op de uitkomsten van deze eerste fase, relevante bijlagen die ten grondslag liggen aan de uitkomsten zijn bijgevoegd. Een aantal bijlagen heeft het predicaat vertrouwelijk, dat komt omdat deze bijlagen tijdens de vertrouwelijke fase tot stand zijn gekomen maar deze zijn vanaf dit moment publieke informatie. Bijlagen die economisch en financieel gevoelige informatie bevatten die bij openbaarmaking de toekomstige ontwikkeling negatief kunnen beïnvloeden (zoals voorziene uitgifteprijs) zijn slechts onder geheimhouding aan de raad verstrekt.

a. Economische analyse

Wij hebben een aantal analyses laten doen op de marktvraag, de kansrijke sectoren en de werkgelegenheid die deze sectoren brengen naar Groningen, de gebiedskenmerken en de potentie van het gebied. Zowel vanuit de vraag (GSP, NOM, Buck Consultancy International) als vanuit de potentie van het gebied (Deloitte (Bijlage 4), Buck Consultancy International (Bijlage 5), STEC (Bijlage 6)) kan geconcludeerd worden dat het uitbreiden van de Eemhaven door middel van het aanpassen van de bestemming van de Oostpolder voor deze ontwikkeling bij gaat dragen aan een belangrijke beleidsdoelstelling van provincie en gemeente, namelijk het creëren van werkgelegenheid. Gezien de door BCI genoemde potentiële sectoren (fabrieken voor batterijen, clusters rondom waterstof) draagt de ontwikkeling ook bij aan twee andere beleidsdoelstellingen, namelijk de energietransitie en het vergroenen van de industrie. Ook is er voldoende marktpotentie om de uitbreiding te rechtvaardigen, BCI heeft aangegeven een actuele vraag te zien tussen de 105 en 235 hectare netto en het gebied een unieke propositie te vinden in Europa mits er wel binnen bepaalde tijd (tussen 5 en 7 jaar) tot ontwikkeling kan worden gekomen.

b. Analyse ruimtelijk instrumentarium

Provinciale omgevingsverordening

Over het provinciale vestigingsbeleid voor bedrijvigheid zijn regels gesteld in de provinciale omgevingsverordening. Deze regels staan in artikel 2.17.1 en gaan over nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bedrijventerreinen. De gemeente en de provincie dienen deze regels bij haar ruimtelijke besluiten in acht te nemen. Dat betekent in dit geval dat de uitbreiding van de Eemshaven door de ontwikkeling van de Oostpolder alleen mogelijk is voor zover deze uitbreiding naar aard, locatie en omvang in overeenstemming is met een regionale (gemeentelijke) bedrijventerreinenvisie.

Aan deze bedrijventerreinenvisie wordt momenteel hard gewerkt en is naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar gereed. Dit is echter niet op tijd om via deze visie onderbouwing te geven aan deze ontwikkeling. Dat de Eemhaven een logische uitbreidingslocatie is voor bedrijven met een grote ruimtevraag blijkt uit de analyse van STEC. Ondanks de tijdelijke strijdigheid met artikel 2.17.1 zijn wij van mening dat, gezien de urgentie en de lange proceduretijd voor een dergelijke ontwikkeling het wenselijk is nu een start te maken met de planvormingsfase. GS staan hierbij op hetzelfde standpunt.

Structuurvisie Eemsmond Delfzijl

In 2020 is de structuurvisie geëvalueerd (bijlage 7). De SV ED heeft de afgelopen jaren goed dienst gedaan en is ook een goed vertrekpunt voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Bijna alle 15 projecten uit de SV ED zijn gerealiseerd of in uitvoering binnen de beschikbare milieugebruiksruimte, indien nodig met maatregelen. Er is nog wel 'nawerk', bijvoorbeeld het actueel krijgen van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) en de doorontwikkeling van de ecologische + (E+) en het systeem om de milieueffecten te monitoren.

De evaluatie van de SV ED geeft de volgende aanbevelingen:

- Houd de werkwijze en samenwerking van de huidige SV ED in stand om het nawerk van de huidige SV ED te begeleiden en gebruik deze voor de planvorming voor nieuwe ontwikkelingen.
- Analyseer de vraag uit de markt (type, omvang), onderzoek (cumulatief) de milieueffecten van nieuwe ontwikkelingen.
- Onderzoek de effecten voor de bewoners in de omgeving en houdt rekening met de brief van Gedeputeerde Staten van 10 juni 2020 aan PS over de mogelijkheid van een passende regeling voor bewoners.
- De milieugebruiksruimte van de huidige SV ED is gebruikt dan wel gereserveerd voor activiteiten die in de bestemmingsplannen mogelijk zijn gemaakt. Enerzijds ligt er de vraag om meer milieugebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor de transitie naar duurzame energie en circulaire economie. Anderzijds bestaat er grote twijfel of dit gebied een vergroting van de milieugebruiksruimte aan kan, gelet op de directe nabijheid van beschermd natuurgebied de Wadden en de nabijheid van woonkernen.
- Houd rekening met de uitkomst van de discussie rondom het wetsvoorstel Stikstofreductie en Natuurbeheer en met de uitwerking van de Groningse Aanpak Stikstof (GrAS).
- Agendeer relevante onderwerpen in de Noordelijke Omgevingsagenda en in het overleg over het NOVI gebied Groningen. Denk aan: energietransitie, economische ontwikkelingen, de Waddenzee/het waddengebied, klimaatadaptatie, gezondheid en zoetwater.
- Maak gebruik van ruimtelijke principes zoals het integraal kijken naar de opgaven en belangen in een gebied, de ladder van duurzame verstedelijking, toevoegen van kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen en het nemen van de gebiedskenmerken als uitgangspunt.

Deze aanbevelingen nemen wij bij de verder ontwikkeling van de Oostpolder over en hebben wij deels al invulling aangegeven met bijvoorbeeld een aanvullende analyse naar de milieugebruiksruimte.

Er is bij de evaluatie ook gekeken naar de trends en ontwikkelingen die in 2016 speelden. Gebleken is dat een aantal zaken is veranderd. De belangrijkste zijn: een toenemende vraag naar ruimte van nieuwe bedrijven van energieopwekking en -infrastructuur, de stikstofproblematiek, ruimtelijke adaptatie, de Nationale Omgevingsvisie en de beschikbaarheid van zoetwater. Deze ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor het gebruik van gronden in het gebied van de SV ED, voor de uitwerking van concrete plannen en voor de milieugebruiksruimte.

Met name in verband met het laatste punt, nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de milieugebruiksruimte, hebben wij BügelHajema gevraagd een analyse te doen naar

milieugebruiksruimte (bijlage 8) in relatie tot de ontwikkeling van de Oostpolder en de kansrijke sectoren die benoemd zijn door BCI. Uit deze analyse, waarbij geluid als maatgevend effect is genomen, blijkt dat er wel ontwikkelruimte is, zij het beperkt. Hiervoor moet een deel van de reserveruimte (geluid) van de huidige Eemhaven ingezet worden. Dit tast de bestaande rechten en de nog uit te geven kavels niet aan en geeft tevens de mogelijkheid dat als een bedrijf onverhoopt meer geluidsruimte nodig heeft deze ook beschikbaar is. Daarbij moet worden aangetekend dat er vooraf duidelijke ruimtelijke kaders en vestigingskeuzes gemaakt moeten worden om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk in te vullen. Er zijn ondanks normen van de SV te hanteren bij deze ontwikkeling wel effecten op de leefbaarheid te verwachten. Hiervoor wordt een compensatieregeling uitgewerkt. De gevolgen voor de omgeving zijn van dusdanige aard, dat het instellen van een compensatieregeling voor de omliggende kernen noodzakelijk is. De exacte invulling van de regeling kan logischerwijs het beste worden gemaakt in overleg met de omgeving in de planvormingsfase.

c. Financiële kaders

Bij de start van deze verkenningfase is op basis van de toenmalige bekende parameters een eerste normatieve doorrekening gemaakt door Metafoor. Aan het eind van de verkenningfase is de doorrekening opnieuw gedaan met actuele parameters en beide doorrekeningen geven een positief resultaat. Hierbij is zoveel als mogelijk gerekend met 'worst case' scenario's en conservatieve inschattingen en daar zijn de doorrekeningen op gebaseerd. Ernst & Young (EY) heeft vervolgens een onafhankelijke toets gedaan op de marktconformiteit van de uitgangspunten, aannames, fasering, risicoanalyse en rekenkundige juistheid. Hieruit kwamen geen onvolkomenheden, EY doet wel een aantal aanbevelingen voor de vervolgfase, deze zullen wij meenemen. Het resultaat van deze normatieve doorrekening en toets geeft ons voldoende vertrouwen om de planvormingsfase te starten.

1. Metafoor, memo normatieve doorrekening Oostpolder, versie 1.4. met dagtekening 5 februari 2021 (bijlage 9);
2. EY REAS, Provincie Groningen Rapportage van feitelijke bevindingen ontwikkeling (bijlage 10).

Gelet op de inhoud van deze twee documenten heeft het college besloten geheimhouding daarop te leggen en deze documenten onder geheimhouding aan de raad te sturen.

De motivering voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10, lid 2, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De beide documenten zien op en bevatten informatie over de onderhandelingspositie van de gemeente en de provincie en strategische aannames en uitgangspunten. Het belang van algemene openbaarmaking van deze documenten weegt niet op tegen de economische en financiële schade die de gemeente als gevolg van openbaarmaking kan lijden of tegen het feit dat marktpartijen hierdoor onevenredig kunnen worden bevoordeeld.

In dit soort omstandigheden is het dan ook mogelijk om geheimhouding te leggen op documenten.

Gelet op artikel 25 van de Gemeentewet wordt de raad gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen.

Eindoordeel

Bij de verkenningfase is op meerdere onderdelen een zo zorgvuldige mogelijke analyse gemaakt van de huidige en toekomstige gewenste situatie. Alle onderdelen geven op hoofdlijnen een positief beeld. Er blijkt voldoende marktpotentie specifiek voor het Eemshavengebied te zijn. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de beperkte milieugebruiksruimte (binnen de huidige normen van de structuurvisie waarbij er effecten op de leefbaarheid zijn te verwachten. Hier zal een regeling uitgewerkt moeten worden voor de kernen Oudeschip, Nooitgedacht, Polen, Koningsoord en Heuvelderij. De exacte invulling van de regeling kan logischerwijs het beste worden gemaakt in overleg met de omgeving in de planvormingsfase omdat het effect van de ontwikkeling dan ook duidelijk wordt.

Op basis van de uitkomsten uit de start en verkenningfase zijn wij voornemens in samenwerking met de provincie Groningen tot een uitbreiding van industrieterrein Eemshaven te komen. Wij hebben op 13 april het besluit genomen om de planvorming voor de uitbreiding van de Eemshaven te willen starten en vragen uw Raad om in te stemmen met de ontwikkeling. In afwachting van uw besluit zullen wij gezien de urgentie voor de ontwikkeling alvast een aantal voorbereidende zaken oppakken om de volgende fase goed te kunnen starten. Dit betekent vooral dat wij met diverse stakeholders en omwonenden in gesprek te gaan over de ontwikkeling en informatie verzamelen die nodig is voor het maken van het Masterplan. Na positieve besluitvorming in uw Raad en in PS kunnen wij dan daadwerkelijk van start gaan. In onderstaande staat beknopt beschreven waar de planontwikkelingsfase op is gericht.

Fase 2: Planontwikkeling

Tijdens deze fase wordt het idee voor de ontwikkeling geconcretiseerd, de randvoorwaarden uitgewerkt, vindt de planvorming plaats, wordt desgewenst de grondverwerving opgestart en worden planologische procedures in gang gezet.

De planontwikkeling kan in twee fases worden opgedeeld:

1. Masterplanfase, waarin we met de direct belanghebbenden in een open planproces het Masterplan uitwerken, inclusief de goede ruimtelijk inpassing in de omgeving;
2. De MER-projectbesluitfase, waarin we de planologische procedures voorbereiden voor besluitvorming tot aan een vastgesteld projectbesluit.

Het Masterplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen
- Uitwerking verkeersveilige interne ontsluiting
- Masterplan: (maximaal drie) inrichtingsvarianten – afweging - voorkeursvariant – uitwerking Schetsontwerp en Voorontwerp
- Ontwikkelstrategie, faseringsplan en grondexploitatie / kostenbaten analyse op niveau van schetsontwerp en voorontwerp
- Beeldkwaliteitsplan

Het fundament voor het Masterplan is een Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen, deze notities beschrijven de karakteristieken van het gebied, de kaders voor ontwikkelingen en de input voor het ruimtelijke plan.

Om de meest optimale ruimtelijke vertaling te bepalen worden (maximaal) drie varianten voor inrichting uitgewerkt aan de hand van de structurerende elementen zoals groen en water, ontsluiting en infrastructuur, verkavelingsrichting (niveau schetsontwerp) en beoordeeld op relevante criteria. Dit leidt tot een gedragen voorkeursvariant.

Het Masterplan beschrijft vervolgens de voorkeursvariant, uitgewerkt tot op voorontwerpniveau. Voor het totale terrein moeten een faseringsplan en grondexploitatie en een kostenbatenanalyse worden opgesteld, waarbij apart de posten voor de inpassing – inrichting van de overgangsgebieden en compensatiemaatregelen - worden opgenomen. Dit is een optimalisatieproces van 'rekenen en tekenen'. Het Masterplan gaat vergezeld van een beeldkwaliteitplan, met bindende regels voor de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavels.

Tussen het te ontwikkelen bedrijventerrein en het dorp Oudeschip en de drie kernen Koningsoord, Nooitgedacht en Polen worden bufferzones ingericht. De uitwerking van de inrichtingsvoorstellen voor deze bufferzones is integraal onderdeel van het Masterplan voor het bedrijventerrein. Daarbij worden ook specifieke inrichtingseisen voor de bufferzones geformuleerd, ten aanzien van bijvoorbeeld toegankelijkheid en watercompensatie. Het resultaat – een inrichtingsplan op voorontwerp-niveau - wordt meegenomen in de grondexploitatie.

MER

Naast het masterplan wordt voor het initiatief een milieueffectrapport procedure doorlopen. Met de milieueffectrapportage krijg het milieu een plaats in de besluitvorming over het initiatief. De verwachte effecten voor het milieu worden in beeld gebracht en deze worden integraal meegenomen in de afwegingen richting het te nemen projectbesluit.

Resultaat fase planontwikkeling

Het resultaat van de fase van planontwikkeling is een ontwerp projectbesluit, een faseringsplan (welke fasen kunnen aangebracht worden in de realisatiefase), een grondexploitatie en een regeling in verband met de effecten op de leefbaarheid. Vanzelfsprekend leggen wij de besluiten conform de bevoegdheden voor aan uw Raad. Daarbij kijken we naar het moment van invoeren van de nieuwe Omgevingswet. Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening stellen Provinciale Staten een provinciaal inpassingsplan vast. Onder de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt, stellen GS een projectbesluit vast (het projectbesluit vervangt het provinciaal inpassingsplan). Een projectbesluit moet passen binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie, de gemeentelijke Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening.

5.2 Risico's

De uitbreiding die wij voor ogen brengt risico's met zich mee. We hebben om deze reden ook ingezet op een actief grondbeleid waarin de overheden regie willen houden op de gronden. Om deze reden is de verkenningsfase in vertrouwelijkheid gevoerd omdat we het risico op grondspeculatie willen voorkomen. Met het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op de gronden in het plangebied behouden we als overheden de regie op de ontwikkeling en op de financiële kaders. In een gebruikelijke situatie wordt de WVG gevestigd door de betreffende gemeente. De WVG is echter wettelijk gekoppeld aan de

overheid die de ruimtelijke procedure draait en om deze reden zal de provincie de WVG vestigen.

Voor alle risico's hebben we zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt en doorgerekend wat hierbij de cumulatieve risico's zijn. Hier komt een gedeeld risico uit (zie hierover verder de volgende paragraaf). Op basis van de overeengekomen verdeling in de samenwerkingsovereenkomst zal 10% hiervan voor risico komen van de gemeente. De verdeling is opgesteld naar draagkracht van de organisaties.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein gaat in de volgende fase van planontwikkeling (planvormingsfase) naar inschatting 1.9 miljoen euro kosten. De kosten kunnen ondergebracht worden in een grondexploitatie zodra de planvormingsfase is afgerond. De provincie heeft aangegeven dat zij bereid is om dit voorbereidingskrediet op te nemen in de begroting ter goedkeuring door Provinciale Staten. Er is daarmee geen aanvullend krediet nodig vanuit de gemeente. Voor de mogelijke aankoop van gronden binnen de planvormingsfase staat de provincie ook gesteld. Er zal op dit punt geen extra inzet of middelen van de gemeente worden gevraagd.

Het gedeelde risicoprofiel is op dit moment berekend op maximaal 5,5 miljoen euro. Dit betekent dat wij 550.000 euro als risico moeten opnemen in onze risicoparagraaf als maximaal te dragen risico in deze fase.

7. Inbreng belanghebbenden

Uw college en het college van GS vinden het heel belangrijk om de ontwikkeling vorm te geven door middel van een open plan proces. De reden hiervoor is meerledig:

- het doet recht aan het gedachtengoed van de nieuwe omgevingswet om nieuwe ontwikkelingen zo integraal mogelijk en met inbreng vanuit de omgeving vorm te geven;
- mogelijk zijn er synergievoordelen te behalen om verschillende compensatieregelingen en opgaven te bundelen, zoals bijvoorbeeld de 380kv hoogspanning, Nationaal Programma Groningen, compensatiegelden die de omgeving ontvangt van de ontwikkelaars van het windpark Oostpolder;
- de ligging van het plangebied nabij woonkernen noopt tot een goede regie op het omgevingsmanagement met oogpunt van draagvlak en zorgvuldig handelen.

De inzet vanuit de gemeente Het Hogeland en de provincie Groningen is om de belanghebbenden vanuit het gebied en de grondeigenaren zorgvuldig te betrekken bij de planvorming, in een 'open planproces'. Het 'open planproces' heeft tot doel de zorgvuldigheid van de planontwikkeling te waarborgen, de kwaliteit van de plannen te versterken en optimaal te laten aansluiten bij de wensen vanuit de omgeving. De Dorpsvisie 'Een toekomst van leefbaarheid, duurzaamheid en bestaansrecht', opgesteld door bewoners/Oudeschipsters samen met de Vereniging Dorpsbelangen Oudeschip, dient als inhoudelijk vertrekpunt voor de participatie en biedt goede aanknopingspunten (bijlage 11).

De basisopdracht voor het participatieproces is het in goed overleg met de belanghebbenden definiëren van de condities waaronder de gebiedsontwikkeling in de Oostpolder mogelijk en aanvaardbaar is. Het participatieproces is gericht op het vergroten van de kennis, het draagvlak en vertrouwen bij de belanghebbenden.

Aanvullend is een communicatiestrategie opgesteld. Persoonlijke, tijdige en zorgvuldige communicatie tijdens het 'open planproces' voor de Oostpolder draagt bij aan interactie over de inpassing van de Oostpolder in de omgeving.

8. Vervolgtraject

De planvormingsfase duurt ongeveer van april 2021 tot halverwege 2023 wanneer het projectbesluit is voorzien. Dit is exclusief een mogelijke beroepsprocedure bij de Raad van State.

Deze fase kan in grofweg drie delen worden opgedeeld die deel parallel lopen:

1. Masterplan (14 maanden)
2. MER procedure (17 maanden)
3. Projectbesluit (17 maanden)

Tijdens dit proces leggen wij diverse zaken aan u voor zoals het voorontwerp Masterplan, het beeldkwaliteitsplan, het projectbesluit en de grondexploitatie. Over de nota van uitgangspunten en de nota van eisen, de kennisgevingen rondom de Milieueffect Rapportage informeren wij u tijdig.

8.1 Communicatie

Er is een communicatieplan opgesteld. Zie verder de toelichting onder de paragraaf 'inbreng belanghebbenden'.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: brief B&W aan GS
- Bijlage 2: voordracht PS aan GS
- Bijlage 3: samenwerkingsovereenkomst
- Bijlage 4A: Deloitte analyse hightechsector eindrapport
- Bijlage 4B: Deloitte analyse hightechsector bijlagenboek
- Bijlage 5: BCI Marktverkenning Oostpolder
- Bijlage 6: Onderzoek STEC
- Bijlage 7: evaluatie structuurvisie EemsmondDelfzijl
- Bijlage 8: Analyse milieugebruiksruimte BugelHajema
- Bijlage 9: Normatieve doorrekening Metafoor (GEHEIMHOUDING OPGELEGD)
- Bijlage 10: rapportage EYREAS (GEHEIMHOUDING OPGELEGD)
- Bijlage 11: dorpsvisie Oudeschip

Achterliggende documenten:

Achterliggende documenten

Uithuizen, 16 april 2021.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding