



Ontwikkelpzones voor grootschalige bedrijven in Groningen

Verkennd onderzoek

Stec Groep aan de Provincie Groningen

Juriën Poulussen, Peter Stopel en Anneloes Bouma
4 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Context.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Methode	5
2.1	Ruimtelijk programma van eisen.....	5
2.2	GIS-analyse van het aanbod	5
2.3	Kanttekeningen	6
3	Naar ruimtelijke programma's van eisen	7
3.1	Overzicht bestaande bedrijven	7
3.2	Recente dynamiek.....	8
3.3	Programma's van eisen.....	8
4	Aanbod en zoekgebieden	12
4.1	Ruimte binnen het bestaande aanbod	12
4.2	Potentiële zoekgebieden.....	17
4.3	Beoordeling van aanbod en zoekgebieden.....	20
5	Conclusies en aanbevelingen	24
5.1	Conclusies.....	24
5.2	Aanbevelingen	25

1 Inleiding

1.1 Context

Groningen heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een aantrekkelijke en concurrerende vestigingslocatie voor grootschalige bedrijven, zoals hyperscale datacenters of grootschalige industrie. De partijen vinden Groningen door de uitstekende vestigingskwaliteiten en via de bestaande clusters, maar ook door de acquisitie-inspanningen van onder meer Groningen Seaports en de NOM.

De provincie is als overheidsorgaan vaak betrokken bij de inspanningen om een geïnteresseerd grootschalig bedrijf te kunnen huisvesten. Bovendien heeft de provincie ambities voor het versterken van de provinciale economie. In het verlengde van het economie- en arbeidsprogramma Groningen@Work zet de provincie zich bijvoorbeeld in voor het versterken van de bestaande economische clusters in Groningen. Daarnaast zet de provincie zich samen met de NOM via imagocampagne TopDutch in voor het aantrekken van nieuwe bedrijven. Aanvullend blijft de provincie ook via de reguliere acquisitielijnen van onder meer Groningen Seaports en de NOM nieuwe geïnteresseerde grootschalige bedrijven aantrekken.

Tegelijkertijd constateert de provincie dat er geen actueel en accuraat overzicht is van beschikbare en mogelijk geschikte locaties om grootschalige bedrijven te huisvesten. Op basis van de beschikbare informatie lijkt er in de provincie voldoende bedrijventerrein beschikbaar te zijn, maar de daadwerkelijk beschikbare en geschikte ruimte voor grootschalige bedrijven blijkt bij nadere beschouwing vaak beperkt. Daarbij speelt mee dat niet voor alle grootschalige-bedrijven dezelfde vestigingscriteria gelden. Ofwel, de voorkeurslocatie verschilt per doelgroep en zelfs per individueel bedrijf. Bovendien is het ook relevant dat een partij als Groningen Seaports, dat meerdere bedrijventerreinen in de provincie beheert, een strategisch vestigingsbeleid hanteert¹, waarbij zorgvuldig wordt gekeken welke partijen het economische cluster en de synergie op de bedrijventerreinen versterken. Ofwel, niet ieder willekeurig grootschalig bedrijf kan dus zonder meer op ieder willekeurig beschikbaar bedrijventerrein in de provincie terecht.

Voor het maken van een afweging conform de Ladder van duurzame verstedelijking bij nieuwe ontwikkelingen is een actueel en accuraat overzicht nodig van de huidige voorraad. Op die manier kan de provincie goed beoordelen in hoeverre uitbreiding nuttig en noodzakelijk is, geheel in lijn met het beleid om spaarzaam met de beschikbare ruimte om te gaan. Daarnaast vormt dit overzicht een bouwsteen voor de provincie om tijdig te anticiperen op potentiële nieuwe ontwikkelingen. Bovendien is uit de evaluatie van de structuurvisie Eemsmond Delfzijl de wens naar voren gekomen om op meer plekken regie te voeren op grootschalige ontwikkelingen, geheel in lijn met de beleidslijn uit de NOVI.

Om het huidige areaal aan bedrijventerreinen en potentiële uitbreidingslocaties in beeld te brengen, heeft de provincie ons, Stec Groep, verzocht om een overzicht op te stellen van de beschikbare en geschikte locaties. Het betreft een snelle verkenning, die voor een belangrijk deel wordt gebaseerd op reeds bestaande onderzoeken en beleid. De verkenning spitst zich toe op zowel locaties binnen de bestaande voorraad, als ook potentiële zoekgebieden voor nieuwe ontwikkelingen. De verkenning moet leiden tot een advies over kansrijke plekken voor grootschalige bedrijven in Groningen en daarmee dienen als bouwsteen voor het provinciale ruimtelijk beleid en verdere keuzes hieromtrent.

1.2 Leeswijzer

In H2 beschrijven we op hoofdlijnen de gehanteerde methode voor deze verkenning. In H3 werken we voor verschillende doelgroepen de ruimtelijke programma's van eisen uit. In H4 brengen we het bestaande aanbod in beeld, onderscheiden we enkele nieuwe zoekgebieden en gebruiken we deze ruimtelijke

¹ Groningen Seaports (n.d.). Vestigingsbeleid Eemshaven/Delfzijl: impuls aan duurzaam ondernemen en circulaire economie.

programma's van eisen om tot een beoordeling van de locaties te komen. In H5 vatten we tot slot onze conclusies samen en doen we aanbevelingen voor de ruimtelijk-economische visie van de provincie.

2 Methode

2.1 Ruimtelijk programma van eisen

In het eerste deel van deze verkenning stellen we een overzicht op van de ruimtelijke programma's van eisen van verschillende doelgroepen van grootschalige bedrijven. Deze programma's van eisen vormen het toetsingskader voor het tweede deel van deze verkenning, waarin we op zoek gaan naar beschikbare en geschikte vestigingslocaties voor deze doelgroepen.

Data-analyse van de bestaande voorraad en actuele dynamiek

Als eerste brengen we hiervoor de bestaande, reeds in Groningen gevestigde grootschalige bedrijven in beeld. Daarvoor koppelen we data uit het vestigingenregister (LISA, 2020) met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster (2020). Binnen deze groep maken we onderscheid in verschillende doelgroepen op basis van de SBI-code(s) waaronder de individuele bedrijven staan geregistreerd.

Als tweede analyseren we de locatiekwaliteiten van de vestigingslocaties van alle afzonderlijke bedrijven binnen de groep bestaande, reeds in Groningen gevestigde grootschalige bedrijven. Uit deze analyse destilleren we de locatiekwaliteiten die als rode draad voor een specifieke doelgroep naar voren komen. Dat geeft ons een eerste inzicht in de ruimtelijke programma's van eisen. We kijken daarbij naar individuele bedrijfsomvang, modaliteiten en fysieke clustering.

Als derde vullen we deze gegevens aan met een analyse van de actuele locatiedynamiek in de provincie voor grootschalige bedrijven. Daarvoor gebruiken we de Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2002 - heden). Door te kijken naar de actuele locatiedynamiek, krijgen we inzicht in de huidige hotspots van de provincie en de meest actueel gehanteerde locatiecriteria van bedrijven.

Deskresearch voor alle doelgroepen

Vervolgens voeren we deskresearch uit, op basis waarvan we een compleet overzicht maken van de ruimtelijke programma's van eisen van verschillende doelgroepen van grootschalige bedrijven. Daarbij beperken we ons in deze verkenning tot de met ons gedeelde bestaande onderzoeken en beleidsdocumenten.

Aanvullende gesprekken

Tot slot voeren we gedurende het onderzoek verkennende gesprekken met Groningen Seaports en de NOM om de bij hen beschikbare informatie te kanaliseren. Het doel van de gesprekken is enerzijds om de ruimtelijke programma's van eisen aan te scherpen op basis van de expertise en ervaringen van beide organisaties, anderzijds om inzicht te krijgen in het strategische vestigingsbeleid waar deze partijen direct of indirect aan bijdragen.

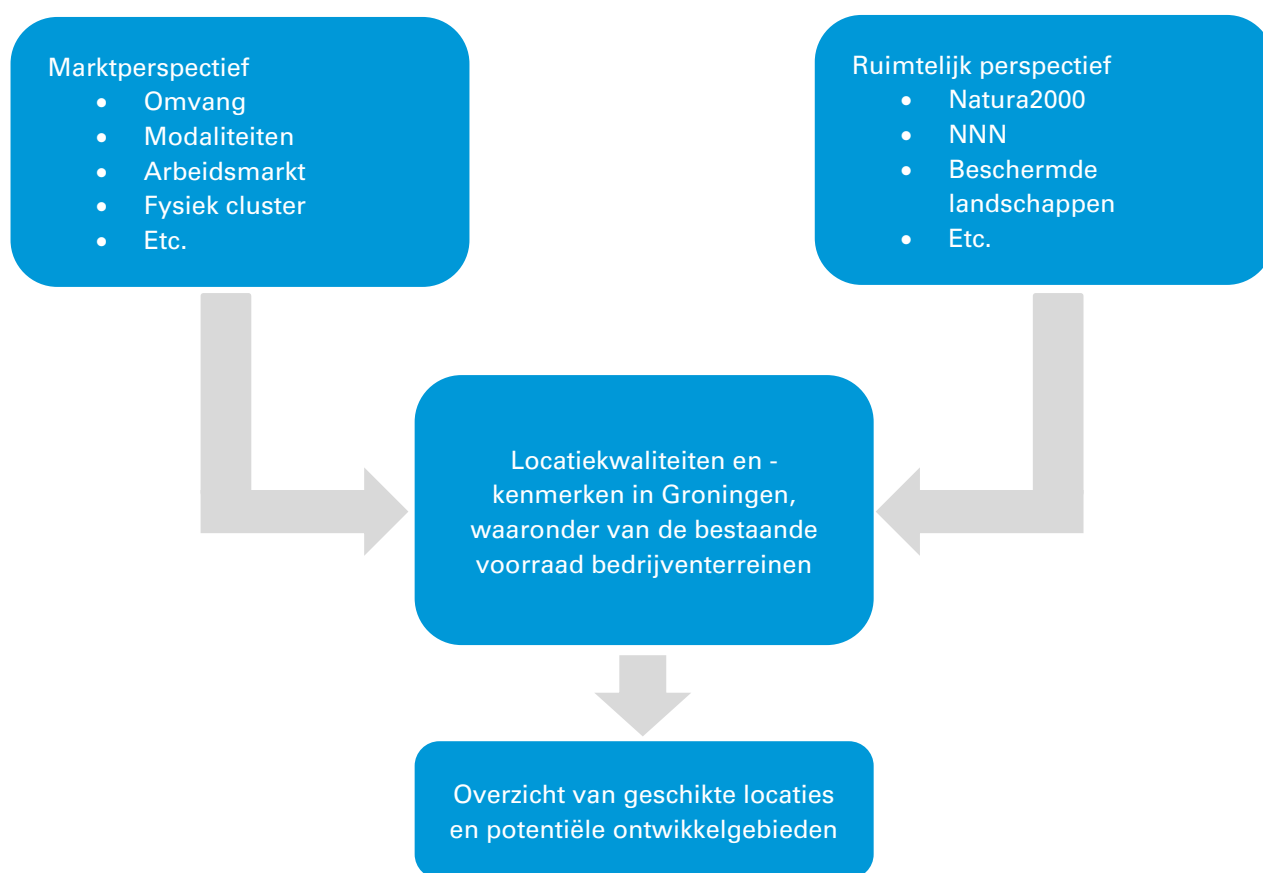
2.2 GIS-analyse van het aanbod

In het tweede deel van deze verkenning confronteren we de ruimtelijke programma's van eisen uit het eerste deel van de verkenning met de ruimte in Groningen. Daarbij kijken we zowel naar de bestaande voorraad van bedrijventerreinen, als ook naar potentiële gebieden voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van deze confrontatie stellen we een beoordeling op van de mate van geschiktheid van verschillende potentiële locaties en ontwikkelgebieden in Groningen voor verschillende doelgroepen van grootschalige bedrijven.

In de confrontatie die we uitvoeren komen twee perspectieven samen. Aan de ene kant hanteren we een marktperspectief, waarin we criteria hanteren die gerelateerd zijn aan de locatie-eisen van verschillende doelgroepen van grootschalige bedrijven. Dat gaat bijvoorbeeld om criteria als omvang, modaliteiten en fysieke clustering, ofwel de wens van bedrijven om dicht bij elkaar te zitten om processen, producten (bijv.

reststromen) en kennis uit te wisselen. Aan de andere kant hanteren we een ruimtelijk perspectief, waarin we (terughoudend) enkele van de meest relevante ruimtelijke belemmeringen als criteria hanteren. Dat gaat bijvoorbeeld om criteria als Natura2000, Natuurnetwerk Nederland en de beschermde landschappen uit de provinciale omgevingsverordening. Onder deze laatste groep vallen bijvoorbeeld nationale landschappen, maar ook bijvoorbeeld essen, wierden, houtsingelgebied en karakteristieke waterlopen. Uitgangspunt in deze verkenning is dat het huisvesten van grootschalige bedrijvigheid in deze gebieden in principe onwenselijk is. Overigens zul je aanvullend op microniveau opnieuw naar deze waarden moeten kijken om geschikte ontwikkelgebieden en kavels te vinden, evenals naar beschikbare milieuruimte, leefkwaliteit, eigendomssituatie, etc. Deze afwegingen op microniveau vallen buiten de scope van dit onderzoek.

Figuur 1: Overzicht methodologie



2.3 Kanttekeningen

In deze verkenning gaan we in op de verschillende doelgroepen van grootschalige bedrijven die reeds in de provincie gevestigd zijn, dan wel in bestaande onderzoeken voor Groningen als 'kansrijk' zijn aangemerkt. In deze verkenning kijken we naar (potentieel) geschikte locaties, maar we onderzoeken niet de marktvraag. We doen dus geen uitspraken over in hoeverre het reëel is dat een doelgroep zich ook daadwerkelijk in Groningen vestigt, om welke aantallen dat dan potentieel gaat en welke variabelen hierin meespelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kwaliteit van de acquisitie en de propositie, maar ook aan het onderliggende ecosysteem en andere 'zachte' factoren die de provincie kan bieden.

Wanneer we een locatie in dit onderzoek als 'geschikt' aanmerken, kan daar dus nog niet direct de conclusie uit worden getrokken dat een ontwikkeling vanuit markttechnisch perspectief ook kansrijk is. Daarvoor past een volledige afweging, waarbij naast aanbod ook de verwachte vraag en de ruimtelijk-economische ambitie worden afgewogen.

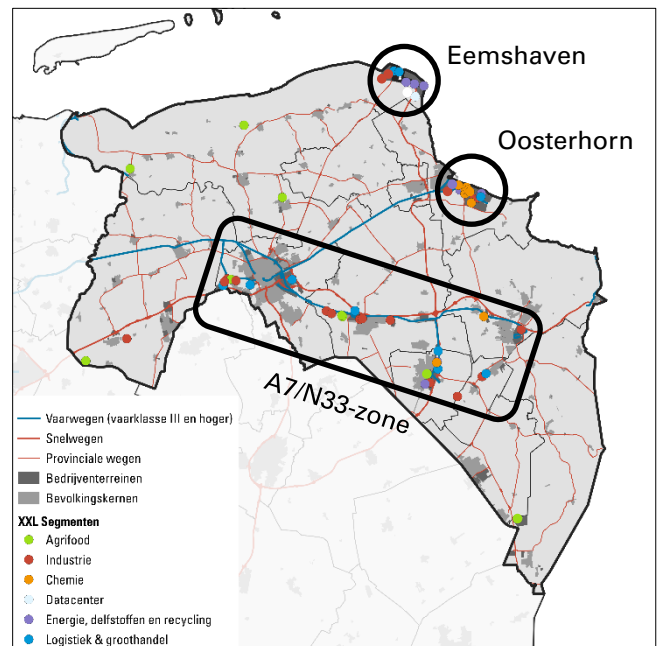
3 Naar ruimtelijke programma's van eisen

3.1 Overzicht bestaande bedrijven

In Groningen zijn op dit moment meer dan 60 bedrijven actief met een netto kaveloppervlakte van 5 hectare of groter. Dat zijn de bedrijven die we in deze verkenning verstaan onder grootschalige bedrijven. Op hoofdlijnen kunnen we deze bedrijven in Groningen onderverdelen in drie hoofdsegmenten: datacenters, industrie en logistieke bedrijven. Binnen de industrie onderscheiden we nog meerdere subsegmenten: agrifood, chemie, 'delfstoffen, energie en recycling' en een overig segment, waaronder diverse andere industrieën vallen, zoals de papierindustrie en de metaalindustrie. Deze industriële segmenten verschillen namelijk van elkaar qua locatiecriteriën, constateren we op basis van een analyse van de bestaande, reeds in Groningen gevestigde grootschalige bedrijven.

In figuur 2 is een kaartbeeld opgenomen met de vestigingslocaties van de bestaande, reeds in Groningen gevestigde grootschalige bedrijven, inclusief onderscheid in hoofdsegmenten en subsegmenten. Aan de hand van deze analyse constateren we het volgende:

Figuur 2: Locaties van de bestaande grootschalige bedrijven in Groningen



Bron: Kadaster (2020), LISA (2020), bewerking Stec Groep

- In Groningen kunnen drie duidelijke clusters voor grootschalige bedrijven worden onderscheiden. Het gaat om de A7/N33-zone, die loopt van de westzijde van de stad Groningen (Westpoort) tot Veendam en Winschoten, de Eemshaven en Oosterhorn.
- Datacenters in de doelgroep grootschalige bedrijven vinden we tot op heden alleen terug nabij de Eemshaven, maar dit wil niet zeggen dat dat noodzakelijkerwijs de enige geschikte locatie is.
- Agrifood is verspreid over de provincie gevestigd. Het gaat veelal om industriële bedrijven die al van oudsher op hun bestaande locatie zijn gevestigd en (waarschijnlijk) profijt hebben van hun ligging nabij toeleveranciers uit de agrarische sector in het ommeland. Het gaat om bedrijven als AVEBE (Ter Apelkanaal), FrieslandCampina Domo (Bedum) en Heiploeg (Zoutkamp).
- Chemie is voornamelijk geconcentreerd op Oosterhorn, met daarnaast enkele bedrijven op andere bedrijventerreinen in de provincie. De grootschalige bedrijven in de chemie hebben zonder uitzondering een directe verbinding met vaarwater. Op Oosterhorn gaat het om een directe zeevaart- en binnenvaartverbinding, elders in de provincie zijn het vaarwegen met minimaal Vaarklasse IV.

- Energie, delfstoffen en recycling is voornamelijk geconcentreerd in de Eemshaven, met daarnaast enkele bedrijven op Oosterhorn en op andere bedrijventerreinen in de provincie. Ook de grootschalige bedrijven in dit segment hebben zonder uitzondering een directe verbinding met vaarwater. In de Eemshaven en op Oosterhorn gaat het om een directe zeevaart- en binnenvaartverbinding, elders in de provincie zijn het vaarwegen met minimaal Vaarklasse IV.
- De logistiek en de overige industrie zien we voornamelijk terug aan de A7, met het epicentrum in de A7/N33-zone, die loopt van de westzijde van de stad Groningen (Westpoort) tot Veendam en Winschoten. De combinatie van een ligging aan de belangrijkste logistieke as van Groningen, de nabijheid van het arbeidspotentieel in de regio Groningen-Assen en de relatieve nabijheid van wateroverslag (Eemshaven, Oosterhorn, Westerbroek) en spooroverslag (Veendam) draagt hier zeer waarschijnlijk aan bij.

3.2 Recente dynamiek

In de periode 2017 t/m heden hebben zich 8 nieuwe grootschalige bedrijven in Groningen gevestigd, dan wel een nieuwe grootschalige vestiging openbaar aangekondigd. Daarbij constateren we het volgende:

- De lijn die al naar voren kwam in de vorige analyse wordt in de recente dynamiek bevestigd. Bedrijven in de chemie kiezen voor Oosterhorn, waarschijnlijk vanwege het sterke fysieke cluster en de directe zeeverbinding, bedrijven in de 'delfstoffen, energie en recycling' kiezen voor de Eemshaven, waarschijnlijk idem vanwege het sterke fysieke cluster en de directe zeeverbinding, en logistiek die voornamelijk op de consumentenconcentratie is gericht (Aldi) kiest voor een locatie aan de belangrijkste logistieke as van Groningen in de nabijheid van de stad. Uitzonderingen worden gemaakt waar bestaande bedrijven uitbreiden (of gebruik maken van reeds bestaande grondposities).
- De locatiedynamiek van grootschalige bedrijven zien we voornamelijk terug op Oosterhorn en in de Eemshaven. Vanuit de markt bekeken lijkt Groningen hier dan ook de beste productmarktcombinatie te bieden. Ofwel, op deze plekken wordt een groeiend marktsegment gecombineerd met op (inter)nationaal schaalniveau uitzonderlijk goede locatiekwaliteiten (m.n. zeehavenverbinding en fysiek cluster). Dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot de grote logistieke hausse van de laatste 5 à 10 jaar, die voor een groot deel aan Groningen voorbij is gegaan vanwege de te perifere ligging ten opzichte van (inter)nationale consumentenconcentraties.

Tabel 1: Locatiedynamiek grootschalige bedrijven in Groningen in de periode 2017 t/m 2020

Bedrijf	Segment	Locatie	Status	Kavel	Ontsluiting
Aldi	Logistiek	Westpoort	In voorbereiding	115.439 m ²	Snelweg
Avantium	Chemie	Oosterhorn	Planvorming	Onbekend	Multimodaal
BOW Terminal	Logistiek	Eemshaven	In uitvoering	220.000 m ²	Multimodaal
Gasunie	Chemie	Muntendam	In aanbouw	120.000 m ²	Snelweg
Heiploeg Intl.	Agrifood	Zoutkamp Noord	In voorbereiding	85.000 m ²	N-weg
SkyNRG	Energie	Oosterhorn	Planvorming	145.000 m ²	Multimodaal
Van Merksteijn	Recycling	Eemshaven	In voorbereiding	500.000 m ²	Multimodaal
Wildeman	Logistiek	Farmsumerpoort	Gerealiseerd	80.000 m ²	Multimodaal

Bron: Stec Groep (2020)

3.3 Programma's van eisen

Aanvullend op de hiervoor genoemde, bestaande, reeds in Groningen gevestigde grootschalige bedrijven, vinden we in de bestaande onderzoeken nog 4 'nieuwe' segmenten die we in dit onderzoek meenemen. Het gaat om segmenten waarvan eerder onderzoek heeft uitgewezen dat dit een kansrijk segment is voor Groningen én waarvan eerder onderzoek inzicht geeft in de relevante locatiecriteria. Het gaat om de volgende segmenten, die we toevoegen aan de 6 segmenten die we in voorgaande paragrafen al onderscheidden:

- Automotive, specifiek productiefaciliteiten voor *full cell electric vehicles*.

- Batterijen, specifiek productiefaciliteiten van batterijen voor m.n. de automotive industrie.
- Offshore industrie, specifiek bedrijven in de productie, assemblage, installatie, onderhoud en ontmanteling gerelateerd aan windparken op zee.
- Waterstof, specifiek productiefaciliteiten voor elektrolyse (NB. Daarnaast is er ook een groeiende markt voor mobiliteitstoepassingen van waterstof, zoals waterstoftankstations, maar dat gaat vaak niet om grootschalige bedrijven).

Hieronder een samengesteld overzicht met de ruimtelijke programma's van eisen van grootschalige bedrijven, op basis van de hiervoor uitgevoerde analyses en bestaande onderzoeken en overige met ons gedeelde documentatie.

Tabel 2: Programma's van eisen (1/3)

	Automotive	Batterijen	Offshore	Waterstof
Arbeidsmarkt	Nabijheid (technisch) arbeidspotentieel, grote basis (> 1.000 fte bij een Original Equipment Manufacturer (OEM; grote productie-faciliteit), en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid (hooggeschoold) arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid (technisch) arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid (hooggeschoold) arbeidspotentieel, grote basis (60 – 90 fte per productiefaciliteit van 1 GW), en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen
Bereikbaarheid	Probleemloze ontsluiting voor vracht-verkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Nabijheid haven en spoor voor bulk- en containeroverslag	Probleemloze ontsluiting voor vracht-verkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Nabijheid haven en spoor voor bulk- en containeroverslag	Probleemloze ontsluiting voor vracht-verkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Direct aan de kade gelegen locatie met een zeehavendiepte essentieel	Probleemloze ontsluiting voor vracht-verkeer (min. directe ontsluiting N-weg)
Digitale verbinding	Regulier	Regulier	Regulier	Regulier
Energie	Reguliere energiebehoefte voor grootschalige productiefaciliteiten	Grootschalige energiebehoefte, bij voorkeur directe koppeling groene energiebron Toegang tot schakelstation hoogspanning is een pré, vaak noodzakelijk	Reguliere energiebehoefte voor grootschalige productiefaciliteiten	Grootschalige energiebehoefte, bij voorkeur directe koppeling groene energiebron Toegang tot schakelstation (> 500 MW) hoogspanning is noodzakelijk
Fysiek cluster	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennis-partners is een pré	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennis-partners is een pré	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennis-partners is een pré	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennis-partners is een pré
Kavelomvang	> 100 hectare (OEM) tot > 5 hectare (keten)	> 50 hectare	> 5 hectare	> 10 hectare (1 GW)
Overig	-	-	-	Toegang tot zoetwater voor productie-processen is een pré; eigen faciliteit een alternatief Koppelkansen restwarmte een pré

Tabel 3: Programma's van eisen (2/3)

	Agrifood	Chemie	Datacenters
Arbeidsmarkt	Nabijheid arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid (technisch) arbeidspotentieel en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen
Bereikbaarheid	Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Nabijheid haven en spoor voor bulk- en container-overslag	Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Direct aan de kade gelegen locatie essentieel	Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (min. directe ontsluiting N-weg)
Digitale verbinding	Regulier	Regulier	Excellente glasvezelverbinding en nabijheid Internet Exchange
Energie	Reguliere energiebehoefte voor grootschalige productiefaciliteiten	Reguliere energiebehoefte voor grootschalige productiefaciliteiten	Grootschalige energiebehoefte, bij voorkeur directe koppeling groene energiebron. Toegang tot schakelstation hoogspanning is noodzakelijk.
Fysiek cluster	Nabijheid toeleveranciers (m.n. agrarisch), afnemers en kennispartners is een pré	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennispartners is een pré Indien passend binnen de focusgebieden van Oosterhorn (o.a. winning van duurzame grondstoffen) heeft deze locatie een pré.	Nabijheid afnemers van warmte is een pré
Kavelomvang	> 5 hectare	> 5 hectare	> 10 hectare (groot) tot > 100 hectare (internationale hyperscale faciliteit)
Overig	-	-	Toegang tot zoetwater voor koeling is een pré; alternatieve koelingstechniek is een alternatief

Tabel 4: Programma's van eisen (3/3)

	Delfstoffen, energie en recycling	Logistiek	Overige industrie
Arbeidsmarkt	Nabijheid arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen	Nabijheid arbeidspotentieel, en daarmee goede verbinding tot de regio Groningen-Assen
Bereikbaarheid	Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Direct aan de kade gelegen locatie essentieel	Ligging aan de belangrijkste logistieke assen (A7/N33) Nabijheid haven en spoor voor bulk- en container-overslag	Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (min. directe ontsluiting N-weg) Nabijheid haven en spoor voor bulk- en container-overslag
Digitale verbinding	Regulier	Regulier	Regulier
Energie	Reguliere energiebehoefte voor productiefaciliteiten	Reguliere energiebehoefte voor productiefaciliteiten	Reguliere energiebehoefte voor productiefaciliteiten
Fysiek cluster	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennispartners is een pré Indien passend binnen de focusgebieden van de Eemshaven (o.a. energie-opwekking) heeft deze locatie een pré.	Afhankelijk van het type logistiek is nabijheid van verladende capaciteit (industrie) of consumenten-concentratie (regio Groningen-Assen) een voorkeur.	Nabijheid toeleveranciers, afnemers en kennispartners is een pré
Kavelomvang	> 5 hectare (regulier) tot > 50 hectare voor een grote faciliteit	> 5 hectare	> 5 hectare
Overig	-	-	-

4 Aanbod en zoekgebieden

4.1 Ruimte binnen het bestaande aanbod

Overzicht van het beschikbare aanbod

Binnen het bestaande bedrijventerreinenaanbod worden op verschillende locaties nog kavels aangeboden met een omvang van 5 hectare of groter. Het gaat om de volgende locaties, zie tabel 5.

Tabel 5: Beschikbaar aanbod voor grootschalige bedrijven

Gemeente	Locatie	Totaal beschikbaar op de locatie, zowel groot als klein ²	Grootste beschikbare kavel	Bijzonderheden
Eemsdelta	Oosterhorn	365 ha ³	95 ha ⁴	-
Groningen	Westpoort	68,5 ha	10 - 15 ha ⁵	Op niet-bouwrijp deel van het terrein (nl. volgende fase)
Het Hogeland	Eemshaven	233 ha ⁶	35 ha ⁷	-
Midden-Groningen	Bedrijvenpark Rengers	12,5 ha	~ 10 ha ⁸	-
Oldambt	Bolwerck	16,3 ha	10 - 15 ha ⁹	Deels op niet-terstond uitgeefbaar deel van het terrein (wijzigingsplan)
	Scheemder Hoogte	16,0 ha	~ 15 ha ¹⁰	Op niet-bouwrijp deel van het terrein
Veendam	Dallen II	9,3 ha	~ 5 ha ¹¹	-
Westerkwartier	Leeksterveld	30,7 ha	~ 5 ha ¹²	-
Westerwolde	Zuid-Groningen	43,0 ha	~ 30 ha ¹³	-

Bron: IBIS (2019); Gemeentelijke websites, projectwebsites, ruimtelijkeplannen.nl en/of Google Maps.

Aan de hand van dit overzicht wordt de opgave voor het huisvesten van grootschalige bedrijven in Groningen goed zichtbaar. Binnen de provincie zijn er weliswaar verschillende locaties beschikbaar waar grotere bedrijven zich kunnen vestigen, maar voor de zeer grootschalige categorie bieden deze locaties geen geschikte oplossing. Via de (inter)nationale tenders waarin Groningen participeert en via de acquisitie van de NOM zijn in de afgelopen jaren meermaals bedrijven voorbij gekomen met een ruimtevraag van 50, of zelfs 100 hectare en groter, blijkt uit de informatie die we voor dit onderzoek hebben ingezien. In de gerealiseerde vestigingsdynamiek van de laatste jaren zien we voornamelijk bedrijven terug in de categorie

² IBIS (2019).

³ Let op de nadere toelichting onder de tabel.

⁴ Bron: Groningen Seaports.

⁵ Inschatting o.b.v. de gemeentelijke website (enkel bestaand gebied), ruimtelijkeplannen.nl (bestemmingsgrenzen, overige ruimtelijke belemmeringen, etc.), Google Maps en Kadaster (afbakening reële kavel en overige ruimtelijke belemmeringen, bijv. hoogspanning en infra).

⁶ Let op de nadere toelichting onder de tabel.

⁷ Bron: Groningen Seaports.

⁸ Inschatting o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl, Google Maps en Kadaster.

⁹ Idem.

¹⁰ Idem.

¹¹ Idem.

¹² Inschatting o.b.v. gemeentelijke website (kavelkaart), Google Maps en Kadaster.

¹³ Idem.

10 - 20 hectare tot 50 hectare. Het aantal locaties dat deze grotere doelgroepen (> 10 hectare) nog kan faciliteren in Groningen is beperkt.

Ten slotte geldt dat er ook sprake is van een 'grijs' gebied bij dergelijke overzichten, omdat er sprake is van een momentopname en omdat de tabel niet de lopende acquisities weergeeft. Voor enkele kavels wordt bijvoorbeeld al met geïnteresseerde bedrijven gesproken of zijn strategische reserveringen gedaan, maar dat is niet zodanig concreet dat dit zichtbaar is in de beschikbare gegevens. De bestaande data geeft daarom nooit een volledige up-to-date weergave van de stand van zaken. De term 'beschikbaar' moet dan ook met deze kanttekening worden gelezen.

Verdieping op Oosterhorn en de Eemshaven

Hoewel voor alle terreinen sprake is van het bovengenoemde 'grijs' gebied, is in het bijzonder voor het aanbod op Oosterhorn en de Eemshaven een verdere verdieping noodzakelijk. Op basis van de openbare gegevens zijn er op beide bedrijventerreinen namelijk nog enkele honderden hectares beschikbaar, maar de praktijk blijkt een stuk weerbarstiger. De gronden zijn weliswaar nog uitgeefbaar, dienen daardoor tot het aanbod gerekend te worden en maken daarmee altijd onderdeel uit van een afweging in het kader van duurzame verstedelijking, maar zijn niet zonder meer voor ieder bedrijf beschikbaar. De kwalificatie 'uitgeefbaar' correspondeert dus niet zonder meer met 'beschikbaar', zoals dat door de markt in de praktijk wordt ervaren, en dat is relevant voor hoe de cijfers moeten worden geïnterpreteerd.

Eén van de belangrijkste *drivers* achter het verschil tussen de openbare gegevens en de praktijk is het vestigingsbeleid van Groningen Seaports. In het verlengde van de ambitie om de Eemshaven en Delfzijl tot de meest duurzame haven- en industriegebieden van Europa te laten behoren, wordt in dit vestigingsbeleid actief gestuurd op clustervorming en onderlinge synergie tussen de bedrijven. Citaat uit het vestigingsbeleid: *"door de bedrijven slim te positioneren, kunnen energie, water en andere stoffen zo efficiënt mogelijk worden benut en maximaal worden hergebruikt"*. In de praktijk heeft dat twee voorname implicaties, constateren we:

- Op de bedrijventerreinen wordt selectief omgegaan met de uitgifte van de gronden aan geïnteresseerde partijen. Met andere woorden, niet ieder (grootschalig) bedrijf kan zich zonder meer op de terreinen vestigen. In het vestigingsbeleid wordt gestuurd op toegevoegde waarde. Daarbij wordt ook gekeken naar het beschikbare kavel. Een beschikbaar kavel met een zeehavenkade wordt bijvoorbeeld in principe gereserveerd voor partijen die een dergelijke kade ook nodig hebben, zoals offshore industrie. Kaderuimte is immers schaars. Conform het vestigingsbeleid is het dan ook kapitaalvernietiging om de gronden zonder meer aan de eerste geïnteresseerde partij uit te geven. Daarbij is eigenlijk sprake van profilering, omdat Groningen Seaports per locatie afweegt welk type bedrijf wel en geen meerwaarde opleveren. Er is nog ruimte voor kadegebonden industrie (bijv. offshore) en industrie aansluitend bij de bestaande profilering beschikbaar (m.n. chemie, 'energie, delfstoffen en recycling' en waterstof), maar voor segmenten die daarbuiten vallen (m.n. datacenters) zijn de terreinen 'uitverkocht'.
- Op de bedrijventerreinen rusten langjarige commerciële en strategische reserveringen. Bij commerciële reserveringen gaat het dan bijvoorbeeld om gereserveerde ruimte voor uitbreiding van bestaande vestigingen, voor (langlopende) acquisitietrajecten of voor het hiervoor genoemde voorbeeld van offshore windindustrie aan de kade. Van de bestaande commerciële reserveringen (ca. 250 hectare) zit 80% in de fase van betaalde optie of contract. Groningen Seaports verwacht op basis van ervaring dat 80 tot 90% daarvan in de komende jaren doorgang vindt. Deze gronden zijn dus weliswaar uitgeefbaar en kunnen komende jaren een deel van de economische ambitie invullen, maar zijn voorlopig niet beschikbaar of komen helemaal niet meer beschikbaar voor nieuwe partijen. Bij een strategische reservering gaat het bijvoorbeeld om het anticiperen op een nieuwe energievoorziening of energie-infrastructuur, zoals kabels- en leidingstroken of een aanlandplek voor offshore windparken. Kavels waarop een reservering rust kunnen in theorie weer op de markt komen, maar zitten tot het beslismoment 'vast' in serieuze acquisitie- en uitgiftetrajecten.

Aanvullend geldt dat de windturbines die verspreid over de terreinen staan beperkingen opleveren voor specifieke grootschalige segmenten. Met name de segmenten 'chemie' en 'delfstoffen, energie en recycling' zijn in veel gevallen niet zonder meer verenigbaar binnen de veiligheidscontouren van de windturbines.

In onderstaande tabel en in figuren 3 en 4 is het beschikbare aanbod op Oosterhorn en de Eemshaven uiteengezet. Daarbij constateren we het volgende:

- Groningen Seaports beschikt op de terreinen over een relatief groot aantal commerciële en strategische reserveringen, ongeveer 45% van het totale aanbod. Deze reserveringen kunnen worden beschouwd als beschikbare¹⁴ groeiruimte voor de grootschalige segmenten waarvan vestiging past bij de economische ambities op deze locaties. Dat zijn, taxeren we, voornamelijk: chemie, 'delfstoffen, energie en recycling', offshore en waterstof. Voor de overige grootschalige segmenten taxeren we dat de mogelijkheden beperkter zijn.
- De grootste vrij beschikbare percelen – daarbij nemen we de commerciële en strategische reserveringen niet mee – op de Eemshaven hebben een omvang van 35 hectare (nat) en 10 hectare (droog); de grootste vrij beschikbare percelen op Oosterhorn hebben een omvang van 95 hectare (nat), 75 hectare (nat) en 25 hectare (droog). Voor de grootste percelen op Oosterhorn geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn.

Tabel 6: Verdieping aanbod Oosterhorn en Eemshaven

Locatie	Totale voorraad	Commerciële reservering	Strategische reservering	Vrij beschikbaar	Grootste kavels
Oosterhorn	365 ha	~ 100 ha	0 ha	~ 265 ha	95 ha 75 ha 25 ha
Eemshaven	233 ha	~ 150 ha	~ 10 ha	~ 60 ha	35 ha 15 ha 10 ha

Bron: Groningen Seaports (2021)

Verdieping op ruimte die kan ontstaan door herstructurering en revitalisering

In het kader van duurzame verstedelijking en geheel in lijn met de adviezen van het College van Rijksadviseur, de NOVI en het huidige provinciaal beleid, is het passend om ook mogelijke herontwikkelingslocaties mee te nemen in de afweging. Het gaat dan om zogenaamde 'brownfields'. Het is vanuit dat perspectief namelijk wenselijk om eerst bestaande, leegstaande of vrijkomende locaties te herontwikkelen en/of op te waarderen, voordat er naar potentiële zoekgebieden voor nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken.

Een verkenning van mogelijke herontwikkelingslocaties valt buiten de scope van deze verkenning, maar in ieder geval constateren we het volgende:

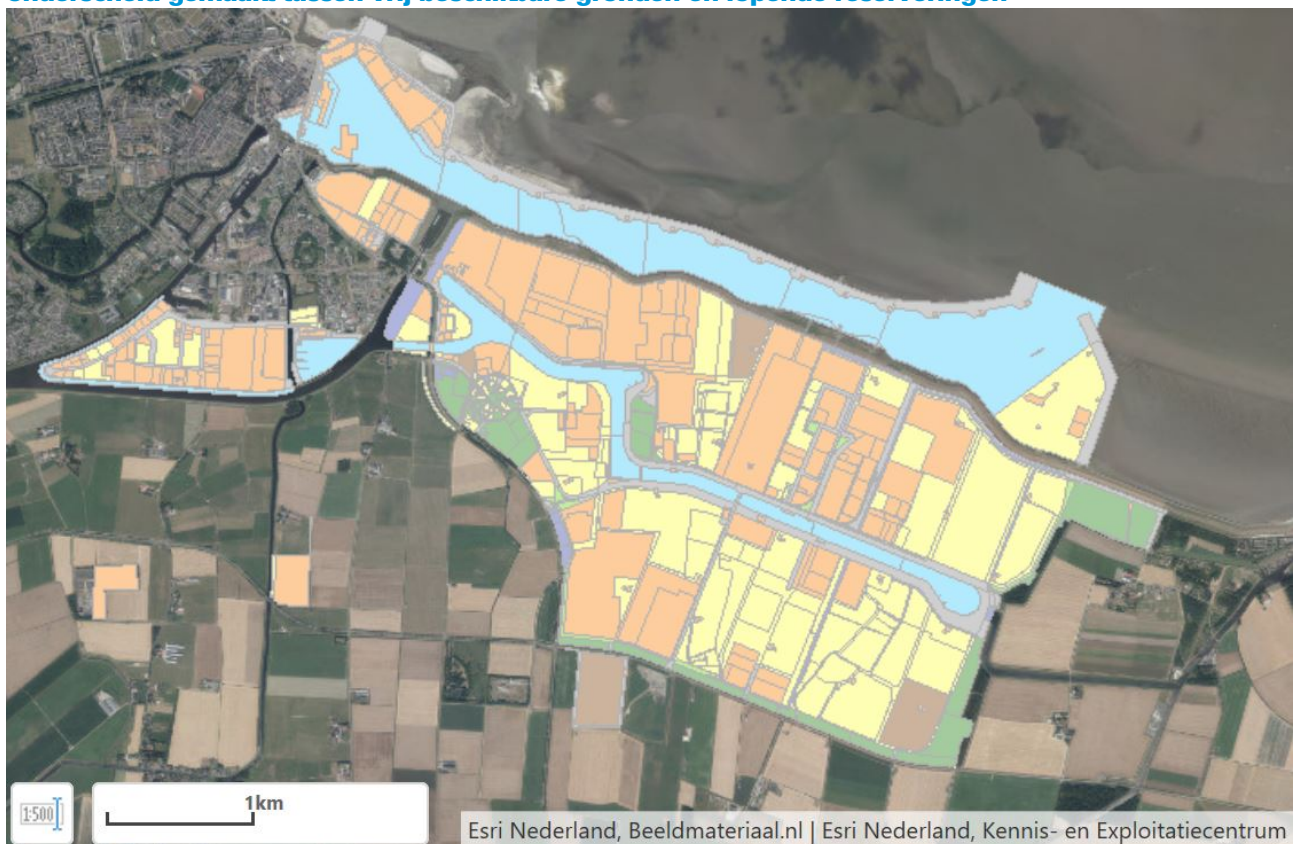
- Duurzame verstedelijking past binnen het huidige beleid van de provincie Groningen en, hoewel exacte locaties via deze verkenning nog niet in beeld zijn, is het verstandig om hier bij afwegingen voor nieuwe ontwikkelingen wel rekening mee te houden.
- Interessante plekken om te onderzoeken zijn bijvoorbeeld oude productielocaties, maar specifiek in Groningen ook de productielocaties van de NAM, die de komende jaren afgesloten gaan worden. Dat zijn vaak om terreinen van enkele tientallen hectares. Niet al deze plekken zijn zonder meer geschikt voor een invulling met grootschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld vanwege een gebrekkige ontsluiting voor vrachtverkeer, maar een deel is mogelijk geschikt. De basisinfrastructuur ligt er al

¹⁴ Hoewel dus alleen voor de concrete partijen op wie deze reserveringen betrekking hebben.

en de reeds aanwezige gasinfrastructuur biedt bijvoorbeeld kansen voor waterstof als energievoorziening.

- Hoewel herontwikkeling van brownfields ruimtelijk zeer wenselijk is, is het geen panacee voor het huisvesten van alle bedrijven. Met name voor zeer grote bedrijven is niet altijd een geschikte herontwikkelingslocatie te vinden. Ten eerste is er een kwestie van kwaliteit: niet alle potentiële herontwikkelingsplekken hebben bijvoorbeeld een geschikte ontsluiting voor vrachtverkeer, multimodale ontsluiting of energie-infrastructuur om alle grootschalige doelgroepen op een goede, toekomstbestendige manier te kunnen huisvesten. Ten tweede is er een kwestie van beschikbaarheid: het moment waarop de vraag vanuit een nieuw te vestigen grootschalig bedrijf zich voordoet moet overeenkomen of overeen te komen zijn met het moment dat er een geschikte herontwikkelingslocatie beschikbaar is. Tot slot is er een kwestie van omvang: voor kleinere grootschalige bedrijven (ca. 5 – 10 hectare) zal sneller een herontwikkelingslocatie beschikbaar komen dan voor zeer grote bedrijven. Ter indicatie, de grootste herontwikkelingen op reguliere bedrijventerreinen – cijfers over bijv. de zeehavens ontbreken – die tot op heden in Nederland plaatsvonden waren het voormalige Philipsterrein in Roosendaal (ca. 21 hectare), het veilingterrein in Bleiswijk voor Zalando (ca. 20 hectare) en herontwikkeling van kantoorgebied Lage Weide in Utrecht (ca. 12 hectare). Bij de afweging tussen herontwikkeling versus ontwikkeling van een nieuwe locatie hoort dan ook maatwerk, waarbij de beschikbaarheid van geschikte brownfields aan de hand van bovenstaande punten wordt meegewogen.

Figuur 3: Totale voorraad Oosterhorn (geel); vanwege vertrouwelijkheid is in dit kaartbeeld geen onderscheid gemaakt tussen vrij beschikbare gronden en lopende reserveringen



Bron: Groningen Seaports (2021)

Figuur 4: Totale voorraad Eemshaven (geel); vanwege vertrouwelijkheid is in dit kaartbeeld geen onderscheid gemaakt tussen vrij beschikbare gronden en lopende reserveringen



Bron: Groningen Seaports (2021)

4.2 Potentiële zoekgebieden

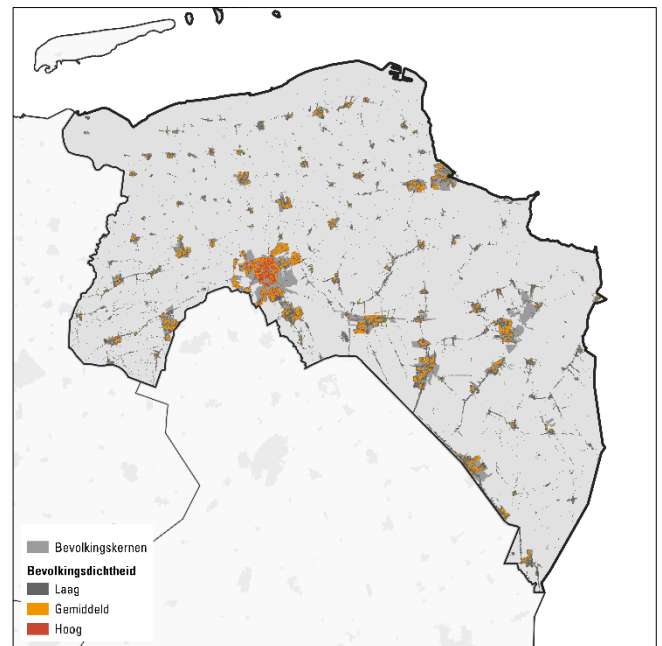
Locatiemarkeringen en -kwaliteiten in Groningen

De potentiële zoekgebieden voor nieuwe ontwikkelingen bepalen we aan de hand van criteria vanuit markt- en ruimtelijk perspectief, zie de toelichting in H2 van deze verkenning.

Vanuit het markttechnisch perspectief kijken we naar de aanwezige infrastructuur, energiebronnen en -infrastructuur en het aanwezige arbeidspotentieel in Groningen. Daarbij constateren we het volgende:

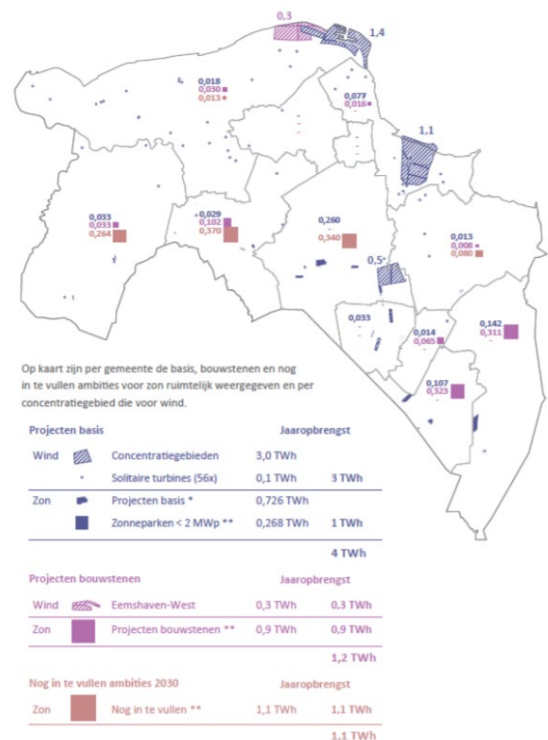
- Het arbeidspotentieel concentreert zich voornamelijk in de regio Groningen-Assen, waar met onder meer de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool, NHL Stenden en diverse mbo-opleidingen het onderwijs en onderzoek in de provincie is geclusterd.
- Voor de bereikbaarheid voor goederenvervoer beschikt de provincie over een fijnmazig stelsel van 2-baans N-wegen, dat in principe voldoende is voor het gros van de grootschalige bedrijven. De A7 en de 4-baans N33 steken daar nog bovenuit en bieden een 'plus' voor deze segmenten. Daarnaast zijn er plannen om ook de N33 tussen Zuidbroek en Appingedam uit te breiden naar een 4-baans N-weg.
- Voor de multimodale bereikbaarheid van containergoederen zijn de overslagpunten via water (Delfzijl, Eemshaven en Westerbroek) en spoor (Veendam) relevant. De waterwegen met minimaal Vaarklasse Va voor bulkgoederen loopt van Delfzijl via de stad Groningen en Zuidhorn naar het Bergumermeer. Voor kleinere, maar ook vaak oudere binnenvaartschepen zijn de kanalen tussen de stad Groningen en Hoogkerk en het kanaal van de stad Groningen richting Veendam en Winschoten relevant.
- De digitale verbinding op en nabij de bestaande werklocaties in Groningen is goed of relatief laagdrempelig te realiseren door beschikbare aansluitingen in de nabijheid. In het buitengebied op enige afstand van de bestaande concentraties ontbreekt in enkele gevallen nog een goede verbinding. De internationale dataconnectie is over heel Groningen

Figuur 5: Dichtheid beroepsbevolking in Groningen



Bron: CBS (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Figuur 6: Groene energieopwek in Groningen

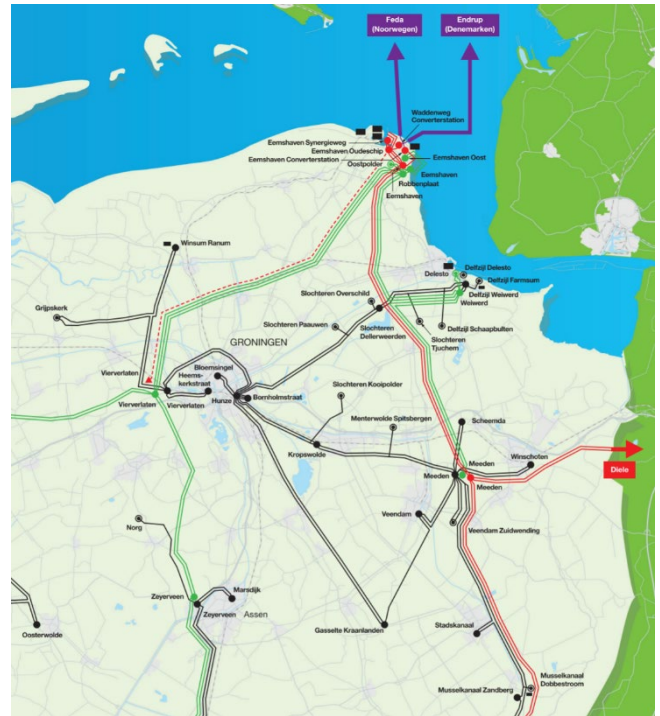


Bron: RES Groningen (conceptversie, 2020)

goed, vanwege het cluster GN-IX, maar het beste in de Eemshaven, waar de intercontinentale zeekabels aankomen.

- Voor de beschikbaarheid van de energie zijn twee variabelen relevant: de aanwezigheid van groene energie, de beschikbaarheid van schakelstations en de beschikbare netcapaciteit. Zeker nieuw te vestigen bedrijven zullen vragen om grote aansluitvermogens door de elektrificatie en energietransitie, waardoor bedrijven fossiele bronnen als aardgas in toenemende mate door elektriciteit vervangen.
 - Voor de opwek van groene energie beschikt Groningen over drie concentratiegebieden voor grootschalige windenergie (Delfzijl, Eemshaven, en het knooppunt van de A7/N33), aanlandplekken van diverse grootschalige windparken op de Noordzee of ambities daartoe, en verschillende concentraties voor de opwek van zonne-energie (vnl. aan de A7). Overige grote opweklocaties voor energie liggen in de Eemshaven en bij Oosterhorn. Eventuele toekomstige risico's ten aanzien van de leveringszekerheid door de afbouw van regelbaar vermogen, zoals kolencentrales, laten we in deze verkenning vooralsnog buiten beschouwing.
 - De grote schakelstations liggen bij in de Eemshaven, bij Oosterhorn en nabij Meeden, tussen Veendam en Winschoten. Daarnaast liggen er plannen voor een groot schakelstation bij Westpoort, aan de westzijde van de stad Groningen, en voor een groot schakelstation op de grens van Stadskanaal en Westerwolde.
 - Over de netcapaciteit op het middenspanningsnet is voor Groningen geen dagkoers bekend bij de beheerder van het net. De beheerder heeft een aansluitplicht voor nieuwe initiatieven, maar het is onbekend in hoeverre de tijd waarop de aansluiting gerealiseerd kan worden tussen de gebieden verschilt.
- In Groningen zijn twee fysieke clusters aanwezig, waar door onderlinge synergie meerwaarde geleverd kan worden voor de hier gevestigde partijen. Dat zijn Oosterhorn (o.a. winning van duurzame grondstoffen, utiliteiten en herbruikbare grondstoffen) en de Eemshaven (energieopwekking, waaronder waterstof).

Figuur 7: Hoogspanningsnet in Groningen



Bron: TenneT (2020)

De criteria vanuit het ruimtelijk perspectief dienen als uitsluitingsgrond. Hoewel er legio redenen te bedenken zijn waarom het huisvesten van grootschalige bedrijven ergens wel of niet gewenst is, beperken we ons in deze verkenning, conservatief, tot de meest voor de hand liggende uitsluitingsgronden. We gaan er in deze verkenning vanuit dat het huisvesten van grootschalige bedrijven niet wenselijk is in gebieden met een aanduiding Natura2000, Natuurnetwerk Nederland en de beschermde landschappen uit de provinciale omgevingsverordening. Onder deze laatste groep vallen bijvoorbeeld nationale landschappen, maar ook bijvoorbeeld essen, wierden, houtsingelgebied en karakteristieke waterlopen. Overigens zul je binnen deze gebieden op microniveau opnieuw naar deze waarden moeten kijken om geschikte ontwikkelgebieden en kavels te vinden, evenals naar beschikbare milieuruimte, leefkwaliteit, eigendomssituatie, archeologie, beperkende infrastructuur, noodzakelijke kosten voor bouwrijp maken, etc. Binnen de gedefinieerde zoekgebieden kunnen diverse gebieden immers nog van elkaar verschillen. Deze afwegingen op microniveau vallen buiten de scope van dit onderzoek.

We constateren dat deze gebieden grote delen van Groningen uitsluiten als huisvestigingsplaats voor grootschalige bedrijven. Effectief ontstaan de grootste open ruimten aan de A7/N33-corridor tussen de stad Groningen en het kruispunt van de A7 met de N33, rond Delfzijl, rond de Eemshaven, en tussen Stadskanaal en Musselkanaal. Grote delen van de A7-corridor tussen de stad Groningen en de grens met Friesland, het gebied tussen de stad Groningen en Lauwersoog, de grens met Drenthe en Oost-Groningen bieden beperkte ontwikkelmogelijkheden.

Identificeren van zoekgebieden

De plekken waar op basis van de ruimtelijke uitsluitingsgronden ontwikkeling mogelijk is, zijn niet vanzelfsprekend ook allemaal interessante zoekgebieden. Daarvoor voeren we een tussenstap uit, waarbij de vier gebieden die uit de ruimtelijke analyse naar voren kwamen toetsen op een aantal basiscriteria. Daarbij beantwoorden we kortweg de vraag of een locatie beschikt over meer unieke vestigingskwaliteiten dan alleen beschikbare ruimte. Daarbij kijken we naar de volgende aspecten:

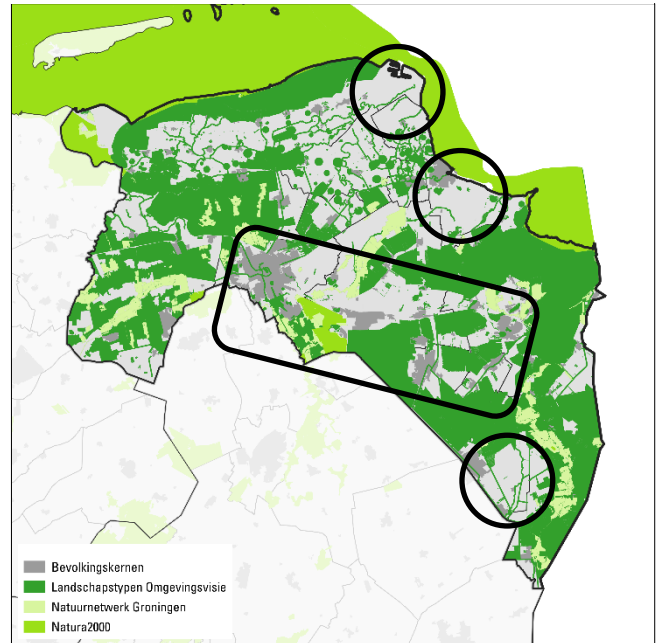
- Probleemloze ontsluiting voor vrachtverkeer (minimaal een directe ontsluiting N-weg); we beschouwen dit voor alle doelgroepen als minimale vestigingskwaliteit.
- Nabijheid (< 30 min.) van het arbeidspotentieel in de regio Groningen-Assen, dan wel aanwezigheid van een fysiek cluster of de grootschalige beschikbaarheid van (groene) energie; we beschouwen deze als unieke vestigingskwaliteiten.

We identificeren de potentiële zoekgebieden op een relatief hoog schaalniveau. Dat wil zeggen, binnen de aangewezen zoekgebieden kan nog onderscheid worden gemaakt in verschillende plots, bijvoorbeeld op basis van criteria als eigendomssituatie en ruimtelijke voorkeuren, maar dat laten we in deze verkenning buiten beschouwing. In deze verkenning beperken we ons tot grove gebiedsaanduidingen.

Op basis van deze confrontatie komen vier locaties naar voren als potentieel zoekgebied voor het huisvesten van grootschalige bedrijven, namelijk:

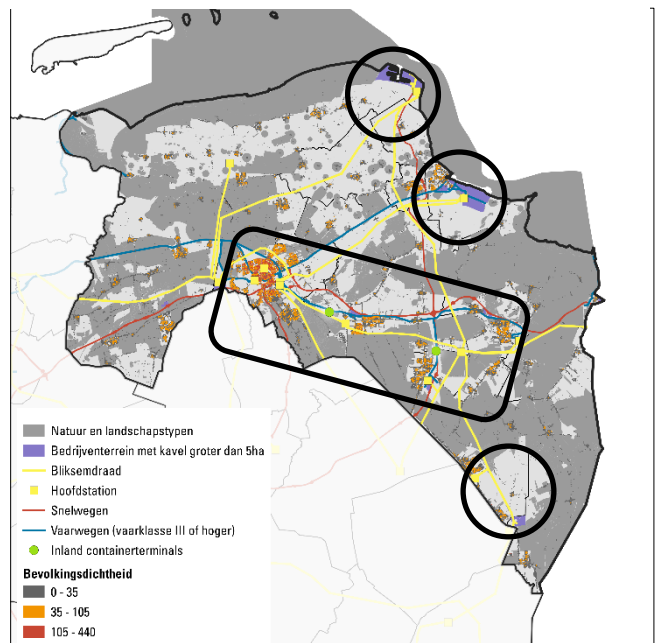
- A7/N33-corridor, van de stad Groningen tot Winschoten
- Delfzijl e.o.

Figuur 9: Ruimtelijke uitsluitingsgronden



Bron: Provincie Groningen (2020); bewerking Stec Groep (2020)

Figuur 10: Potentiële zoekgebieden



Bron: Stec Groep (2020)

- Eemshaven e.o.
- Zuid-Groningen, het gebied tussen Stadskanaal en Musselkanaal

4.3 Beoordeling van aanbod en zoekgebieden

In totaal beoordelen we 11 locaties, waarvan 7 locaties uit de bestaande bedrijvenvoorraad en 4 potentiële zoekgebieden voor grootschalige bedrijven. Voor deze beoordeling operationaliseren we de criteria uit de ruimtelijke programma's van eisen, zie onderstaande tabel.

Tabel 7: Operationalisering locatiecriteria

Criterium	Operationalisering
Arbeidsmarkt	1: < 26 kilometer ¹⁵ tot de regio Groningen-Assen ('nabijheid'), gemeten vanaf het provinciehuis in Groningen, en/of een directe treinverbinding van de stad Groningen tot op de locatie 0,5: < 26 kilometer tot de regio Emmen ('nabijheid'), gemeten vanaf het gemeentehuis in Emmen, en/of een directe treinverbinding van Emmen tot op de locatie 0: > 26 kilometer tot de regio Groningen-Assen en/of Emmen
Bereikbaarheid	1: A-weg of 4-baans N-weg 0,5: 2-baans N-weg 0: Overige ontsluiting 1: Op overslaglocatie water en/of spoor (indien relevant) 0,5: < 25 kilometer ¹⁶ overslaglocatie water en/of spoor ('nabijheid') 0: > 25 kilometer van een overslaglocatie water en/of spoor Uitsluitingscriterium: Ligging aan de kade ja/nee Ligging aan zeehavendiepte ja/nee
Digitale verbinding	1: Glasvezelnetwerk aanwezig 0: Glasvezelnetwerk niet aanwezig Uitsluitingscriterium: Aanvaardbare afstand tot GN-IX, < 50 kilometer ¹⁷ tot Eemshaven
Energie	1: Grootschalige opwek van (groene) energie op- of direct nabij de locatie (alleen relevant bij grootschalige energiebehoefte) 0: Geen grootschalige opwek van (groene) energie 1: Schakelstation hoogspanning op- of direct nabij de locatie (indien relevant) 0: Geen schakelstation hoogspanning 1: Transportcapaciteit middenspanningsnet beschikbaar 0,5: Transportcapaciteit middenspanningsnet beperkt beschikbaar 0: Transportcapaciteit middenspanningsnet niet beschikbaar
Fysiek cluster	1: Fysiek thematisch cluster aanwezig (indien relevant) 0: Fysiek thematisch cluster niet aanwezig
Kavelomvang	1: Voldoende individuele kavelomvang aanwezig 0,5: Voldoende individuele kavelomvang deels aanwezig Uitsluitingscriterium: Voldoende kavelomvang niet aanwezig
Overig	1: Toegang tot zoetwater (indien relevant) 0: Geen toegang tot zoetwater

In onderstaande tabel is de beoordeling van de locaties weergegeven. Vanaf de score 'geel' beschikt een locatie over de juiste en voldoende locatiekenmerken en -kwaliteiten om een grootschalig bedrijf uit het betreffende segment (kansrijk) te huisvesten. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gaat om bedrijven over de gehele linie, waarbij alle locatiecriteria ongewogen zijn beoordeeld. Individuele bedrijven kunnen

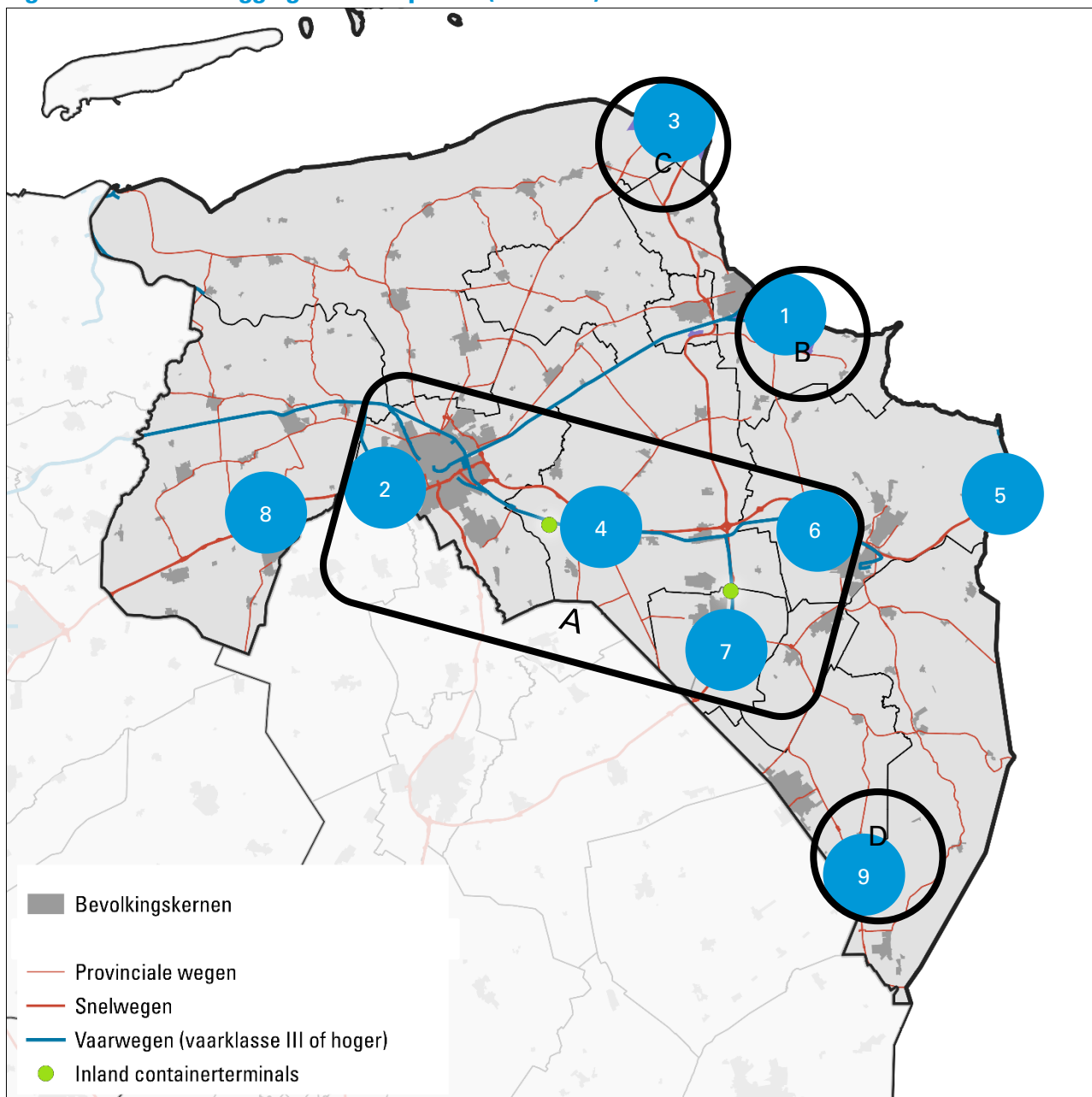
¹⁵ Op basis van CBS (2020). Gemiddelde woon-werkafstanden.

¹⁶ Op basis van Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2012). Multimodale achterlandknooppunten in Nederland.

¹⁷ Op basis van Rijksoverheid (2019). Ruimtelijke Strategie Datacenters.

eigen voorkeuren hebben, daarmee kan de beoordeling op casusniveau afwijken. Bovendien kunnen voor individuele bedrijven ook andere locatiecriteriën dan de hier beoordeelde ruimtelijke criteria relevant zijn, zoals de snelheid waarbinnen het op een locatie volledig operationeel is of de mogelijkheden op de betreffende locatie voor een uitbreiding in een later stadium.

Figuur 11: Overzicht ligging locaties op kaart (indicatief)



Bron: Openstreetmaps (2021); bewerking Stec Groep (2021)

Tabel 8: Betekenis kleuren

Locaties	Kleur
Ongeschikt	Donkerrood
Slecht, in principe geen optie	Rood
Matig, incidenteel een optie	Oranje
Voldoende	Geel
Goed	Groen
Zeer goed	Donkergroen

Tabel 9: Beoordeling van bestaande locaties

Locaties	Automotive	Batterijen	Offshore	Waterstof	Agrifood	Chemie	Datacenters	Delfstoffen, energie en recycling	Logistiek	Overige industrie
1. Oosterhorn										
2. Westpoort										
3. Eemshaven										
4. Bedrijvenpark Rengers										
5. Bolwerck										
6. Scheemder Hoogte										
7. Dallen II										
8. Leeksterveld										
9. Zuid-Groningen										

Tabel 10: Beoordeling van potentiële zoekgebieden

Locaties	Automotive	Batterijen	Offshore	Waterstof	Agrifood	Chemie	Datacenters	Delfstoffen, energie en recycling	Logistiek	Overige industrie
A. A7/N33-corridor										
B. Delfzijl e.o.										
C. Eemshaven e.o.										
D. Zuid-Groningen										

Op basis van de beoordelingen constateren we het volgende:

- Voor zeer grootschalige bedrijven – in de categorie tot 50 hectare en groter – beschikt de provincie niet over direct beschikbare ruimte, met uitzondering van enkele kavels op Oosterhorn en de Eemshaven (locaties met een commerciële of strategische reservering meegerekend). Voor zover bedrijven niet op deze locaties terecht kunnen, omdat ze niet passen binnen het vestigingsbeleid van Groningen Seaports of omdat er op Oosterhorn en de Eemshaven geen kavels beschikbaar zijn, ontstaat een huisvestingsvraagstuk. Met name in de segmenten automotive, batterijen en datacenters kan de schoen snel gaan knellen, omdat in deze segmenten vaker zeer grote bedrijven voorkomen en zij niet zonder meer aansluiten op de criteria uit het vestigingsbeleid voor deze bedrijventerreinen. Het is bijvoorbeeld goed voorstelbaar dat de kadegebonden kavels en de kavels met een (zeer) hoge milieucategorie in principe niet in aanmerking komen voor datacenters, om de economische en ruimtelijke potentie van deze kavels ten volle te benutten.
- Voor drie segmenten – offshore, chemie en ‘delfstoffen, energie en recycling’ – is een locatie met een kade essentieel. Daarvoor komen alleen Oosterhorn en de Eemshaven in aanmerking. Het is verstandig om de beschikbare kavels aan de kade op deze locaties strategisch te reserveren voor het huisvesten van deze doelgroepen. Voor offshore geldt bovendien in het bijzonder nog eens noodzaak voor een kade met zeehavendiepte. Voor een dergelijke kadegebonden kavel biedt alleen de Eemshaven op dit moment nog opties.
- Voor de categorie tot 30 hectare is er nog ruimte op het bestaande bedrijventerrein Zuid-Groningen beschikbaar, maar deze locatie beschikt niet over de beste marktoppositie om alle grootschalige doelgroepen te huisvesten, met uitzondering van datacenters. Daarnaast is een reële optie om op deze locatie ook kleinere bedrijvigheid de ruimte te bieden, voort te bouwen op het bestaande profiel (bijv. koppelkansen rondom reststromen van AVEBE).

- Bedrijvenpark Rengers, Dallen II en Westpoort liggen binnen één van de vier kansrijke zoekgebieden én scoren 'goed' voor één of meerdere grootschalige segmenten. Hier is nog ruimte beschikbaar voor de categorie bedrijven met een omvang van 5 tot 15 hectare. Desalniettemin hoeft dat niet de enige doelgroep te zijn waarop deze locaties zich richten. Op alle locaties zijn ook bedrijven < 5 hectare gevestigd en ook dergelijke bedrijven kunnen op deze locaties een hoge economisch-maatschappelijke meerwaarde bieden. Denk bijvoorbeeld aan logistiek in de categorie tot 5 hectare op Bedrijvenpark Rengers en Westpoort of watergebonden bedrijvigheid op Dallen II.
- Scheemder Hoogte ligt ook binnen één van de vier kansrijke zoekgebieden en biedt potentieel ruimte voor bedrijven met een omvang tot ca. 15 hectare, maar scoort voor geen van de grootschalige segmenten 'goed'. Het is hier strategisch een reële overweging om de pijlen hier te richten op bedrijven < 5 hectare en uitbreiding van lokale bedrijven. Vanwege de beperkte geschiktheid is het niet verstandig om hier te koersen op het huisvesten grootschalige bedrijven.
- Bolwerck en Leeksterveld liggen niet binnen één van de vier kansrijke zoekgebieden. Hoewel hier incidenteel een (al dan niet lokaal) grootschalig bedrijf zou kunnen vestigen – Leeksterveld scoort voor verschillende grootschalige segmenten 'goed' – is het ook hier strategisch een reële overweging om de pijlen te richten op bedrijven < 5 hectare en uitbreiding van lokale bedrijven. Vanwege de ligging buiten de vier meest kansrijke zoekgebieden is het niet verstandig om hier enkel te koersen op het huisvesten grootschalige bedrijven.
- De belangrijkste variabele die voor locaties tot een hogere beoordeling kan leiden is het criterium 'energie'. In de gebieden waar zicht is op grootschalige opwek van (groene) energie op- of direct nabij de locatie, versterking van het hoogspanningsnet (schakelstations) of uitbreiding van de capaciteit op het middenspanningsnet wordt een wezenlijk *selling point* gerealiseerd ten opzichte van andere locaties.

In het bijzonder gaan we nog in op de beoordeling van de vier zoekgebieden:

- De A7/N33-corridor is potentieel een aantrekkelijke vestigingslocatie voor een breed scala aan grootschalige bedrijven. Voor met name de segmenten logistiek en overige industrie biedt de A7/N33-corridor een wezenlijke plus ten opzichte van andere potentiële zoekgebieden.
- Ook de zoekgebieden bij Delfzijl en bij de Eemshaven zijn potentieel aantrekkelijke vestigingslocaties voor een breed scala aan grootschalige bedrijven. De grootste meerwaarde van deze zoekgebieden ten opzichte van andere zoekgebieden in de provincie komt voort uit de directe zeehavenverbinding (voor zover beschikbaar) en de synergie met de reeds bestaande industrie, bijvoorbeeld voor het sluiten van kringlopen. Het huisvesten van bedrijven die binnen het bestaande cluster passen, levert op die locaties waarschijnlijk de grootste economisch-maatschappelijke meerwaarde op. Daarbij denken we in het bijzonder aan de volgende segmenten: chemie, 'delfstoffen, energie en recycling', offshore en waterstof.
- Voor Zuid-Groningen is de potentie voor grootschalige bedrijven beperkter dan in de andere gebieden, constateerden we al in bovenstaande beoordeling. De belangrijkste *selling points* van dit zoekgebied zijn het nieuw te realiseren schakelstation op deze locatie, wat in het bijzonder voor datacenters van meerwaarde kan zijn, en de aanwezigheid van AVEBE in het gebied, wat mogelijk kansen biedt voor clustering rondom agrifood en koppelkansen rondom reststromen.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Het beschikbare aanbod voor grootschalige bedrijven is beperkt

Voor zeer grootschalige bedrijven beschikt de provincie beperkt over direct beschikbare ruimte. De categorie tot 50 hectare en groter kan onder voorwaarden (vestigingsbeleid) nog op Oosterhorn en de Eemshaven terecht (locaties met een commerciële of strategische reservering meegerekend). Het vestigingsbeleid van Groningen Seaports op deze locaties, dat is gericht op het realiseren van toegevoegde waarde en onderlinge synergie tussen bedrijven, laat echter niet zonder meer alle grootschalige bedrijven op deze locaties toe. Zo zal een 'droog' grootschalig bedrijf met een beperkte synergie voor de omgeving, zoals een datacenter, zich in principe niet kunnen vestigen op één van de kadelocaties op deze bedrijventerreinen.

Voor de grootste bedrijven gaat de schoen dus het snelst knellen. Voor bedrijven tot 50 hectare en groter die niet zonder meer binnen het vestigingsbeleid van Groningen Seaports passen, ontstaat, indien er ook een marktvraag is, dus het snelst een huisvestingsvraagstuk. Met name in de segmenten automotive, batterijen en datacenters kan de schoen dan snel gaan knellen, omdat in deze segmenten vaker de zeer grote bedrijven voorkomen en zij niet zonder meer aansluiten op de criteria uit het vestigingsbeleid voor deze bedrijventerreinen. Daarnaast knelt de schoen al snel bij bedrijven met een omvang groter dan 10 à 15 hectare. Voor de categorie tot 30 hectare is er nog ruimte op het bestaande bedrijventerrein Zuid-Groningen beschikbaar, maar deze locatie beschikt niet over de beste marktoppositie om alle grootschalige doelgroepen te huisvesten. Voor de categorie tot 10 à 15 hectare zijn nog enkele geschikte locaties op de markt.

Er zijn vier interessante zoekgebieden voor potentiële nieuwe grootschalige ontwikkelingen

Voor zover er behoefte bestaat aan een nieuwe, geschikte locatie voor grootschalige bedrijven, zijn de A7/N33-corridor, rond Delfzijl, rond de Eemshaven en Zuid-Groningen potentieel het meest geschikt. In mate van geschiktheid voor de diverse grootschalige segmenten verschillen de zoekgebieden. Op basis van onze verkenning concluderen we het volgende:

- De A7/N33-corridor is potentieel een aantrekkelijke vestigingslocatie voor een breed scala aan grootschalige bedrijven. Voor met name de segmenten logistiek en overige industrie biedt de A7/N33-corridor een wezenlijke plus ten opzichte van de andere potentiële zoekgebieden.
- Ook bij Delfzijl en bij de Eemshaven zijn potentieel aantrekkelijke vestigingslocaties voor een breed scala aan grootschalige bedrijven. De grootste meerwaarde van deze zoekgebieden ten opzichte van andere zoekgebieden in de provincie zit in de directe zeehavenverbinding (voor zover beschikbaar) en de synergie met de reeds bestaande industrie, bijvoorbeeld voor het sluiten van kringlopen. Het huisvesten van bedrijven die binnen het bestaande cluster passen, levert op die locaties waarschijnlijk de grootste economisch-maatschappelijke meerwaarde op. Daarbij denken we in het bijzonder aan de volgende segmenten: chemie, 'delfstoffen, energie en recycling', offshore en waterstof.
- Voor Zuid-Groningen is de potentie voor grootschalige bedrijven beperkter dan in de andere gebieden. De belangrijkste *selling points* van dit zoekgebied zijn het nieuw te realiseren schakelstation op deze locatie, wat in het bijzonder voor datacenters van meerwaarde kan zijn, en de aanwezigheid van AVEBE in het gebied, wat mogelijk kansen biedt voor clustering rondom agrifood.

5.2 Aanbevelingen

Werk de locatieafweging verder uit op microniveau

In deze verkenning zijn de kansrijke zoekgebieden voor grootschalige ontwikkelingen op een hoog schaalniveau gedefinieerd. Om tot deze selectie gekomen zijn markttechnische kwaliteiten meegewogen, aangevuld met ruimtelijke uitsluitingsgronden, namelijk gebieden met een aanduiding Natura2000, Natuurnetwerk Nederland en de beschermde landschappen uit de provinciale omgevingsverordening. Onder deze laatste groep vallen bijvoorbeeld nationale landschappen, maar ook bijvoorbeeld essen, wierden, houtsingelgebied en karakteristieke waterlopen.

Bij het maken van een definitieve locatieafweging op kavelniveau zul je binnen deze zoekgebieden op microniveau opnieuw naar deze ruimtelijke waarden moeten kijken, evenals naar waarden als beschikbare milieuruimte, leefkwaliteit, eigendomssituatie, archeologie, beperkende infrastructuur, noodzakelijke kosten voor bouwrijp maken, etc. Binnen de gedefinieerde zoekgebieden kunnen diverse gebieden immers nog van elkaar verschillen.

Denk als een belegger: stel het lange termijnbelang voorop

In het ruimtelijk domein ontstaat er snel spanning tussen het behouden van een balans tussen vraag en aanbod, waarbij gronduitgifte centraal staat, en lange termijn economische ambities, waarbij wordt gewerkt aan versterking van de economische structuur van Groningen. Deze spanning wordt versterkt door de Ladder voor duurzame verstedelijking, de wettelijke motiveringsplicht waarbij nieuwe ruimtelijke plannen moeten voorzien worden van toets of en in hoeverre het bestaande aanbod in de marktvraag kan voorzien. Indien dat het geval is, kan een bestuursrechter een streep zetten door het nieuwe ruimtelijke plan. Vanuit dat principe, dat overigens aansluit op het beleid van de provincie, is het niet wenselijk om, zonder kaders, over een grote hoeveelheid direct beschikbaar aanbod te beschikken. Teveel aanbod kan leiden tot leegstand, minder investeringen op bestaande terreinen en een ongewenste concurrentie. Daarnaast kan het, vanwege de wettelijk motiveringsplicht, ook eventuele nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg zitten.

Vanuit de Ladder-gedachte kan ook al snel worden gedacht dat het beschikbare aanbod altijd, zonder voorbehoud, eerst aan de beurt moet zijn bij het huisvesten van een nieuwe partij. Dat kan echter de lange termijn economische ambities schaden. Bedrijven zullen zich dan op locaties vestigen die met een andere invulling waarschijnlijk een hogere economisch-maatschappelijke meerwaarde voor de provincie hadden gehad, bijvoorbeeld omdat het bestaande cluster daarmee wordt versterkt. Het is daarom goed om te weten dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet alleen vraagt om een kwantitatieve afweging (hectares), maar ook ruimte biedt voor een kwalitatieve afweging (profilering). Belangrijk is wel dat deze profilering in beleid en bij voorkeur ook in het ruimtelijk plan verankerd is.

In deze verkenning wordt in dat kader meerdere keren gerefereerd naar het vestigingsbeleid van Groningen Seaports, waarbij zorgvuldig wordt gekeken welke partijen het economische cluster en de synergie op de bedrijventerreinen versterken. Indien aan dat vestigingsbeleid een reële marktvraag ten grondslag ligt, is het vanuit de lange termijn economische ambities niet wenselijk om te sturen op snelle uitgifte voor iedere willekeurige partij. Dat laatste zou op korte termijn winst opleveren (uitgifte), maar op lange termijn voor de provincie als geheel het minste resultaat (economisch-maatschappelijke meerwaarde).

Maak voor het lange termijnbelang heldere keuzes in het provinciale beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking biedt ruimte voor een kwalitatieve afweging ten faveure van lange termijn economische ambities, zoals beschreven in de vorige aanbeveling, maar vraagt hiervoor op zijn minst een beleidsmatige onderbouwing. Maak daarom heldere, onderbouwde keuzes voor de profilering van verschillende locaties, beschrijf welke doelgroepen zich wel, niet en onder welke voorwaarden op een locatie kunnen vestigen en bestendig deze afwegingen in het provinciale ruimtelijke en ruimtelijk-economische beleid. Een heldere afweging in het provinciale beleid helpt bij het opstellen van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij

de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en economische ambities evenwichtig worden meegenomen. Wanneer deze afweging ook, voor zover mogelijk, wordt vastgelegd in het bestemmings- of omgevingsplan, wordt de motiveringsplicht verder vergemakkelijkt.

Biedt ruimte en flexibiliteit binnen kaders

Het is verstandig om in het beleid een middenweg te vinden tussen flexibiliteit bieden aan de markt (en keuzes en voorkeuren van bedrijven) en een strak ruimtelijk beleid voeren door het aanwijzen van locaties. Eén van de opties is om per doelgroep enkele locaties aan te wijzen, waartussen bedrijven vervolgens een keuze kunnen maken. Op die manier kunt u flexibiliteit richting de markt combineren met regie op de ruimte. U staat dan niet op iedere locatie zonder meer ontwikkeling toe en het helpt bij de profilering van de terreinen en het optimaal benutten van de beschikbare locatiekwaliteiten, zoals een kade of een hoogspanningsstation.

Aanvullend op een dergelijke flexibiliteit binnen kaders kunt u een afweging maken over de wijze van sturen op ontwikkelingen. U kunt bijvoorbeeld voor de meest kansrijke locaties de grond verwerven, een masterplan opstellen en een basisvolume bestemmen, waarna aanvullende fasen pas worden bestemd op het moment dat de vraag zich ook daadwerkelijk voor gaat doen. De provincie Noord-Brabant hanteert deze manier van 'vraaggericht ontwikkelen' om de vestiging van grootschalige logistiek in de provincie te kunnen regisseren en om overaanbod te voorkomen. Met deze methode zoekt de provincie een middenweg tussen het ruimtelijk belang, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de flexibiliteit die gewenst is om marktpartijen adequaat te kunnen bedienen.

Een variant op deze methode is bijvoorbeeld om alleen meest gewenste ontwikkellocatie te bestemmen en op de andere locaties de provinciale rol beperken tot het uitvoeren van de relevante vooronderzoeken en het formuleren van een helder afwegingskader wanneer tot bestemming over wordt gegaan, bijvoorbeeld pas wanneer er zich een concrete partij meldt. Op deze locaties moeten dan weliswaar nog procedures worden doorlopen, maar wordt er alsnog forse tijdswinst geboekt ten opzichte van een traject waarin het voorbereidende werk niet is gedaan en waar de kaders in het provinciaal beleid afwezig zijn. Een andere variant is om de grond niet te verwerven, maar private partijen zelf zorg laat dragen voor de ontwikkeling. Daarmee neemt het financiële risico van de ontwikkeling voor de provincie fors af, maar is het moeilijk om de snelheid van vestiging te waarborgen (m.n. in het geval de locatie meerdere eigenaren heeft) en beperkt u de regie op de ontwikkeling enkel tot de omgevingsverordening, het bestemmings-/omgevingsplan en privaatrechtelijke afspraken met grondeigenaren.

Aansluiten op bestaande ontwikkelingen is bij nieuwe ontwikkelingen veelal het meest gewenst

Sinds het advies van het College van Rijksadviseurs¹⁸ over de 'verdozing' van Nederland is het huisvesten van grootschalige bedrijven onderwerp geworden van het maatschappelijke debat. In het verlengde daarvan wordt door het Rijk in de NOVI voorgesorteerd op meer sturing van provincies op waar grootschalige ontwikkelingen plaats mogen vinden. Daaruit volgen in ieder geval vier aanbevelingen:

- Het is wenselijk om als provincie heldere, onderbouwde keuzes te maken waar welke grootschalige ontwikkelingen plaats mogen vinden.
- Het is wenselijk om eventuele nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk aan te laten sluiten op bestaande locaties en/of te clusteren, om de netto landschappelijke impact zo klein mogelijk te maken, maar bijvoorbeeld ook om bestaande infrastructuur zo goed mogelijk te benutten. Het landschappelijk perspectief was het voornaamste perspectief van waaruit het College van Rijksadviseurs haar rapport heeft opgesteld.
- Het is wenselijk om, voor zover mogelijk, herontwikkelingslocaties te benutten. In dit rapport constateren we echter dat met name voor zeer grote bedrijven in de praktijk niet altijd een geschikte herontwikkelingslocatie te vinden is. Het is dus geen panacee voor het faciliteren van de ruimtevraag. Bij de afweging tussen herontwikkeling versus ontwikkeling van een nieuwe locatie

¹⁸ College van Rijksadviseurs (2019). (X)XL-verdozing: minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler.

hoort dan ook maatwerk, waarbij de beschikbaarheid van brownfields op dat moment wordt meegewogen.

- Het is wenselijk om bij nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk rekening te houden met koppelkansen, bijvoorbeeld door te sturen op duurzame energieopwekking op de locatie, zodat economische winst wordt gecombineerd met winst op andere beleidsterreinen.