



Bedrijventerreinenvisie

Het Hogeland 2021-2035

Opdrachtgever: Gemeente Het Hogeland

Datum: 22-11-2021



gemeente
Het Hogeland

Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021-2035

Opgesteld voor:



College van B&W, gemeente Het Hogeland
Dhr. E. Dijkhuis, portefeuillehouder Economie & Arbeidsmarkt

Opgesteld door:



Dhr. H. Doeven, dhr. G.P. Hotsma

Met bijdragen van:

Dhr. H.G. Hoek, dhr. J. Samplonius, mw. H. Bol	
Fotografie	Dhr. D. Stoppels, dhr. K. Boertjens
Tekeningen, cartografie	Het Hogeland, Arend Ketelaar, Groningen Seaports
Vormgeving	Het Hogeland, Mirjam Strijbosch
Datum:	22 november 2021
Projectnummer:	2021HH/BTV
Versie:	Versie B&W en Raad
Foto omslag:	Skyline Eemshaven
Zaaknummer:	Z.HHL.023645

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding en uitgangssituatie	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ontwikkelingen ten opzichte van de periode 2015-2020	8
1.3 Fasering van werkzaamheden richting visievorming	9
1.4 Leeswijzer	11
2. Onderzoeksmethode	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Uitgangspunten	13
2.3 Reguliere bedrijventerreinen - onderzoeksmethode	15
2.4 Zeehaventerreinen - onderzoeksmethode	16
2.5 Staat van Voorzieningen - onderzoeksmethode	16
3. Reguliere bedrijventerreinen	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Aanbod reguliere bedrijventerreinen	19
3.3 Vraagontwikkeling reguliere bedrijventerreinen	21
3.4 Vraag-aanbod confrontatie op reguliere bedrijventerreinen	28
3.5 Staat van Voorzieningen reguliere bedrijventerreinen	31
4. Zeehaventerreinen Eemshaven	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Huidig ruimtegebruik Eemshaven	37
4.3 Huidig ruimteaanbod Eemshaven	38
4.4 Vraagontwikkeling Zeehaventerreinen	39
4.5 Vraag – Aanbod confrontatie zeehavens	47
4.6 Staat van Voorzieningen - Zeehaventerreinen	49
5. Conclusies en aanbevelingen	51
5.1 Aanzet tot uitvoeringsagenda	51
5.2 Planontwikkeling	52
5.3 Vestigingsbeleid, profilering en acquisitiebeleid	64
5.4 Herstructurering en revitalisering reguliere bedrijventerreinen	67
5.5 Parkmanagement	68
5.6 Infrastructuur	68
5.7 Tenslotte	68
BIJLAGEN	69
Bijlage 1. Analyse bedrijventerreinen Het Hogeland, Bureau Louter (2021)	70
Bijlage 2.1 Overzicht bedrijventerreinen	71
Bijlage 2.2 Kaarten bedrijventerreinen	72
Bijlage 3. Staat van Voorzieningen	73
Bijlage 4. Achtergronddocumenten	74
Bijlage 5. Marktverkenning Oostpolder	76
Bijlage 6. Ladder voor Duurzame Verstedelijking	78



Lauwersoog

Samenvatting

De gemeente Het Hogeland kenmerkt zich in het afgelopen decennium door een versnelde economische ontwikkeling. De regio Noord-Groningen staat sterker in de belangstelling bij bedrijven. Dat geldt uiteraard voor de zeehaventerreinen van Groningen Seaports in de Eemshaven waar vanaf het jaar 2004 een spectaculaire ontwikkeling op gang is gekomen. Op een aantal gemeentelijke bedrijventerreinen, aangeduid als reguliere bedrijventerreinen, doet zich al enige jaren vraag naar uitbreiding voor en is de voorraad zeer beperkt. Dat geldt met name voor de dorpen Winsum, Bedum en Uithuizen en de haven van Lauwersoog.

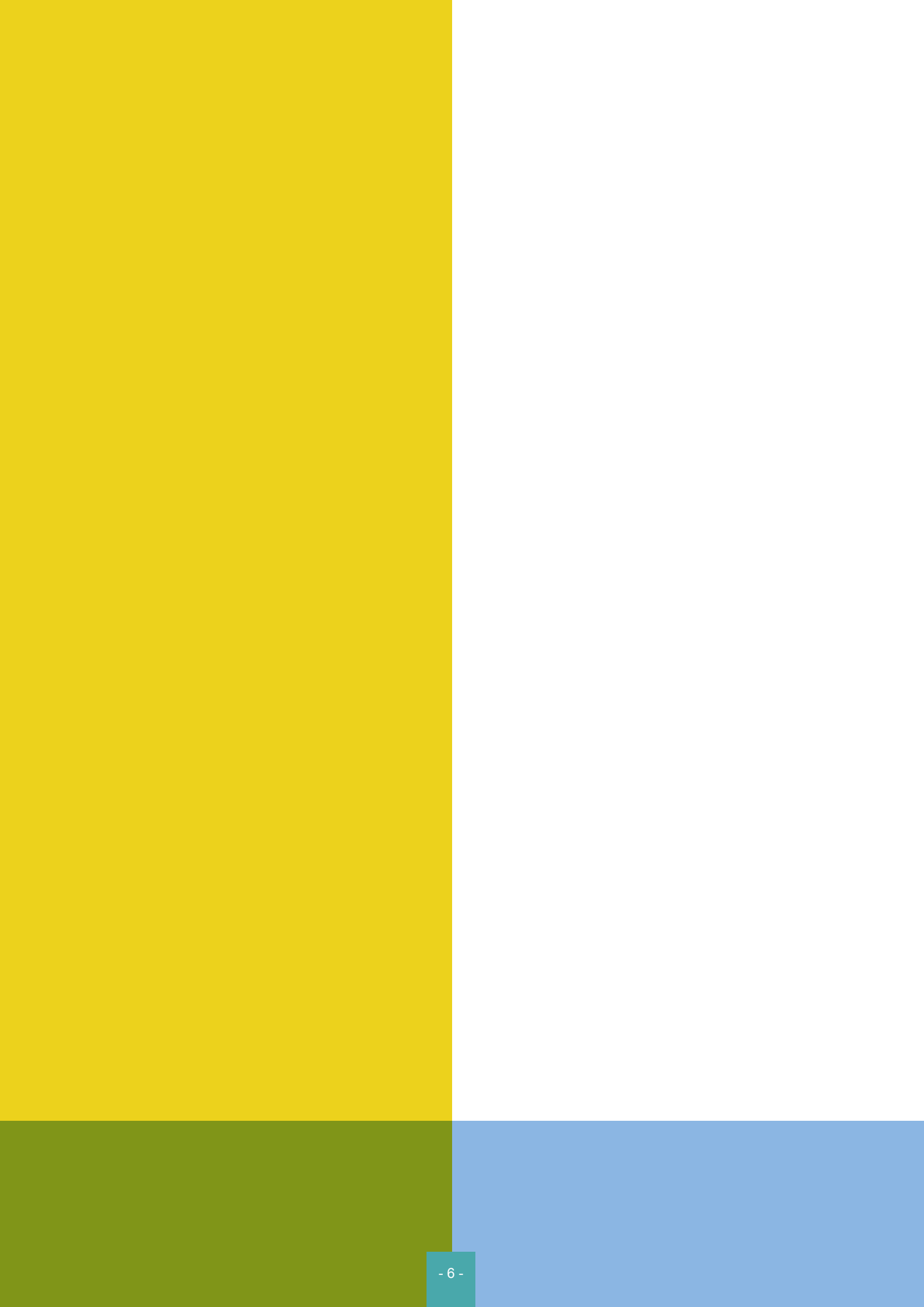
Niet alleen door de economische ontwikkelingen wordt de druk op de beschikbare ruimte steeds groter. Natuur, landschap en energietransitie, maar ook de landbouwsector staan onder druk van deze ontwikkelingen. De ruimte is een schaars goed en juist in de provincie Groningen is het mogelijk om de ruimte nog echt te ervaren.

Aan de andere kant, nieuwe bedrijvigheid levert werkgelegenheid op en dat is een belangrijke randvoorwaarde voor de welvaart voor inwoners. Met de provincie Groningen is afgesproken dat alvorens er definitieve besluitvorming zal plaatsvinden over uitbreiding van bedrijventerreinen er een onderzoek gaat plaatsvinden naar vraag en aanbod van onze bedrijfsterreinen en dat de gemeente een Bedrijventerreinenvisie opstelt, waarin deze gegevens worden gepresenteerd en eventuele uitbreidingen kunnen worden onderbouwd.

Daarvoor is in 2020 een opdracht uitgezet bij Bureau Louter en Buro Kompaan om dit vraag- en aanbod--onderzoek uit te voeren en een Bedrijventerreinenvisie op te stellen, waarbij inhoudelijke bijdragen vanuit de gemeente zijn aangeleverd. De ondernemers uit het Ondernemersplatform Het Hogeland hebben hierin geparticipeerd. Het onderzoek van Bureau Louter is als bijlage 1 bij deze visie opgenomen en gaat tot in detail in op de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen uitgezet tegen verschillende economische scenario's voor de periode 2021-2035.

In deze visie worden de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek samengevat en worden aanbevelingen gedaan over de gewenste uitbreidingen van de reguliere bedrijventerreinen in Bedum, Winsum en Uithuizen. Reguliere bedrijventerreinen zijn in beheer en verkoop bij de gemeente. Ook wordt er een aantal kwalitatieve aanbevelingen gedaan om de bedrijventerreinen toekomstbestendiger en duurzamer te maken.

De lijnen die in deze Bedrijventerreinenvisie worden uitgezet dienen te worden ingepast in de nog door de raad vast te stellen Omgevingsvisie van de gemeente Het Hogeland. Naar aanleiding van deze visie volgt nog een uitvoeringsagenda.



1 Inleiding en uitgangssituatie

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De gemeente Het Hogeland kenmerkt zich in het afgelopen decennium door een versnelde economische ontwikkeling. De regio Noord-Groningen staat sterker in de belangstelling bij bedrijven. Voor een aantal reguliere bedrijventerreinen doet zich al enige jaren vraag naar uitbreiding voor. Specifiek voor Winsum, Bedum en Uithuizen bestaat er bij bedrijven een langjarige wens tot het uitbreiden van het areaal aan bedrijventerreinen. Het beschikbare areaal bedrijventerrein is hiervoor op dit moment niet toereikend.

De Eemshaven maakt onderdeel uit van Het Hogeland. De vestiging van een aantal grote bedrijven in de Eemshaven heeft de regio Noord-Groningen definitief op de kaart gezet. Deze ontwikkelingen vertalen zich in de periode 2004-2020 in een bovengemiddelde uitgifte van zeehaventerreinen ten opzichte van de twee decennia daarvoor.

Aanleiding voor Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021-2035

- Gemeente Het Hogeland is per 1 januari 2019 ontstaan uit de gemeenten Bedum, De Marne, Winsum en Eemsmond. De gemeente Eemsmond beschikte al over een Bedrijventerreinenvisie, waarin ook de ontwikkelingen in de Eemshaven waren meegenomen. Met de toevoeging van de andere gemeenten is de behoefte ontstaan om de Bedrijventerreinenvisie te actualiseren met de voormalige gemeenten De Marne, Bedum en Winsum.
- De voorgaande Bedrijventerreinenvisie is opgesteld voor het gebied Eemsdelta. Na de herindelings sprake van een nieuwe situatie en is het daarom wenselijk dat er een nieuwe visie komt voor de gemeente Het Hogeland als geheel.
- Het beschikbare areaal uitgeefbaar bedrijventerrein in de directe nabijheid van dorpskernen is de afgelopen decennia zodanig afgenomen dat er, met uitzondering van de voormalige gemeente De Marne, geen vestigingsmogelijkheden meer zijn. Dit terwijl de behoefte vanuit ondernemers en bedrijven tot het uitbreiden van hun activiteiten of verplaatsing naar een bedrijventerrein is toegenomen. Provincie Groningen heeft gevraagd deze behoefte in kaart te brengen, zodat de beslissing voor het uitbreiden van bedrijventerreinen kan worden onderbouwd.
- De uitgifte van bedrijventerrein in de Eemshaven is de afgelopen decennia boven verwachting verlopen. Hierdoor is het areaal beschikbare bedrijventerrein in de zeehavens afgenomen. Zowel provincie Groningen als gemeente Het Hogeland willen graag een actueel beeld van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in de gemeente.
- Tot slot bestaat er specifieke behoefte aan een vraag- en aanbodanalyse voor woon-werklocaties.

Deze ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de behoefte om de Bedrijventerreinenvisie voor de gemeente Het Hogeland deels te actualiseren en voor een deel nieuw op te stellen. Gemeente Het Hogeland heeft aan Bureau Louter en Buro Kompaan eind 2020 opdracht verleend om deze visie op te stellen.

Doel van de Bedrijventerreinvisie Het Hogeland 2021-2035

Doel van deze visie is inzichtelijk maken in hoeverre het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente de toekomstige vraag in de periode 2021-2035 kan faciliteren in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dit inzicht geeft de betrokken partijen de mogelijkheid hierop te anticiperen.



Het Aanleg, Winsum

1.2 Ontwikkelingen ten opzichte van de periode 2015-2020

De bestaande Bedrijventerreinvisie dateert van 2015 en had alleen betrekking op de voormalige gemeente Eemsmond. Met de herindeling naar Het Hogeland is er een nieuwe situatie ontstaan.

De economische situatie in Het Hogeland heeft zich in een hoger tempo ontwikkeld dan was voorzien. Relevante ontwikkelingen zijn onder meer:

- De uitgifte van bedrijfskavels bij een aantal dorpskernen in de gemeente is gestagneerd. Dit vanwege de geringe beschikbaarheid van kavels. De cijfermatige uitgifte van reguliere bedrijventerreinen is daarmee afgevlakt.
- Ontwikkeling van Eemshaven Zuidoost voor datacenters (het gebied is snel gevolgen).
- De Eemshaven heeft zich ontwikkeld als logistieke haven voor offshore windenergie en voor de aanleg van energie-infrastructuur (locaties Tennet, aanlanding elektriciteitskabels).
- Voor de verdieping in de economische situatie wordt verwezen naar de rapportage van Bureau Louter (bijlage 1).

1.3 Fasering van werkzaamheden richting visievorming

De actualisering van de Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021-2035 is tot stand gekomen door de onderstaande fasering te doorlopen (tabel 1). De gemeente Het Hogeland heeft Bureau Louter en Buro Kompaan opdracht gegeven de eerste twee fasen te coördineren om deze feitelijke informatie uit beschikbare bouwstenen vervolgens te vertalen naar een overkoepelend visiedocument (fase 3).

Deze visie kan gezien worden als richtinggevend document voor de betrokken partijen en stelt hen in staat daarop in hun strategisch beleid te anticiperen. De Bedrijventerreinenvisie 2021-2035 is als volgt tot stand gekomen.

Tabel 1: Fasering werkzaamheden

Fase	Omschrijving	Uitvoering
1	Vraag- en aanbodanalyse zeehaven- en reguliere bedrijventerreinen	Kwantitatieve analyse en onderbouwing door Bureau Louter (reguliere bedrijventerreinen en de Eemshaven). De rapportage van Bureau Louter vormt de belangrijkste bouwsteen voor fase 3.
2	Staat van Voorzieningen	Buro Kompaan heeft samen met de gemeente Het Hogeland en Groningen Seaports de staat van de voorzieningen op de bedrijventerreinen kwalitatief in beeld gebracht.
3	Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland (totaal fase 1 + 2)	Een richtinggevend document, waarmee de gemeente Het Hogeland de strategie voor de toekomstige uitgifte van bedrijventerreinen kan bepalen op basis van input uit fase 1 en 2.

Afbakening visie

De reguliere bedrijventerreinen en de zeehaventerreinen bij de Eemshaven vormen onderdeel van deze visie. Voorts is de volgende afbakening van toepassing: (bijlage 2, kaarten bedrijventerreinen)

- Nieuwe bedrijventerreinen, waar de planvorming vergevorderd of in afronding is, vormen onderdeel van deze visie.
- Lauwersoog is, uitgaande van de IBIS-systematiek¹, als regulier bedrijventerrein beoordeeld.
- Het bedrijventerrein Eemshaven Zuidoost wordt gezien als onderdeel van de Eemshaven.
- De ontwikkeling van de Oostpolder ten zuiden van de Eemshaven is niet rekenkundig meegenomen in de visie, omdat de planvorming voor ontwikkeling tot bedrijventerrein nog in voorbereiding is.
- De mkb-terreinen in de Eemshaven horen niet specifiek tot de zeehaventerreinen, maar zijn vanwege de directe relatie in de berekeningen voor deze zeehaventerreinen opgenomen.
- Een aantal solitaire bedrijventerreinen met één bedrijf is vanwege hun omvang in hectares wel opgenomen in de visie (Rixona - Den Andel) (Friesland Campina – Bedum) (Heiploeg -Zoutkamp). Drie kleinere terreinen zijn ook opgenomen.

¹ IBIS: Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem



Lauwersoog, visafslag

Definitie bedrijventerrein: (niet zijnde zeehaventerrein)

(bron: Convenant bedrijventerreinen 2010-2020)

Een terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, industrie, commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. De volgende terreinen vallen niet onder deze definitie van een bedrijventerrein:

Terrein voor water- en grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terrein met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen.

Definitie zeehaventerrein: (bron: Havenmonitor Rotterdam, 2012)

Zeehaventerrein: Aan diep voor zeewaardige schepen geschikt vaarwater gelegen terrein bij een zeehaven, of terrein in de directe nabijheid van de zeehaven, waarbij de band met de haven overduidelijk aanwezig is en het terrein onder het beheer van de havenbeheerder valt. (Erasmus Universiteit, 2013)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een toelichting op de toegepaste onderzoeksmethode voor kwantitatieve onderzoeken voor reguliere en zeehaventerreinen, uitgevoerd door Bureau Louter. Daarna wordt toelichting gegeven op de kwalitatieve beoordeling van de voorzieningen. In hoofdstuk 3 volgt een vraag- en aanbodanalyse en de confrontatie tussen beide van reguliere bedrijventerreinen. Afsluitend worden de kwalitatieve resultaten in de Staat van Voorzieningen weergegeven.

Hoofdstuk 4 gaat in op de vraag- en aanbodanalyse van de Eemshaven. Dit hoofdstuk sluit af met de kwalitatieve resultaten op de zeehaventerreinen. In hoofdstuk 5 zijn conclusies en aanbevelingen opgenomen als aanzet tot een uitvoeringsagenda.



Bedrijvenpark Boterdiep, Bedum



2. Onderzoeksmethode

2.1 Inleiding

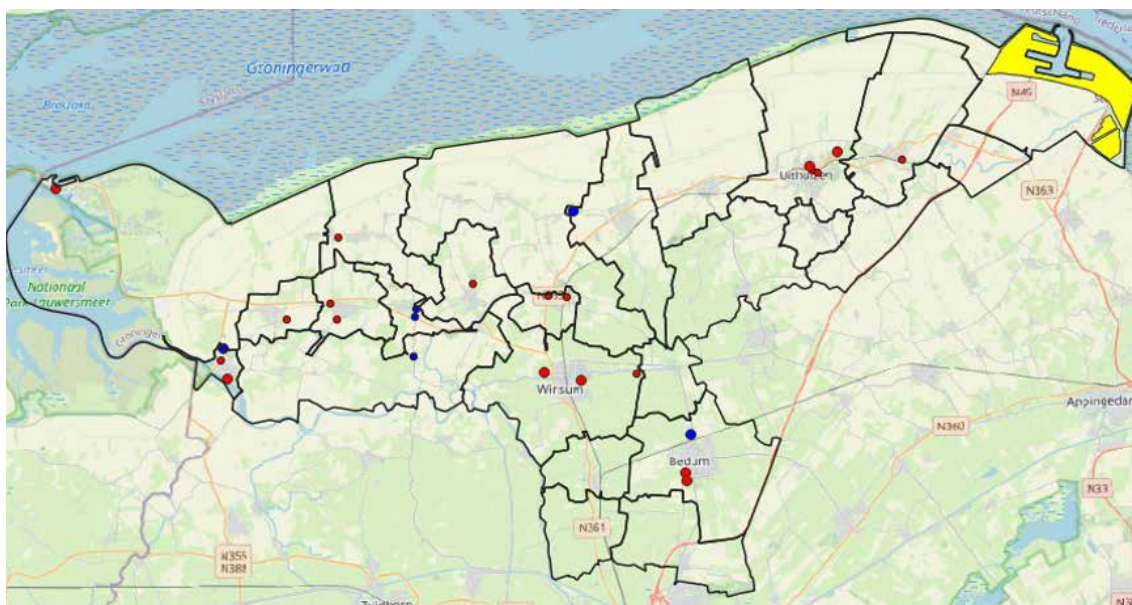
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten bij de methode voor analyse van de vraag en het aanbod van de zeehaven- en reguliere bedrijventerreinen uiteengezet. Hiervoor is gebruik gemaakt van de rapportage Analyse Bedrijventerreinen Het Hogeland, die in 2021 als basisdocument voor deze visie is opgesteld door Bureau Louter (bijlage 1). Daarnaast is gebruik gemaakt van diverse achtergronddocumenten voor zover deze relevant zijn voor de analyse en interpretatie van vraag en aanbod (bijlage 4). Het Hogeland beschikt over reguliere bedrijventerreinen en de zeehaventerreinen in de Eemshaven. Een overzicht van beide typen terreinen is opgenomen in bijlage 2.

2.2 Uitgangspunten

Voor het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Gebruik van bundelingsgebieden

Voor de analyse van reguliere bedrijventerreinen maakt Bureau Louter gebruik van kerngegevens van 24 bundelingsgebieden², onder andere om ruimtelijke deelmarkten te bepalen. Deze zijn opgebouwd vanuit postcodes en bestaan uit afzonderlijke plaatsen met hun directe omgeving, of gaan uit van combinaties van kleine plaatsen en buurtschappen in het landelijk gebied.



Afbeelding: Bundelingsgebieden Het Hogeland

Begrenzing deelgebieden

Bij het bepalen van de vraag en het aanbod op reguliere bedrijventerreinen zijn de vier voormalige gemeenten als deelgebieden te onderscheiden, omdat deze in hoge mate als afzonderlijk functionerende 'markten' kunnen worden beschouwd.

² Samengesteld door Bureau Louter (bijlage 1)

Ambulante activiteiten

De analyse van bedrijventerreinen is gecorrigeerd voor typen bedrijvigheid, die aan één kantooradres zijn toegewezen en waarvan het personeel vaak grotendeels verspreid door de regio werkt. Bij verplaatsing van een dergelijk bedrijf lijkt een grote verschuiving van werkgelegenheid te ontstaan, terwijl uiteindelijk vaak maar een klein deel van het personeel elders gaat werken.

Voorbeelden van ambulante activiteiten zijn thuiszorg, catering, schoonmaak- en uitleenbedrijven. Voor deze bedrijven is het ruimtebeslag bepaald en is beoordeeld welke werkgelegenheid en toegevoegde waarde aan het bedrijventerrein, waar het bedrijf is ingeschreven, kan worden toegerekend.

Scenario's

Voor zowel reguliere als zeehaventerreinen is een kwantitatieve analyse uitgevoerd op basis van een door Bureau Louter bewerkte (geactualiseerde) versie van de vier lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau (CPB). Vanwege de gehanteerde bandbreedtes is daarbij voornamelijk gekozen om voor de verwachte nationale groei uit te gaan van de twee middenscenario's Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM). Scenario TM gaat uit van iets hogere groei dan scenario SE, met name door het aantrekken van de private sector. Deze twee scenario's worden het meest realistisch geacht als vertrekpunt voor de vraag- en aanbodanalyse. In enkele gevallen is een doorkijk gegeven met de scenario's Regional Communities (RC) en Global Economy (GE).

Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau

- Regional Communities (RC): lage economische ontwikkeling
- Strong Europe (SE): matige economische ontwikkeling met een accent op de publieke sector
- Transatlantic Market (TM): redelijke economische ontwikkeling met een accent op de private sector
- Global Economy (GE): hoge economische ontwikkeling

IBIS

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS), de database, waarin provincies en gemeenten gegevens over bedrijventerreinen registreren voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers. Het systeem biedt overheden en andere gebruikers de mogelijkheid om de regionale markt te monitoren.

LISA vestigingenregister+ (provincie Groningen)

Het Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen (LISA) is een databestand met kerngegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. Door de koppeling van adresgegevens, werkgelegenheid en economische activiteit kan het LISA vestigingenregister worden beschouwd als het belangrijkste landelijke basisbestand voor sociaaleconomisch en ruimtelijk onderzoek.



Bedrijventerrein langs N363, Uithuizen

2.3 Reguliere bedrijventerreinen - onderzoeksmethode

De prognose van de vraag op reguliere terreinen is ontwikkeld op basis van het huidige ruimtebeslag (in gebruik zijnde kavels) met een onderscheid naar economische sectoren. Voor de ontwikkeling van de vraag is uitgegaan van een door Bureau Louter verfijnde landelijke methodiek om de ruimtevraag te bepalen voor niet-zeehaven-terreinen, die bestaat uit 3 componenten:

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid. De prognose voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2021-2030 is bepaald met behulp van het AREA-model. Daarin zijn actuele gegevens over de bevolkingsontwikkeling van gemeente Het Hogeland verwerkt. Ook is een onderscheid gemaakt naar de door Bureau Louter geactualiseerde vier economische scenario's van het Centraal Plan Bureau.
- De ontwikkeling van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd (locatie- type-voorkeuren). Daarin bestaan verschillen tussen economische sectoren. De ontwikkelingen zijn specifiek voor Het Hogeland geschat op basis van ervaringen uit het verleden.
- Het ruimtebeslag per werknemer (terreinquotiënt). Hierbij bestaan verschillen tussen economische sectoren. In delen van de industrie en de distributie neemt als gevolg van investeringen in apparaten, machines, mechanisering en automatisering het ruimtebeslag per werknemer toe. Er kan zelfs sprake zijn van een toename van het ruimtebeslag, terwijl het aantal arbeidsplaatsen afneemt.

De vraag is bepaald op basis van het verwachte ruimtebeslag in een bepaald toekomstig jaar minus het huidige ruimtebeslag, waarop een bedrijf actief is. Daarmee kan de vraag soms negatief zijn. Dat betekent dat er, vergeleken met de huidige situatie in het toekomstige peiljaar, meer sprake zal zijn van leegstand of dat er terreinen aan de voorraad worden onttrokken (mogelijk met een transformatie naar een andere functie, zoals bijvoorbeeld wonen).

Voorbeeld: Negatieve vraag kan (soms) ontstaan bij financiële diensten, perifere detailhandel, landbouw & visserij en SW-bedrijven (SW=sociale werkvoorziening). De vrijkomende ruimte kan echter worden gebruikt door bedrijven uit andere sectoren, waar wel sprake is van groei.

Solitaire terreinen

Bedrijfslocaties waar één bedrijf is gevestigd worden in IBIS niet als 'bedrijfsterrein' aangemerkt³. In overleg met de gemeente is daarvan afgeweken. Er zijn zes solitaire terreinen geselecteerd, waaronder drie grote terreinen (Zuivelpark Bedum-FrieslandCampina, Den Andel-Rixona, Zoutkamp Noord- Heiploeg) en drie kleine terreinen in de voormalige gemeente De Marne. Deze terreinen zijn niet in de vraagprognose opgenomen. Verondersteld wordt dat deze bedrijven binnen het eigen terrein kunnen uitbreiden.



Den Andel

2.4 Zeehaventerreinen - onderzoeksmethode

Voor de prognose van de vraag naar zeehaventerreinen is een methodiek, zoals gebruikt voor de reguliere terreinen, niet geschikt. In dit onderzoek is voor de vraag naar zeehaventerreinen de ontwikkeling van de toegevoegde waarde als uitgangspunt genomen. De vraag naar zeehaventerreinen is daarbij onderscheiden voor de economische sectoren logistiek (incl. offshore wind), energie, recycling, data en midden- en kleinbedrijf. In een consultatie zijn vervolgens, evenals bij de reguliere terreinen, de ontwikkelingen bij ondernemers kwantitatief en kwalitatief getoetst en vertaald naar de ruimtebehoefte op basis van de CPB-scenario's.

2.5 Staat van Voorzieningen - onderzoeksmethode

Naast de vraag- en aanbodanalyse is een kwalitatieve beoordeling van de voorzieningen op de zeehaven- en reguliere bedrijfsterreinen opgesteld (Bijlage 3). Deze voorzieningen zijn per bedrijfsterrein in beeld gebracht door beoordeling van verschillende harde en zachte parameters (tabel 2).

³ IBIS is daarin niet consequent; voor Het Hogeland vermeldt IBIS 6 bedrijfsterreinen met 1 vestiging.

Tabel 2. Parameters Staat van Voorzieningen

Harde parameters	Zachte parameters
Bereikbaarheid	Beeldkwaliteit
Logistieke faciliteiten	Groenstructuur
Bewegwijzering	Systemen voor P-voorzieningen en verlichting
Inrichting	Parkmanagement
P-voorzieningen	Herstructurering
ICT-voorzieningen	Revitalisering
Beveiliging	Klimaatadaptatie
Verlichting	

Toelichting:

Harde parameters: Van harde parameters zijn de waarden fysiek te bepalen en daardoor kunnen die als vaststaand worden beschouwd. In een checklist is de fysieke aanwezigheid bepaald van:

- Bereikbaarheid : ontsluitende infrastructuur, uitritten, (asfalt)verharding, passeerstroken, modaliteiten spoor/weg/water
- Logistieke faciliteiten : kades, kraanbanen laad- en losplaatsen, sleepdiensten
- Bewegwijzering : straatnaamaanduiding terreinnummering, wegwijzers
- Inrichting : kavelvorm, in- en uitbreidingsruimte, utiliteiten, afwatering
- P-voorzieningen : parkeerstroken, bermverharding, bermshade
- ICT-voorzieningen : breedband, glasvezel, telefonie
- Beveiliging : camera's, detectieapparatuur
- Verlichting : lichtmasten, aanlichting, eenheid in armaturen.

Zachte parameters: De zachte parameters geven een indicatie van de mate waarin de fysieke inrichting op een bedrijventerrein is georganiseerd. In een checklist is de uitstraling en de mate van organisatie bepaald van:

- Beeldkwaliteit : kwaliteit openbare ruimte, bebouwing, vormgeving, kleuren
- Groenstructuur : groenbeheer, bomenstructuur, groenstroken, biodiversiteit
- Systemen voor : beveiliging, fysieke controle, sociale veiligheid, parkeren en verlichting
- Parkmanagement : gezamenlijk georganiseerde activiteiten
- Herstructurering : technische veroudering, incurante kavels/panden, herprofilering, woon-werkcombinaties, transformatie
- Revitalisering : storende elementen, borden, hekwerken, veiligheid.
- Klimaatadaptatie : hittestress, droogte, wateroverlast

De beoordeling van beide typen parameters voor de reguliere bedrijventerreinen is verzameld in overleg met vakspecialisten bij de gemeente Het Hogeland. De beoordeling van de zeehaven terreinen is uitgevoerd in overleg met vakspecialisten van Groningen Seaports. Aanvullend is input uit de consultaties met ondernemers toegevoegd. Het overzicht van de beoordeling van de afzonderlijk bedrijventerreinen is opgenomen in de Staat van Voorzieningen (bijlage 3). De mate van klimaatadaptatie per bedrijventerrein is bepaald aan de hand van de Klimaatatlas Noordoost Nederland, die in samenwerking met Waterschap Noorderzijlvest en andere gemeenten is opgesteld



Het Aanleg, Winsum

3. Reguliere bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Bureau Louter heeft in het voorjaar van 2021 vraag en aanbod van reguliere bedrijventerreinen in beeld gebracht tot en met 2030, met een doorkijk tot en met 2035 (bijlage 1). In dit hoofdstuk worden vraag en aanbod van 'reguliere bedrijventerreinen' behandeld. Dat zijn alle bedrijventerreinen in Het Hogeland, met uitzondering van de Eemshaven. In paragraaf 3.2 staat informatie over het aanbod. In paragraaf 3.3 volgt de berekende vraag naar bedrijventerreinen en in paragraaf 3.4 de confrontatie van vraag en aanbod. In paragraaf 3.5 komt de Staat van Voorzieningen op reguliere bedrijventerreinen aan de orde.

3.2 Aanbod reguliere bedrijventerreinen

Om het aanbod te bepalen zijn de netto uitgegeven en uitgeefbare kavels (exclusief infrastructuur, water en groen) op bedrijventerreinen relevant. Op de reguliere bedrijventerreinen zijn de volgende typen ruimtegebruik onderscheiden:

- Woonkavels: kavels met een "pure" woonfunctie, waarop voorheen mogelijk wel bedrijven actief waren. Deze zouden potentieel aanbod kunnen vormen als zich opnieuw een bedrijf vestigt. De kans is echter gering.
- Onbebouwde reserves: kavels waarop (nog) geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en waarmee bedrijven kunnen anticiperen op toekomstige groei of uitbreiding van activiteiten.
- Uitgeefbare kavels: kavels die via de gemeente of particulier worden aangeboden.
- Leegstand: (delen van) panden op kavels, die te koop staan, of waar geen bedrijf actief is.



Lauwersoog

Aanbod op reguliere bedrijventerreinen

Het Hogeland beschikt over 8 ha uitgeefbare kavels (inclusief door particulieren uitgeefbare grond), waarvan 7.4 ha op bestaande bedrijventerreinen en 0.6 ha op het nieuwe terrein aan de Nijverheidsweg in Uithuizen. Het merendeel van het aanbod ligt op de bedrijventerreinen De Groene Wierde en Bedrijvenpark De Marne. Vanwege de afstand komen deze terreinen niet direct in aanmerking als vestigingsplaats voor bedrijven uit de voormalige gemeenten Bedum, Winsum en Eemsmond. Veel bedrijven zijn aan de directe omgeving van een locatie gebonden, vanwege afnemers en personeel dat in de omgeving woont. Winsum heeft geen direct uitgeefbare kavels en Bedum beschikt slechts over twee kleine particuliere kavels. In Eemsmond is onder andere 0.6 ha uitgeefbare kavels aan de Nijverheidsweg beschikbaar voor drie woon-werklocaties. Een overzicht van het (potentiële) aanbod is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3. Potentieel aanbod op reguliere bedrijventerreinen (excl. solitaire terreinen)

	Woonkavels	Onbebouwde reserves	Leegstand	Uitgeefbare kavels
Bedum	0.44	0.18	0.00	0.28
Winsum	0.95	1.12	0.44	0.00
Eemsmond	0.51	0.97	0.15	2.04
De Marne	1.29	0.00	0.21	5.72
Het Hogeland (totaal)	3.18	2.28	0.76	8.04

Opm.: Op de solitaire terreinen komen geen leegstand en woonkavels voor.

Toelichting:

- Kavels met een woonfunctie (3.18 ha) komen voor op Bedrijvenpark Boterdiep, Ringoven, Lombok, Kaapweg, Nijverheidsweg Uithuizen, Eenrum Noord, De Groene Wierde en Industrieterrein Zoutkamp. Deze kavels zijn niet in het 'aanbod' voor bedrijfsvestiging opgenomen, vanwege de geringe kans dat er een bedrijf (dat geen woonfunctie wil) actief zal worden.
- Op reguliere terreinen is ruim 98 ha aan kavels uitgegeven (exclusief solitaire terreinen). Onbebouwde reserves vormen slechts 2% daarvan en komen voor op Bedrijvenpark Boterdiep, Het Aanleg, Hoogeweg, Kaapweg en Edama. Vanwege het lage percentage worden deze niet als aanbod gerekend.
- Er is sprake van een geringe leegstand (1%), namelijk op Het Aanleg, Bedrijventerrein aan de N363 (particulier) en Leens Noordwest. Bij een leegstand boven 5% (het frictieniveau) biedt de markt voldoende kans bestaande panden aan te kopen en is sprake van aanbod. De zeer geringe leegstand wordt daarom niet als aanbod beschouwd.



Leens Noordwest

Plannen

Een concreet plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein Het Aanleg bestaat voor de locatie Schouwerzijlsterweg in Winsum. Volgens de ontwikkelingsvisie voor Het Aanleg wordt het aanbod in fase 1 met 1.54 ha en mogelijk in een 2e fase met 6.16 ha uitgebreid (bijlage 4).

Op Industrierterrein Bedum is mogelijk in de toekomst sprake van transformatie van een deel van het terrein naar woningbouw. Vrijkomende ruimte, die door vertrek van gevestigde bedrijven niet volledig voor woningbouw wordt benut (0.92 ha), kan mogelijk extra aanbod opleveren. Wanneer hiermee wordt gerekend bedraagt het totale aanbod 8.96 ha.

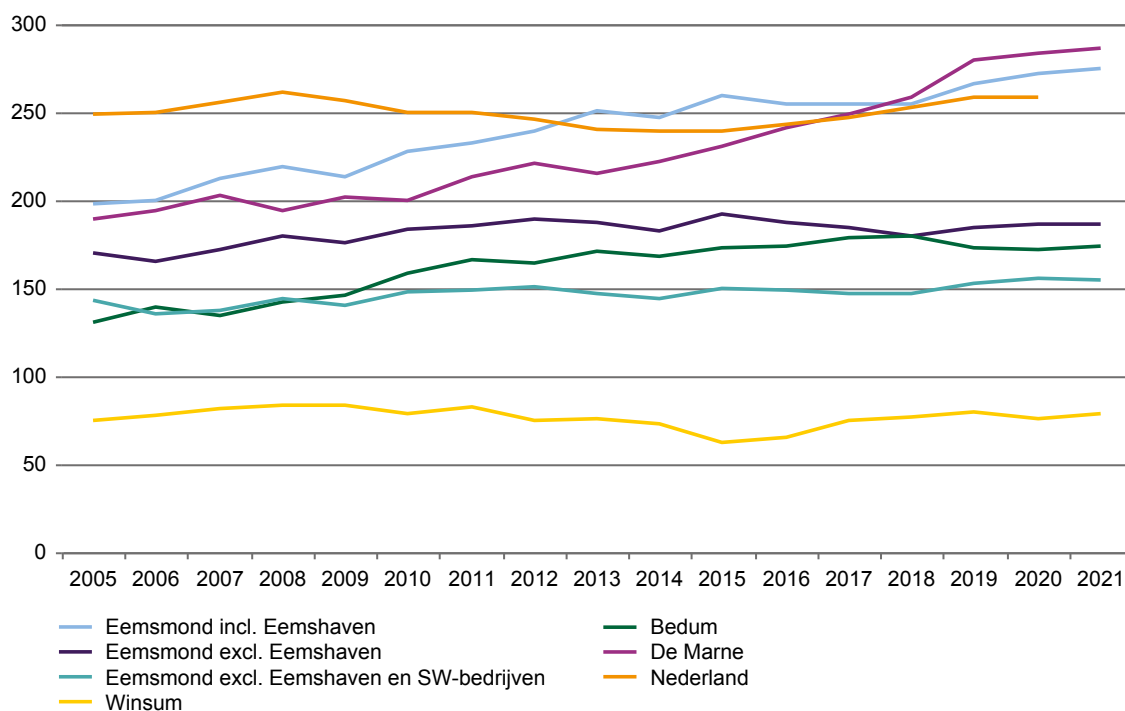
3.3 Vraagontwikkeling reguliere bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijventerreinen – naar economische sectoren en de vier CPB-scenario's - wordt bepaald door de drie eerdergenoemde componenten (par. 2.3). Ter illustratie wordt hier ingegaan op de ontwikkeling van twee daarvan in de periode 2005-2021.

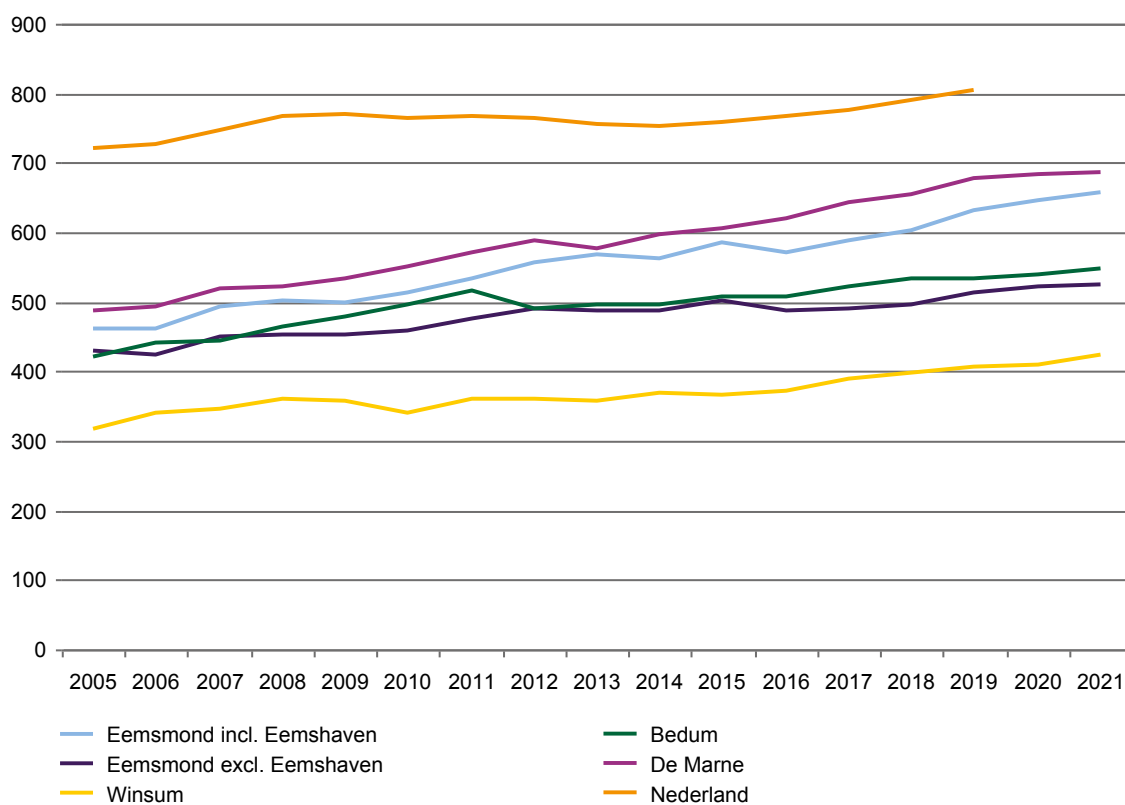
Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid voor de totale bedrijvigheid en de bedrijventerreinsectoren (bijv. industrie, distributie, bouwnijverheid en perifere detailhandel) is weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1 Aantal arbeidsplaatsen per 1000 inwoners 18-66 jaar (2005-2021) in de gemeente Het Hogeland uitgesplitst naar de voormalige vier gemeenten.



A. Bedrijventerreinsectoren per voormalige gemeente



B: Totale werkgelegenheidsontwikkeling per voormalige gemeente

De werkgelegenheid (steeds per 1.000 inwoners van 18-66 jaar) in de twee voormalige gemeenten ligt onder het landelijk gemiddelde. Wel groeit de werkgelegenheid in De Marne en Eemsmond (inclusief de Eemshaven) sterker dan het landelijk gemiddelde. Voor De Marne en Eemsmond ligt de werkgelegenheid iets boven het niveau van Bedum en Winsum. Deze laatste twee voormalige gemeenten zijn door kleinere woon-werk afstanden sterker op de stad Groningen gericht. (fig. 3.1.b).

De werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren is in alle voormalige gemeenten ongeveer gelijk gebleven, met uitzondering van een toename in De Marne (fig. 3.1.a). De sterke groei van het aandeel in De Marne is vooral te danken aan groei bij het bedrijf Heiploeg in Zoutkamp. In Bedum was de groei tussen 2007 en 2013 relatief hoog als gevolg van uitgifte op Bedrijvenpark Boterdiep en forse groei van het aantal arbeidsplaatsen bij zuivelbedrijf FrieslandCampina. De sterke groei in Eemsmond vloeit voort uit de ontwikkelingen in de Eemshaven.

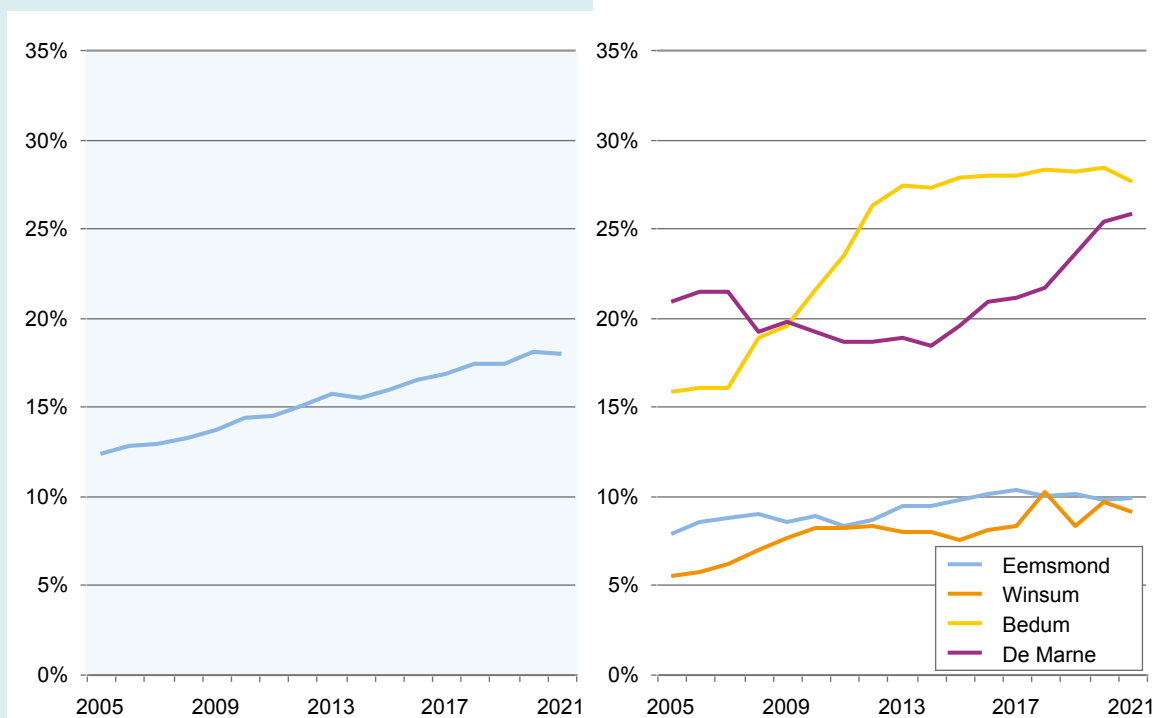


Reitdiepskade, Zoutkamp

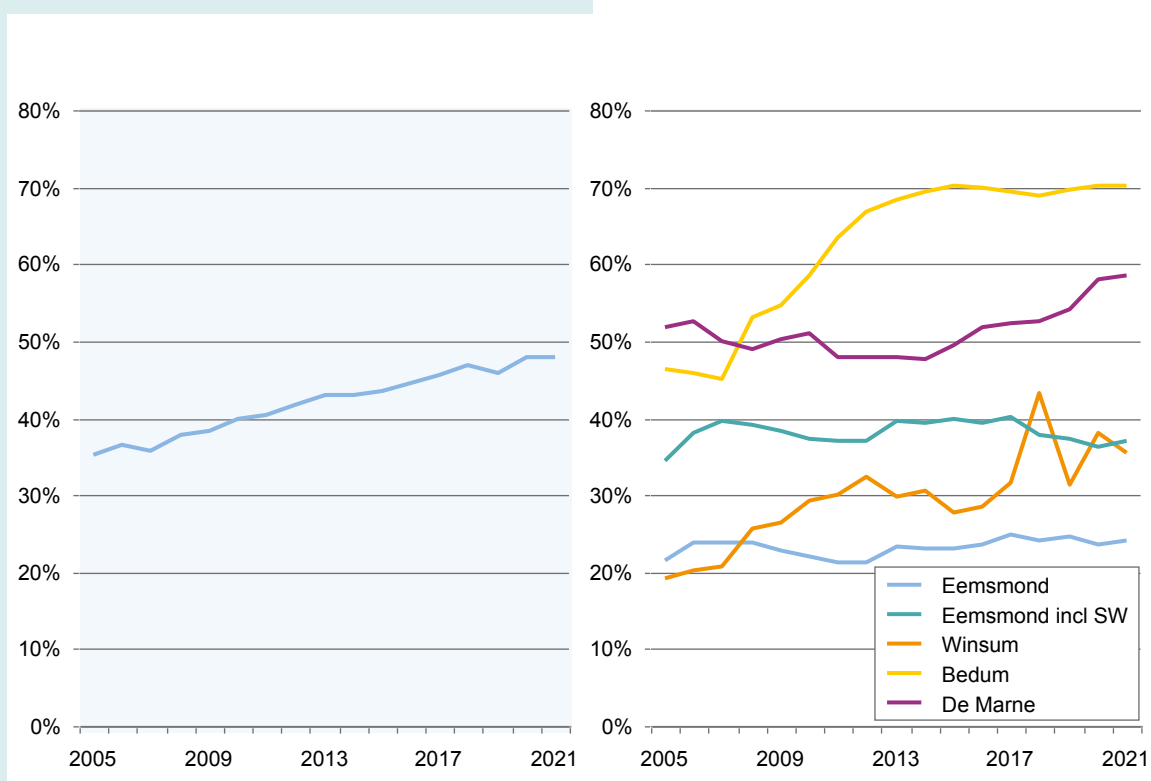
Aandeel bedrijvigheid op bedrijventerreinen

Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is over de periode 2005-2021 voor Het Hogeland (links) en de voormalige gemeenten weergegeven voor de totale bedrijvigheid (fig. 3.2.a) en voor de bedrijventerreinsectoren (fig. 3.2.b)

Figuur 3.2 Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, excl. Ambulante activiteiten en Eemshaven



a. Totaal excl. ambulante activiteiten



b. Bedrijventerreinsectoren excl. ambulante activiteiten

Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Het Hogeland is gegroeid van 13% naar 18%. Het aandeel van bedrijventerreinsectoren dat op een bedrijventerrein is gevestigd, is gestegen van 35% naar 48%.

Vraagontwikkeling op reguliere bedrijventerreinen

Voor de gemeente Het Hogeland komt de berekende vraag naar bedrijventerreinen over de periode 2021-2030 uit op 1.7 ha per jaar volgens scenario SE en op 1.6 ha per jaar volgens scenario TM.

Ook in de periode 2031-2035 zal sprake zijn van een positieve vraag naar bedrijventerreinen. In de periode 2021-2035 wordt in totaal een vraag van ongeveer 1.5 ha per jaar voorzien volgens de twee middenscenario's (tabel 4)

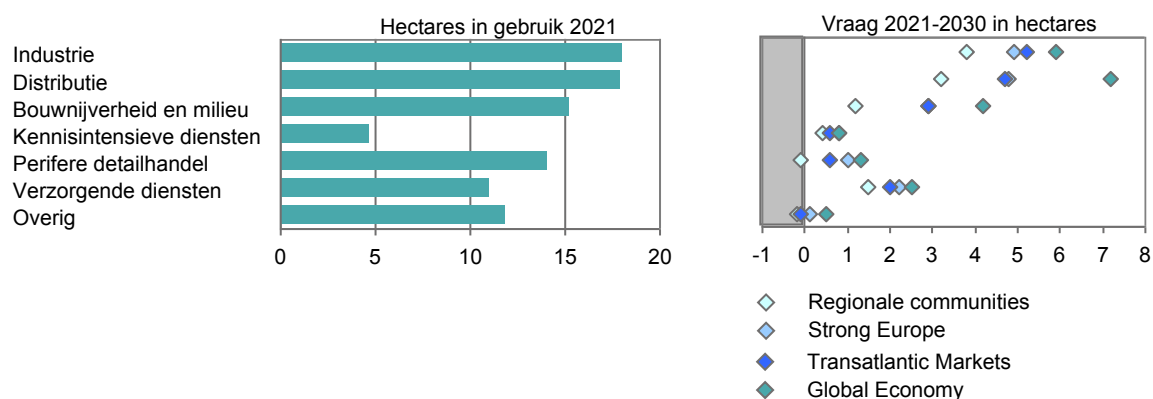
Tabel 4. Vraag naar bedrijventerreinen, sector en scenario (excl. solitaire terreinen), 2021-2035

2021-2030										2021-2035			
Sector	2021	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE				
Industrie	18.0	3.8	4.9	5.2	5.9	5.6	7.1	7.6	8.7				
Distributie	17.9	3.2	4.8	4.7	7.2	4.0	6.5	6.3	11.1				
Bouwnijverheid en milieu	15.2	1.2	2.9	2.9	4.2	1.0	4.0	4.1	6.5				
Kennisintensieve diensten	4.6	0.4	0.8	0.6	0.8	0.7	1.2	1.0	1.2				
Perifere detailhandel	14.0	-0.1	1.0	0.6	1.3	-0.5	1.1	0.6	1.6				
Verzorgende diensten	11.0	1.5	2.2	2.0	2.5	2.0	3.1	2.8	3.6				
Overig	11.8	-0.2	0.1	-0.1	0.5	-0.9	-0.4	-0.7	0.1				
Totaal	92.4	9.7	16.8	16.0	22.4	11.8	22.6	21.7	32.6				

Toelichting op de vraag (uitgedrukt in ha per jaar)

- Industrie en distributie: elk ca. 0.5 ha (per jaar).
- Bouwnijverheid: 0.3 ha, waarvan 25% voor milieu & recycling.
- Kennisintensieve diensten: 0.1 ha, o.a. bescheiden vraag voorzien van ICT-bedrijven.
- Perifere detailhandel: 0.05 - 0.1 ha, o.a. van bouwmarkten, autohandel en reparatie.
- Verzorgende diensten: 0.2 ha o.a. zorg, vrije tijd & cultuur en overige zakelijke diensten.
- Categorie 'Overig'⁴: 0.05 ha.
 - Specifiek voor tuinbouw (De Groene Wierde) en visserij (Zoutkamp): geringe vraag voorzien.
 - SW-bedrijven (Uithuizen Noord): geringe vraag voorzien.

Figuur 4. Grafische weergave vraag naar bedrijventerreinen (excl. solitaire terreinen)



4 Categorie 'Overig' bevat o.a. energiebedrijven, landbouw & visserij, ambulante en SW-bedrijven (Uithuizen Noord)

Na 2030 zet de ontwikkeling door. Er worden geen grote omslagen verwacht, met uitzondering van perifere detailhandel, waarvoor na 2030 de groei afvlakt, omdat verplaatsing vanuit woongebieden of vanuit het buitengebied naar bedrijventerreinen langzamerhand ophoudt.

De totale vraag naar bedrijventerreinen in de periode van 10 jaar (2021-2030) is op basis van de scenario's SE en TM berekend op ongeveer 16.5 ha. De vraag in Bedum bedraagt bijna 5 ha en in Winsum ongeveer 4 ha. In Eemsmond komt de vraag uit op ongeveer 3 ha, als de afname van de ruimtevraag (verwachte negatieve vraag) van SW-bedrijven niet wordt meegerekend, mede omdat daar naar verwachting andere activiteiten zullen worden ontplooid (volgens informatie uit de consultatieronde).

Verplaatsingen

Specifiek onderzoek voor het Hogeland wijst uit dat kleine/middelgrote bedrijven op reguliere bedrijventerreinen zelden over grote afstand verplaatsen en sterk lokaal zijn gebonden. De laatste 25 jaar (periode 1996-2020) zijn in totaal 158 "integrale" verplaatsingen op, tussen en naar bedrijventerreinen binnen Het Hogeland geregistreerd. (Tabel 5)

Tabel 5: Bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen tussen voormalige gemeenten

Herkomstgemeente	Bestemmingsgemeente			
	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
Bedum	45	1		
Winsum		32	1	6
Eemsmond		3	23	2
De Marne	1	13		31

Wat betreft de verplaatsingen naar een bedrijventerrein in Het Hogeland blijkt bij een uitsplitsing naar de vier voormalige gemeenten onder andere het volgende:

- 60% bleef binnen de eigen plaats.
- 83% bleef binnen de eigen (voormalige) gemeente.
- Van de verplaatsingen tussen de voormalige gemeenten vond circa 50% plaats van De Marne naar Winsum.
- In Bedum zijn nauwelijks verplaatsingen van en naar elders in Het Hogeland bekend.
- De helft van de verplaatsingen vond plaats op het bedrijventerrein zelf, of binnen 1 km; 80% verplaatste binnen 5 km.

De vraag in De Marne bedraagt 6 ha. Deze vraag halveert wanneer Haven Lauwersoog niet wordt meegeteld. Dit specifieke terrein met havengerelateerde activiteiten is volledig uitgegeven.

Het is niet te verwachten, dat bedrijven met vraag naar kavels op Haven Lauwersoog, zich op beschikbare terreinen in de omgeving, zoals De Groene Wierde of Bedrijvenpark De Marne, zullen vestigen. Hier is sprake van een kwalitatieve discrepantie (tabel 6).



De Groene Wierde, Kruisweg

Tabel 6. Vraag naar bedrijventerreinen per voormalige gemeente, 2021-2030 en 2021-2035

Sector	2021-2030					2021-2035			
	2021	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Bedum	18.3	3.2	4.7	4.6	6.0	4.4	6.8	6.6	9.2
Winsum	22.2	2.1	4.0	3.6	5.3	2.4	5.3	4.9	7.6
Eemsmond	20.6	0.7	2.2	2.0	3.1	0.4	2.8	2.5	4.4
Eemsmond excl. SW-bedrijf	18.1	1.3	2.8	2.6	3.7	1.3	3.7	3.4	5.3
De Marne	31.3	3.9	6.0	5.8	8.0	4.8	7.9	7.8	11.6
De Marne excl. Haven Lauwersoog	18.8	1.9	3.2	3.0	4.5	2.1	4.0	3.8	6.5
Totaal	92.4	9.7	16.8	16.0	22.4	11.8	22.6	21.7	32.6

De vraag in de periode 2021-2035 gaat naar ruim 0.4 ha per jaar in Bedum en naar 0.3 ha per jaar in Winsum. In de periode na 2030 wordt ook voor Eemsmond (excl. het SW-bedrijf) en De Marne (excl. Haven Lauwersoog) nog vraag voorzien, waarbij de jaarlijkse te verwachten vraag, zowel voor Eemsmond als voor De Marne, iets afneemt ten opzichte van 2021-2030 naar 0.2 hectare per jaar (tabel 6).

Leads bekend bij de gemeente

Diverse bedrijven hebben serieuze belangstelling getoond voor 4.3 – 5.2 ha uitbreiding op bestaande of nieuwe kavels. Het gaat globaal om de volgende oppervlaktes (in de voormalige gemeenten):

Bedum	: 1.3 - 1.6 ha (4 bedrijven met belangstelling voor Bedum of Winsum)
Winsum	: 0.9 - 1.5 ha (10 bedrijven hebben belangstelling getoond)
Eemsmond	: 1.0 ha (4 bedrijven hebben belangstelling voor Uithuizen, waarvan er al 1 is gevestigd)
De Marne	: 0.5 ha (meerdere opties op Bedrijvenpark De Marne en De Groene Wierde). In Zoutkamp hebben 10 bedrijven belangstelling voor uitbreiding van hun bedrijf voor in totaal ongeveer 0.6 hectare.

De leads zijn globaal geïnventariseerd en de kans dat een lead leidt tot uitgifte is niet bepaald.

3.4 Vraag-aanbod confrontatie op reguliere bedrijventerreinen

De confrontatie van vraag en aanbod is opgesteld voor de periode 2021-2030 (tabel 7a) en voor de periode 2021-2035 (tabel 7b).

Uitgangspunten voor het aanbod

Vraag-aanbod confrontaties vinden plaats op het niveau van deelgebieden. De benaming deelgebieden is gelijk aan de voormalige gemeenten. Daaruit blijkt dat:

- Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen van de voormalige gemeenten nagenoeg niet voorkomen.
- Aanbod in De Marne volgens verwachting slechts bij uitzondering bedrijven uit Bedum, Uithuizen of Winsum zal aantrekken.

In de vraag-aanbod confrontaties zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De leegstand (zeer laag) wordt niet als aanbod beschouwd.
- Kavels op bedrijventerreinen die alleen een woonfunctie hebben worden niet tot het aanbod gerekend.
- De onbebouwde reserves (minder dan 2%) worden niet tot het aanbod gerekend.
- Indien eigenaren aangeven onbebouwde reserves aan te bieden, zijn deze als uitgeefbaar beschouwd.
- Uitgeefbare particuliere kavels zijn in het aanbod opgenomen.



Bedrijventerrein langs N363, Uithuizen

In de periode 2021-2030 resulteren de scenario's SE en TM voor de deelgebieden Bedum en Winsum in een tekort van ongeveer 4 ha. Bij een sterker groeiende economie (scenario GE) zal het tekort verder oplopen. Als aan de oostzijde van Industrierrein Bedum door gedeeltelijke transformatie mogelijk nieuw aanbod van bedrijfsruimte beschikbaar komt, zal dit onvoldoende zijn om in de bestaande behoefte te voorzien.

Tabel 7a. Vraag-aanbod confrontatie per voormalige gemeente, 2021-2030

Component	Bedum	Winsum	Eemmond	De Marne
Vraag 2021-2030				
Regional Communities	3.2	2.1	1.3	1.9
Strong Europe	4.7	4.0	2.8	3.2
Transatlantic Market	4.6	3.6	2.6	3.0
Global Economy	6.0	5.3	3.7	4.5
Aanbod				
Uitgeefbaar	0.3	0.0	2.0	5.7
Plan Het Aanleg, fase 1		1.5		
Plan Het Aanleg, fase 2		6.2		
Transformatie Bedum	0.9?			
Uitgeefbaar-Vraag				
Regional Communities	-2.9	-2.1	+0.7	+3.8
Strong Europe	-4.4	-4.0	-0.8	+2.5
Transatlantic Market	-4.3	-3.6	-0.6	+2.7
Global Economy	-5.7	-5.3	-1.7	+1.2

Tabel 7b. Vraag-aanbod confrontatie per voormalige gemeente, 2021-2035

Component	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
Vraag 2021-2035				
Regional Communities	4.4	2.4	1.3	2.1
Strong Europe	6.8	5.3	3.7	4.0
Transatlantic Market	6.6	4.9	3.4	3.8
Global Economy	9.2	7.6	5.3	6.5
Aanbod				
Uitgeefbaar	0.3	0.0	2.0	5.7
Plan Het Aanleg, fase 1		1.5		
Plan Het Aanleg, fase 2		6.2		
Transformatie Bedum	0.9			
Uitgeefbaar-Vraag				
Regional Communities	-4.1	-2.4	+0.7	+3.6
Strong Europe	-6.5	-5.3	-1.7	+1.7
Transatlantic Market	-6.3	-4.9	-1.4	+1.9
Global Economy	-8.9	-7.6	-3.3	-0.8

Aanname: bedrijventerreinen houden hun bestemming in periode 2021-2035, zodat geen vervangingsvraag ontstaat.

Met ontwikkeling van Het Aanleg (fase 1) kan het verwachte tekort in de voormalige gemeente Winsum ongeveer tot de helft worden teruggebracht. Als ook fase 2 wordt gerealiseerd (samen 7.7 ha) zullen tot en met 2035 voldoende bedrijfskavels beschikbaar zijn om aan de vraag te voldoen, ook bij het scenario met de sterkste economische groei. In Eemsmond ontstaat in de periode 2021-2030 volgens de scenario's SE en TM een tekort van ongeveer 0.7 ha, dat daarna verder oploopt en over de periode 2021-2035 ongeveer 1.6 ha bedraagt. Daarbij is ervan uitgegaan dat krimp van het SW-bedrijf in Uithuizen niet zal leiden tot vrijkomende ruimte voor andere bedrijven. In De Marne wordt in de periode 2021-2030 volgens alle scenario's een overschot voorzien, maar zal over de periode 2021-2035 bij scenario GE tot en met 2035 een tekort ontstaan. Daarbij is ervan uitgegaan dat havengerelateerde vraag naar kavels op de Haven Lauwersoog niet aansluit bij het bestaande aanbod in dat gebied (De Groene Wierde, of Bedrijvenpark De Marne) en dat ook de Eemshaven geen alternatief biedt.

IJzeren voorraad

In een gezonde markt voor bedrijventerreinen wordt er vaak naar gestreefd om over een 'ijzeren voorraad' van vijfmaal de verwachte jaarlijkse uitgifte te beschikken. De voorraad kan worden gebruikt als doorschuifruimte voor bestaande groeiende bedrijven of voor 'grote vissen'.

In Bedum en Winsum biedt geen enkel scenario deze ruimte. Voor Eemsmond bieden de scenario's SE en TM een klein overschot. Bij de andere scenario's ontstaat er vanaf 2030 een tekort. Er is geen 'ijzeren voorraad'.

In De Marne vertonen alle scenario's een overschot, met uitzondering van scenario GE in 2035. Scenario's SE en TM resulteren in 2035 in een overschot van 1.7 - 1.9 ha. Dat is iets groter dan de ijzeren voorraad (0.8 ha). Uit de landbouw & visserijsector wordt een geringe vraag voorzien. Als vanuit de landbouw wel vraag naar kavels op De Groene Wierde ontstaat, wordt de voorraad kleiner.

3.5 Staat van Voorzieningen reguliere bedrijventerreinen

In deze paragraaf wordt de kwalitatieve beoordeling van de voorzieningen op de bedrijventerreinen (bijlage 3) toegelicht in een algemene beschrijving van de resultaten uit de inventarisatie. Daarna volgt een toelichting op de kwaliteit van bedrijventerrein per deelgebied, als daartoe aanleiding bestaat.

3.5.1 Algemeen beeld

De beoordeling van de harde parameters op de reguliere bedrijventerreinen geeft een wisselend beeld. Voor een aantal bedrijventerreinen worden de bereikbaarheid en bewegwijzering als “matig” of “onvoldoende” beoordeeld. De inrichting wordt met name voor een aantal terreinen in deelgebied Winsum en de Marne als “matig” beoordeeld. De parkeervoorzieningen worden over het algemeen als “voldoende” beoordeeld. Op het grootste deel van de reguliere bedrijventerreinen is glasvezel beschikbaar of wordt glasvezel op termijn aangelegd. Verlichting en beveiliging worden op alle nagenoeg alle bedrijventerreinen als “voldoende” beoordeeld, waarbij opgemerkt wordt dat het merendeel van bedrijven de beveiliging individueel organiseert.

Uit analyse van de zachte parameters blijkt dat de beeldkwaliteit op een aantal bedrijventerreinen en met name in deelgebied De Marne als “matig” wordt beoordeeld. Daarbij speelt vooral de matige beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen een belangrijke rol. De beoordeling van de groenstructuur varieert van overwegend “goed” in deelgebied Bedum tot overwegend “matig” in deelgebied De Marne. In de deelgebieden Winsum en Eemsmond wordt verbetering van de groenstructuur voor een aantal bedrijventerreinen als “zeer wenselijk” beoordeeld. Parkmanagement is op alle bedrijventerreinen niet georganiseerd.

Op een kwart van de bedrijventerreinen blijkt uit de beoordeling dat herstructurering of revitalisering wenselijk of zeer noodzakelijk wordt geacht. Het merendeel van de bedrijventerreinen in deelgebied De Marne manifesteert zich “matig” als bedrijventerrein. Op het gebied van klimaatadaptatie blijkt dat een paar bedrijventerreinen slecht scoren. Met name grote bedrijventerreinen met weinig groen hebben last van hittestress en wateroverlast. In sterkere mate dan de bebouwing om de terreinen heen. Dit is vooral terug te zien in Bedum, Uithuizen, Winsum en Zoutkamp.

3.5.2 Resultaten van deelgebieden

Per voormalige gemeente volgt hierna de beoordeling van de Staat van Voorzieningen op hoofdlijnen.



Zuivelpark, Bedum

Bedum

Verbetering van de bereikbaarheid van het Zuivelpark Bedum, dat in de huidige situatie wordt ontsloten via het centrum van het dorp, is noodzakelijk. Op het Industrieterrein Bedum zijn de inrichting en de parkeervoorzieningen voor verbetering vatbaar. Daarnaast worden de beeldkwaliteit en de groenstructuur als “matig” beoordeeld en wordt herstructurering en revitalisering noodzakelijk geacht. Op Bedrijvenpark Boterdiep wordt de kwaliteit van voorzieningen als “voldoende” beoordeeld. Ook is er nog een inhaalslag nodig op het gebied van klimaatadaptatie.



Hoogeweg, Baflo

Winsum

Het bedrijventerrein Ringoven scoort zowel qua bereikbaarheid als bewegwijzering, verlichting en parkeervoorzieningen “matig”, terwijl de inrichting op het terrein als “slecht” wordt beoordeeld. Met veel ongestructureerd groen is de beeldkwaliteit “matig” en worden herstructurering en revitalisering zeer noodzakelijk geacht. Met een diffuse bereikbaarheid en een matige bewegwijzering manifesteert Lombok zich onvoldoende als bedrijventerrein. Verbetering van de uitstraling van het terrein lijkt wenselijk en zou met de zittende bedrijven besproken kunnen worden.

Op de Schouwerzijlsterweg (het westelijke deel van Het Aanleg) is de inrichting zeer matig en is bewegwijzering niet aanwezig. Met de ligging grenzend aan Het Aanleg, ligt een combinatie met gebiedsontwikkeling op het Aanleg voor de hand. Hoewel het Aanleg zelf over het algemeen goed scoort op de parameters, ligt daar nog wel een opgave op het gebied van hitte-overlast. Op het terrein Hoogeweg in Baflo wordt de bereikbaarheid en bewegwijzering als “matig” beoordeeld. Ook door een matige inrichting en het ontbreken van groenvoorzieningen manifesteert het terrein zich niet als een aantrekkelijk bedrijventerrein, waar tevens verbetering van het rioolsysteem wenselijk is. Het terrein Eenrumerweg is goed bereikbaar ondanks het ontbreken van bewegwijzering. Met een matige inrichting en een matige groenstructuur manifesteert het terrein zich niet als een aantrekkelijk bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Den Andel wordt de kwaliteit van voorzieningen als “voldoende” beoordeeld.



Kaapweg, Uithuizermeeden

Eemsmond

Uithuizen Noord: De ontsluiting vanaf de N-363, de inrichting, de bewegwijzering en de verlichting worden als “onvoldoende” beoordeeld. De beeldkwaliteit en de groenstructuur worden als “matig” beoordeeld. Bij aanpak van dit terrein is aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting zeer wenselijk. Na een herinrichting van het bedrijventerrein langs de N363 oogt een deel nog rommelig en is aandacht voor het perceel naast de brandweerkazerne wenselijk. Het nieuwe woon-werkterrein Nijverheidsweg is matig tot redelijk bereikbaar en bewegwijzerd vanaf de Kwekersweg. Bereikbaarheid via de westelijke route door de woonwijk is niet wenselijk. Bij uitgifte en toekomstige bebouwing van het terrein is aanleg van een groenstructuur wenselijk.

Op het bedrijventerrein Edama is de bereikbaarheid redelijk, hoewel de zichtbaarheid door de gevestigde bedrijven als “onvoldoende” wordt beoordeeld. De bewegwijzering en aanduiding van de zittende bedrijven zijn matig tot slecht. De beeldkwaliteit en de groenstructuur worden als “matig” of “slecht” beoordeeld. Op dit terrein worden herstructurering en revitalisering wenselijk geacht.

Op het Bedrijventerrein langs N363 en het Veilingterrein wordt de kwaliteit van voorzieningen als “voldoende” beoordeeld. De bereikbaarheid van bedrijventerrein Kaapweg is “matig” en de bewegwijzering is “slecht”. Verkeerbewegingen van en naar de N363 vinden regelmatig plaats via woonwijken in plaats van via de Havenweg. De bewegwijzering naar de werklocatie Stationsgebied Roodeschool⁵ is niet aangegeven. Daarnaast blijft Dorpsbelangen Roodeschool pleiten voor de verplaatsing van het aardgascondensaatoverlaadstation naar de Eemshaven.

⁵ Werklocatie Stationsgebied Roodeschool is niet als bedrijventerrein opgenomen in de kwantitatieve analyse, maar wel beoordeeld in de Staat van Voorzieningen.



De Groene Wierde, Kruisweg

De Marne

De bewegwijzering en de groenstructuur van bedrijventerrein Leens Noordwest worden als “zeer matig” beoordeeld. Bedrijventerrein Eenrum Noord is matig bereikbaar en de bewegwijzering ontbreekt. De beeldkwaliteit wordt als “matig” beoordeeld en het manifesteert zich niet als een bedrijventerrein.

De bereikbaarheid van de Rietemastraat wordt als “zeer matig” beoordeeld. De inrichting, de beeldkwaliteit en de groenstructuur (afwezig) worden als “slecht” beoordeeld. Het geheel is niet herkenbaar als een bedrijventerrein. De inrichting van De Groene Wierde wordt als “matig” tot “slecht” beoordeeld. De bewegwijzering, verlichting en glasvezelvoorziening ontbreken nog. De beeldkwaliteit wordt door het ontbreken van een groenstructuur als “slecht” beoordeeld. De Staat van Voorzieningen op Bedrijvenpark De Marne wordt als “voldoende” beoordeeld, hoewel verlichting op het terrein matig is. De nu nog uitgeefbare ruimte fungeert als een groenstructuur.

Bij de werklocatie Louten⁶ in Ulrum verdient de bewegwijzering aandacht. Het lijkt wenselijk te bepalen op welke wijze deze kan worden gehandhaafd. Op de bedrijventerreinen Hoorlsevaart, Warfhuisterweg en Warfhuizen wordt de inrichting als “matig” beoordeeld, mede door het ontbreken van bewegwijzering. De groenstructuur en daarmee de beeldkwaliteit van Hoorlsevaart en Warfhuisterweg zijn matig. Alle drie de locaties manifesteren zich niet als een bedrijvenlocatie. Het solitaire terrein Zoutkamp Noord is niet bewegwijzerd. Gezien de solitaire ligging manifesteert het terrein zich niet als een bedrijventerrein. Ten opzichte van klimaatadaptatie verdient dit (Zoutkamp Noord) wel de nodige aandacht, vooral op het gebied van hittestress ligt hier nog een grote opgave. De inrichting van Industrieterrein Zoutkamp wordt als “zeer matig”

⁶ Werklocatie Louten (Ulrum) is niet als bedrijventerrein opgenomen in de kwantitatieve analyse, maar wel voor dit onderdeel beoordeeld in de Staat van Voorzieningen.

beoordeeld. De bewegwijzering ontbreekt. De groenstructuur is rommelig, waardoor ook de beeldkwaliteit als “slecht” wordt beoordeeld. Het terrein leent zich voor herstructurering. Op bedrijventerrein Reitdiepskade worden de inrichting en de beeldkwaliteit als rommelig beoordeeld, mede door het ontbreken van bewegwijzering en de slechte organisatie van parkeervoorzieningen. Vanwege de mengeling van middelgrote en kleinere bedrijven lijkt een herstructurering wenselijk. De kwaliteit van voorzieningen op bedrijventerrein Haven Lauwersoog wordt als “voldoende” beoordeeld. Een groenstructuur is vrijwel niet aanwezig.



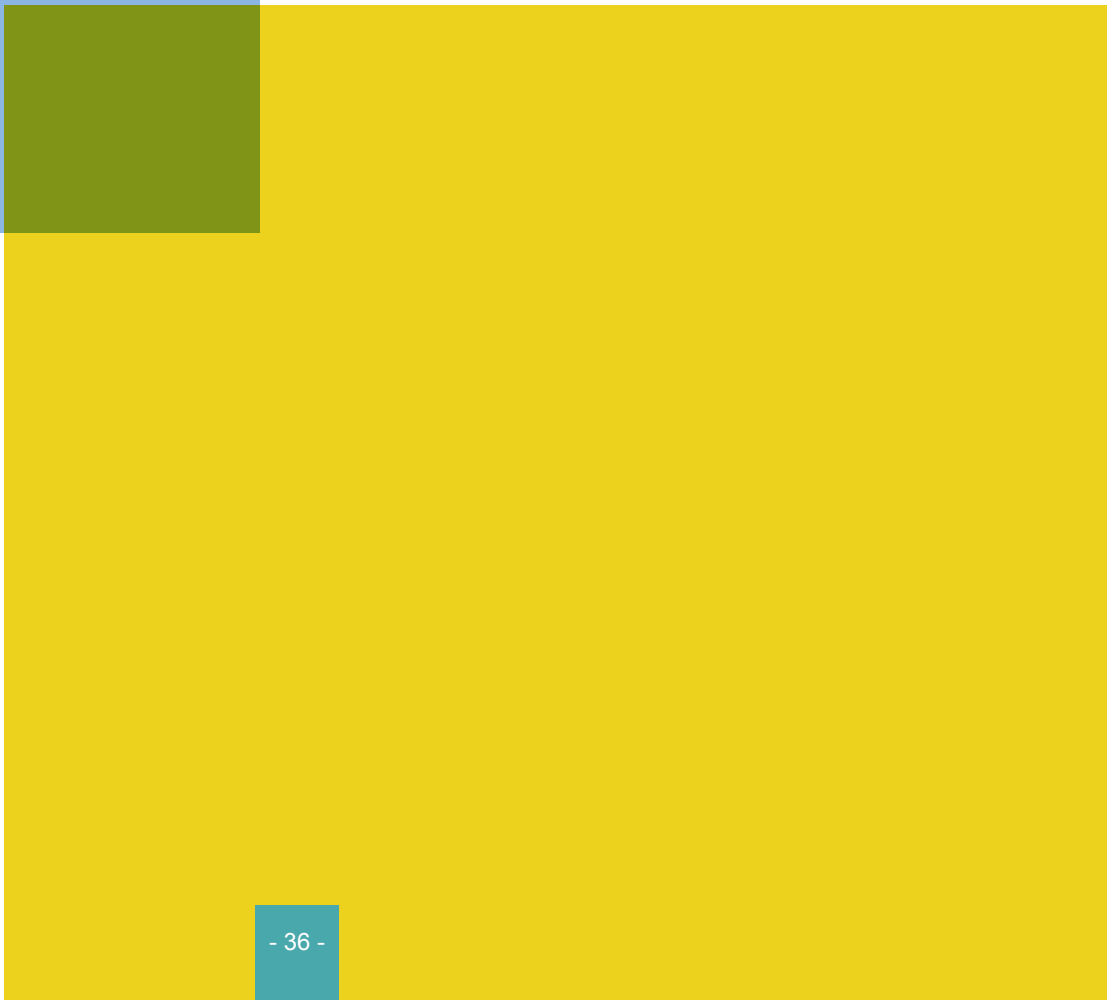
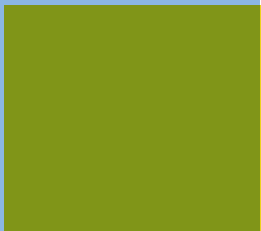
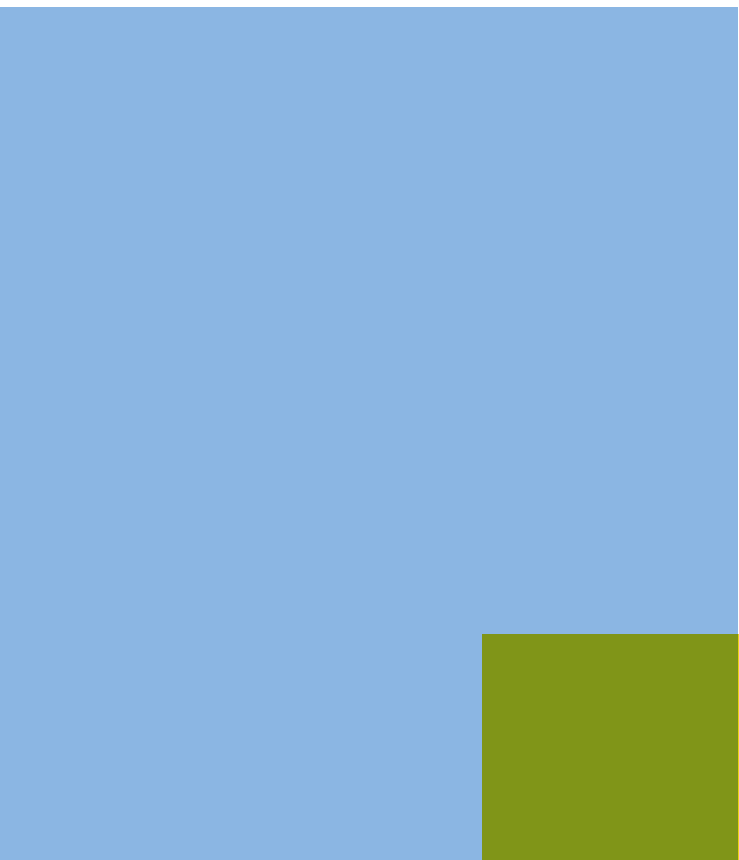
*Bedrijvenpark De Marne,
Ulrum*



Haven Lauwersoog



*Reitdiepskade,
Zoutkamp*



4. Zeehaventerreinen Eemshaven

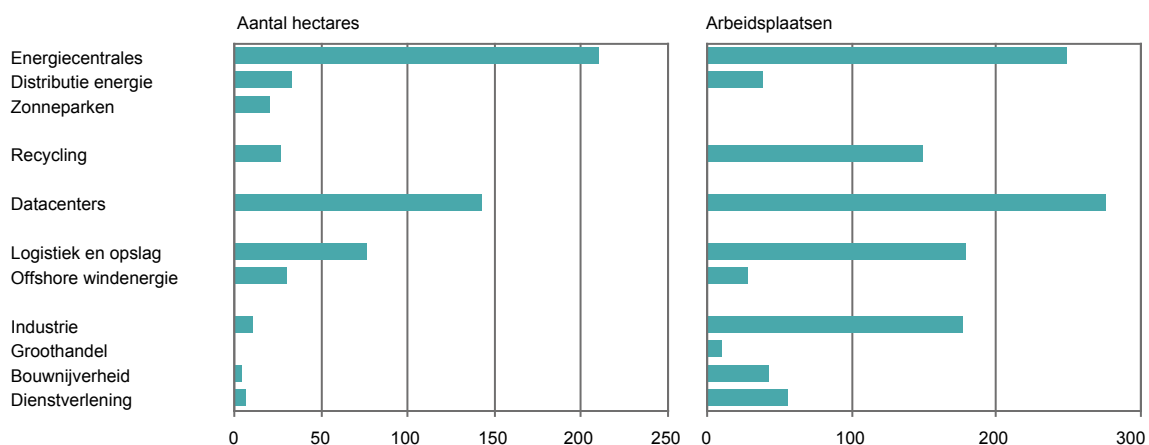
4.1 Inleiding

De ontwikkeling van de ruimtevraag is uitgewerkt voor de zeehaventerreinen in de Eemshaven (bijlage 1). De rekenkundige vraag naar bedrijventerreinen is bepaald op basis van de bandbreedtes uit de CPB-scenario's. Op basis van de scenario's SE, TM, RC en GE is de rekenkundige ruimtebehoefte (in ha) op zeehaventerreinen van de Eemshaven voor de verschillende sectoren bepaald voor de periode 2021 tot en met 2030 met een doorkijk naar 2035. De ruimtevraag wordt gerekend als de reguliere verwachte uitgifte zonder bijzondere incidentele uitgaven.

4.2 Huidig ruimtegebruik Eemshaven

Voor de Eemshaven is het ruimtegebruik en de werkgelegenheid per sector bepaald (fig. 5). De sectoren energie, data en logistiek geven het grootste ruimtebeslag en ook het grootste aantal arbeidsplaatsen. Relatief gezien kennen industrie, bouwnijverheid, groothandel en diensten het hoogste aantal arbeidsplaatsen per hectare.

Figuur 5. Huidig ruimtegebruik Eemshaven



Eemshaven

4.3 Huidig ruimteaanbod Eemshaven

Per ultimo 2021 is er rekenkundig nog 233.02 ha beschikbaar in de Eemshaven. Dit getal houdt geen rekening met strategische reserveringen of lopende opties (betaalde terreinreserveringen) op vrijwel alle kavels in de Eemshaven. Het werkelijke aanbod - direct uitgeefbaar voor bedrijfsvestiging - kan daarmee aanmerkelijk lager zijn dan het rekenkundige aanbod.

De in ontwikkeling zijnde Oostpolder wordt daarin nog niet meegenomen, omdat hiervoor nog een bestemmingsplanwijziging naar bedrijventerrein moet worden doorlopen. Het huidige aanbod aan bedrijventerrein is weergegeven in tabel 8. De nummering van de beheergebieden is overgenomen uit de afbeelding verder op deze pagina.

Tabel 8. Uitgegeven en uitgeefbare hectares per beheergebied

Beheergebied	Uitgegeven ha	Uitgeefbaar (‘Netto in voorraad’) ha
1. Bulk Area	33.42	0
2. Energy Park	256.32	114.12
3. Green Data Port	138.97	1.38
4. Handelskade	27.84	0
6. Logistic Park	41.44	56.93
7. MKB Park	16.53	21.15
9. Recycling Park	25.64	0
10. RoRo Area	7.25	0
11. Short Sea Area	24.80	36.01
Subtotaal relevant gebied	572.21	229.59
5. Hoofdinfra	20.80	3.43
8. Overig Eemshaven	10.48	
Totaal	603.49	233.02



Beheergebieden Eemshaven

4.4 Vraagontwikkeling Zeehaventerreinen

In tabel 9 staat de vraag naar ruimte op zeehaventerreinen. Die is gebaseerd op een prognose van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde per economische sector en gebundeld naar clusters (bijlage 1). Deze zijn gebracht binnen de macro-economische ontwikkeling volgens de vier CPB-scenario's. Daarbij is een correctie toegepast met een extra groeicomponent, omdat de bevolkingsgroei hoger is dan bij het opstellen van de CPB-scenario's is aangenomen. Door toename van de bevolking krijgt ook de economische ontwikkeling een impuls, onder andere omdat het arbeidsaanbod dan uitbreidt.

Tabel 9: Prognose gemiddelde vraag/jaar naar zeehaventerreinen Eemshaven, periode 2021-2030

Bandbreedte: totale nationale economische groei volgens scenario					
Cluster	Ruimtebeslag 2021	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Energie	263.8	4.1	7.2	7.9	10.3
Recycling	26.8	0.2	0.5	0.6	0.8
Datacenters	142.5	7.6	9.8	10.2	11.9
Logistiek en offshore	106.1	2.7	4.0	4.3	5.3
MKB	22.5	0.4	0.6	0.7	0.9
Totaal	561.6	15.0	22.2	23.7	29.2

In de tabel is de gemiddelde jaarlijkse vraag weergegeven. De totale vraag in de periode 2021-2030 kan worden berekend door de cijfers in de tabel te vermenigvuldigen met tien (jaren). Voor de vier scenario's betekent dat dus respectievelijk 150, 222, 237 en 292 ha voor de totale vraag. Prognoses voor de periode 2021-2035 zijn niet afzonderlijk weergegeven in de tabel. In dat geval is ervan uitgegaan dat nog eens

vijfmaal de jaarlijkse vraag wordt opgeteld bij de vraag voor de 10-jaars periode 2021-2030. De totale vraag voor de periode 2021-2035 wordt dan 225, 333, 355 en 438 ha.

Samengevat: Vraag zeehaventerreinen Eemshaven 2021-2030 en 2021-2035 (10 + 5 jaren)

De berekende vraag naar zeehaventerreinen in de periode 2021-2030 bedraagt 222 ha vanuit het SE-scenario en 237 ha vanuit het TM-scenario. De vraag voor de 15 jaar periode bedraagt 333 ha totaal vanuit het SE-scenario en 355.5 ha totaal vanuit het TM-scenario.

IJzeren voorraad

In een gezonde markt voor bedrijventerreinen wordt er vaak naar gestreefd om over een 'ijzeren voorraad' van vijfmaal de verwachte jaarlijkse uitgifte te beschikken. Deze voorraad kan worden gebruikt als schuifruimte of voor 'grote vissen'. Veelal wordt uitgegaan van vijfmaal de berekende gemiddelde uitgifte voor de komende tien jaar. Voor de Eemshaven is dat 111 ha in het SE-scenario en 118.5 ha in het TM-scenario. Na een confrontatie van vraag en aanbod voor een bepaalde periode zal moeten blijken of er dan nog voldoende ruimte in het aanbod is, zodat wordt voldaan aan de wens om een ijzeren voorraad beschikbaar te hebben. Is dat niet het geval, dan zal initiatief genomen moeten worden om de zeehaventerreinen uit te breiden.



Eemshaven, Green Data Port

4.4.1 Logistiek (inclusief offshore wind)

	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Ruimte vraag 2021-2030 in ha	27.0	40.0	43.0	53.0
Ruimte vraag 2021-2035 in ha	40.5	60.0	64.5	79.5

In de Eemshaven hangen de logistieke activiteiten sterk samen met de sector energie ("dedicated logistiek"). Om die reden is de op- en overslag van onderdelen van offshore windparken opgenomen als logistiek. Met het aantrekken van sectoren als energie en industrie volgt ook de logistieke bedrijvigheid.

De aangekondigde bouw van offshore windparken in het Nederlandse en Duitse deel van de Noordzee vormt een belangrijke drijfveer voor de toenemende vraag naar logistieke ruimte. Een bijkomende trend is dat offshore turbines steeds groter en zwaarder worden. De motoren worden zwaarder en bladen worden langer. Dit vraagt om meer opstel- en assemblageruimte op en aan de kade. Een windturbinebouwer kondigde nog zeer recent aan dat zij offshore turbines van 11 Megawatt (piek) via de Eemshaven gaat leveren aan een nieuw windpark op zee.

De berekende toename van logistieke stromen in de periode 2021-2035 kan deels worden opgevangen door bestaande logistieke bedrijven. De bouw van extra windparken op zee is een tijdelijke activiteit (van enkele jaren) en kan qua logistiek en assemblage grotendeels opgevangen worden door bestaande logistieke bedrijven met een kade met veel ruimte en een hoge belastbaarheid. De onderdelen van de turbines worden namelijk elders in de wereld geproduceerd en naar de Eemshaven getransporteerd. In de Eemshaven vinden de voorbereidingen voor de assemblage van de turbines plaats.

In de periode 2021–2030 ontstaat (ten opzichte van de voorgaande periode) een hogere toename van logistieke activiteiten, welke zich vertaalt in een toenemende berekende ruimte vraag van 40 tot 43 ha. Deze vraag kan echter nog vele malen hoger uitvallen wanneer meerdere bouwers van windparken hun keuze op de Eemshaven laten vallen. Verdere toename van de vraag vraagt om een goede invulling van de bestaande kaden en de achtergelegen bedrijventerreinen. Ook is het samenwerken van meerdere logistieke bedrijven wenselijk om gezamenlijk aanvragen voor de bouw van windparken te kunnen aannemen.

Afhankelijk van de behoefte aan directe toegang tot een kade met een hoge belastbaarheid zijn nieuwe bedrijven aangewezen op de terreinen rondom de Beatrixhaven (Short Sea Area) en het Logistic Park. Voor nieuwe bedrijven op het Logistic Park geldt dat hier geen directe ontsluiting naar kaden aanwezig is. Het verplaatsen naar geschikte kaden van grote en zware onderdelen voor windparken vanuit het Logistic Park is tijdrovend en kostbaar.

Dienstverlenende bedrijven voor de offshore windparken vestigen zich ook in de Eemshaven. Deze bedrijven hebben tot nu toe ruimte gevonden op de mkb-terreinen (zonder toegang tot een kade) of nabij de Beatrixhaven, wanneer er wel sprake is van een noodzaak om directe toegang tot een haven te hebben.



Eemshaven, Handelskade

4.4.2 Energie (exclusief offshore wind)

	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Ruimte vraag 2021-2030 in ha	41.0	72.0	79.0	103.0
Ruimte vraag 2021-2035 in ha	61.5	108.0	118.5	154.5

De vraag naar vestiging of uitbreiding van bedrijven vanuit de sector energie is afhankelijk van een aantal bepalende variabelen.

Overheidsbeleid: in welke mate zet de overheid in op het afbouwen van elektriciteitsopwekking vanuit steenkolen en gas? Hebben de bestaande energiecentrales met fossiele grondstoffen daarmee nog een bestaansrecht op de langere termijn na 2030? En zet de overheid tegelijk ook in op het stimuleren van alternatieve energiesoorten/energiedragers als biomassa en waterstof?

Het ontvangen van biomassa vraagt om meer logistieke handling en opslag achter de kade. Maar ook biomassa staat net als fossiele grondstoffen ter discussie door de CO₂ uitstoot. Waterstofgas kan geproduceerd worden op de Noordzee of op het land met behulp van windenergie. Een andere optie na 2030 is invoer vanuit het buitenland, bijvoorbeeld in de vorm van groene ammoniak. Ammoniak is een verbinding van stikstof en waterstof (NH₃), die mogelijkheden biedt voor tijdelijke opslag van energie, omdat het goed vloeibaar te maken is. De ontwikkeling van het ruimtebeslag van de energiesector zal verder moeten worden onderzocht.

Energiemarkt: wat is de verwachte lange termijn prijsontwikkeling van elektriciteit ten opzichte van de kosten voor kolen, aardgas, biomassa, LNG, waterstofgas en andere alternatieven, zoals groene ammoniak? De Eemshaven heeft alle potentie om in de toekomst energiebedrijven de mogelijkheden te bieden om waterstofgas of ammoniak als brandstof in te zetten. Wanneer biomassa ook geaccepteerd blijft als een brandstof zonder CO₂ footprint beschikt de Eemshaven over voldoende logistieke mogelijkheden (zeetransport en kaden) om dit goed af te handelen. Daarmee houdt de Eemshaven door deze verschillende opties haar sterke positie als Energyport en kan daarmee concurrerend zijn in de opwekking van elektriciteit.

Techniek: hoe en waar gaat de opwekking en opslag van energie plaatsvinden? Wordt er waterstof in de Eemshaven geproduceerd of gaat dat elders plaatsvinden? Zelf opwekken van waterstof in een mega-electrolyser vraagt een oppervlakte van 5 tot 15 ha netto bedrijventerrein. Deze ruimtevraag kan nog verder toenemen wanneer er extra faciliteiten moeten worden toegevoegd, zoals waterfabrieken en opslagtanks. De vraag is ook hoe en waar waterstof wordt opgeslagen. Gebeurt dat onder compressie of via een chemische carrier als vloeibare ammoniak? Evenals bij de opslag van biomassa geldt, hoe minder verdicht, des te meer ruimte wordt er gevraagd.

Samenwerken/delen van utiliteiten: in hoeverre gaan bedrijven vanuit de energiesector utiliteiten delen, als wordt gedacht aan de opslag en inzet van waterstof of ammoniak? Wordt er één gezamenlijke electrolyser gebouwd of is er sprake van meerdere projecten? Het gezamenlijk gebruiken en delen van de utiliteiten geeft een ruimtebesparing.

Tot 2035 ligt het niet voor de hand dat er nieuwe additionele grootschalige elektriciteitscentrales worden gebouwd. Wel zal er naar verwachting sprake zijn van de ombouw van de bestaande centrales naar een andere energiesoort of meerdere energiesoorten. Deels kan deze transitie worden opgevangen op de bestaande kavels. De energiecentrales hebben voldoende ruimte op hun bedrijfsterreinen om aanpassingen door te voeren. Bij de transitie naar alternatieven brandstoffen als waterstof en/of ammoniak zal sprake zijn van aanpassingen in de Eemshaven in de vorm van ontvangst-, transport- en opslagmogelijkheden. In de komende jaren moet blijken welke additionele ruimtevraag dit creëert.



Eemshaven Energy park westzijde



Eemshaven Green Data Port met zicht op de Oostpolder

4.4.3 Data

	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Ruimte vraag 2021-2030 in ha	76.0	98.0	102.0	119.0
Ruimte vraag 2021-2035 in ha	114.0	147.0	153.0	178.5

De propositie (lees: het aanbod) voor datacenters wordt bepaald door vestigingsplaatsfactoren als de aanwezigheid van een trans-Atlantische datakabel, een breed aanbod aan duurzame elektriciteit, gunstige klimaatcondities en beschikbaarheid van industrieel koelwater. Met de aanwezigheid en de verdere ontwikkeling van deze gunstige condities is het bedrijventerrein Eemshaven Zuidoost een gunstige vestigingsplaats gebleken voor datacenters. Na de vestiging van het eerste datahotel (40 tot 43 ha) in september 2014, volgden al snel meerdere grootschalige uitbreidingen. Daardoor is de beschikbare ruimte in Eemshaven Zuidoost (Green Data Port) al in 2021 is uitgegeven.

Datacenters willen zich niet in de buitendijkse delen van de Eemshaven vestigen vanwege de kans op waterschade. Het Logistic Park Eemshaven is noordelijk van de primaire zeedijk gelegen en vormt daarmee geen alternatief voor datacenters, terwijl het gebied feitelijk nog wel vestigingsruimte biedt. Daarmee veroorzaken datahotels geen concurrentie voor andere bedrijven in de buitendijkse delen van de Eemshaven.

Datacenters kenmerken zich door een groot ruimtebeslag en relatief hoog energie- en koelwatergebruik. Ten opzichte van andere regio's heeft de Eemshaven een sterke positie door de beschikbaarheid van voldoende ruimte, een groot en groeiend aanbod van groene elektriciteit. De beschikbaarheid van voldoende industrieel water heeft als voordeel dat dit niet ten koste gaat van de drinkwatercapaciteit.

Ten opzichte van 2020 is de prognose dat er een ver-20-voudiging van dataverkeer tot 2030 gaat plaatsvinden⁷. Voor de komende 10 jaar wijzen verschillende internationale onderzoeken dan ook op een versnelling in het realiseren van nieuwe grootschalige datacenters. De verwachting is dat zich in de komende periode meer grootschalige initiatieven zullen aandienen en Nederland is nadrukkelijk in beeld als vestigingslocatie. De provincie Groningen en gemeente Het Hogeland hebben deze behoefte meegenomen in een brede marktverkenning naar de ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein. Uit deze marktverkenning blijken kansen voor de vestiging van één of meerdere datacenters van elk 20 tot 50 ha (gezaamenlijk in totaal 20 tot 100 ha). Ook worden marktkansen in de Oostpolder gezien voor de vestiging van bedrijven vanuit de productie van batterijen en waterstof⁸.



Oostpolder ten zuiden van Eemshaven

In bijlage 5 is een samenvatting van de Marktverkenningen voor de Oostpolder opgenomen zonder toevoegingen vanuit Buro Kompaan of Bureau Louter.

4.4.4 Recycling

	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Ruimte vraag 2021-2030 in ha	2.0	5.0	6.0	8.0
Ruimte vraag 2021-2035 in ha	3.0	7.5	9.0	12.0

Het recyclen en terugwinnen van (rest)stoffen zal in de komende decennia een belangrijke plaats op de zeehaventerreinen blijven innemen. Door de toenemende schaarste aan grondstoffen wordt de noodzaak tot het inzamelen en terugwinnen van grondstoffen steeds belangrijker. Bedrijven op verschillende plekken in de keten gaan steeds verder in het circulair werken en zoeken hierdoor de onderlinge samenwerking op. De ruimtelijke vertaling van deze ontwikkeling is door Bureau Louter berekend op basis van een prognose van de toegevoegde waarde (bijlage 1). Op grond van (de gemiddelde) groeiverwachting valt de vraag naar terreinen voor recycling in de Eemshaven op de korte (2020) en de langere termijn (2035) relatief bescheiden uit.

De kansen vanuit de recycling van onderdelen van windparken (on- en offshore) is aan de orde geweest tijdens het consulteren van ondernemers in de Eemshaven. Het ruimtebeslag voor een recyclingwerf voor

⁷ Bron: HVC Eemshaven, 2019

⁸ Bron: BCI, 2020

deze onderdelen wordt ingeschat op netto 5 ha bedrijventerrein. Deze bescheiden oppervlakte is te verklaren door het compact (verdicht) aangeleverd krijgen van de onderdelen.

Bureau Louter heeft in de vraagraming van zeehaventerreinen geen rekening gehouden met de incidentele vestiging van grote bedrijven in de recycling en reststoffenverwerking. Dit geldt zowel voor bedrijven uit de regio als elders uit het land, omdat daarvoor in eerste instantie Delfzijl in beeld is. Als zich grote bedrijven aandienen worden deze gefaciliteerd vanuit de strategische reserve zeehaventerrein. Groningen Seaports heeft de verwachting dat de vraag naar bedrijventerreinen vanuit recycling hoog is en dat de Seaports-terreinen een belangrijke propositie vormen.



Eemshaven, Kwelderweg

4.4.5 Midden- en kleinbedrijf in de Eemshaven

	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
Ruimte vraag 2021-2030 in ha	4.0	6.0	7.0	9.0
Ruimte vraag 2021-2035 in ha	6.0	9.0	10.5	13.5

Het midden- en kleinbedrijf in de Eemshaven is in de meeste gevallen direct verbonden aan activiteiten in de Eemshaven. Deze mkb-bedrijven willen direct bij hun klant of bij de kade zitten om hun producten te leveren of hun diensten te verlenen. Met de ontwikkeling van de Eemshaven is ook het segment midden- en kleinbedrijf meegegroeid. In eerste instantie werd deze ontwikkeling aangejaagd door de komst van de energiecentrales. Dat betekende op dat moment de komst van bedrijven onder meer op het gebied van gereedschapsvoorziening, catering, schoonmaak, materiaalverhuur en personeelsdiensten.

De opkomst van de offshore windindustrie heeft geleid tot dienstverleners op het gebied van offshore

diensten, gericht op het bouwen en het verlenen van service tijdens de bouw van de windparken. Deze kielzogbedrijven hebben zich in de afgelopen jaren gevestigd in de Eemshaven. Groningen Seaports voerde feitelijk geen direct acquisitiebeleid op het aantrekken van mkb-bedrijven, maar heeft er in het geval van offshore wind wel voor gekozen om hierin actief te faciliteren. Groningen Seaports doet dat door onder meer actief te participeren in het offshore wind project Northern Netherlands Offshore Wind in Nijlicht Eemshaven. Nieuwe mkb-vestigingen in de Eemshaven met een ruimtevraag worden deels verwacht vanuit het kielzog van nieuwe grote bedrijven in de sector offshore wind en nieuwe projecten op het gebied van duurzame energie en logistiek.

Naast deze kielzogbedrijven kan een ruimtevraag ontstaan door bedrijven, die niet specifiek Eemshaven gebonden zijn, maar de Eemshaven kiezen vanwege nog beschikbare ruimte in de mkb-beheergebieden. De Eemshaven biedt daarmee ruimte voor mkb-bedrijven, die elders onvoldoende uit de voeten kunnen en de nog beschikbare ruimte van de Eemshaven kiezen om hun activiteiten voort te zetten.

4.5 Vraag – Aanbod confrontatie zeehavens

De totale berekende vraag naar zeehaventerreinen in de periode 2021 tot en met 2030 is per scenario opgenomen in tabel 10. Deze vraag is uitgezet tegen het beschikbare aanbod bedrijventerreinen in 2021. De vraag- en aanbod analyse is voor de periode 2021 – 2030 ook nog met 5 extra jaren doorgetrokken tot en met 2035. Zie hiervoor de volgende tabellen 10 en 11.

Tabel 10. Vraag-aanbod confrontatie zeehaventerreinen, 2021 – 2030

A: Beschikbare ha Eemshaven in 2021	232.0	232.0	232.0	232.0
B: Ruimte voor kabels en leidingen	10.0	10.0	10.0	10.0
CPB-scenario	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
C: Ruimte vraag 2021-2030 in ha	150.0	222.0	237.0	292.0
A-B-C: Aanbod – Infraruimte – Vraag	72.0	0.0	- 15.0	- 70.0

Momenteel is nog 232 ha uitgeefbaar in de Eemshaven. In 4.3 is al aangegeven dat er feitelijk veel minder terrein beschikbaar is, omdat er op vrijwel alle hectares al strategische of commerciële reserveringen liggen. Gezien het feit dat (met name in het oostelijk deel) voornamelijk grote kavels zullen worden uitgegeven wordt verwacht dat ongeveer 10 ha nodig zal zijn voor infrastructuur (wegen en kabels/leidingen). Netto zal dus naar schatting 222 ha uitgeefbaar zijn.

In de komende tien jaar zal volgens het laagste scenario een vraag bestaan van 150 ha en volgens het hoogste scenario van 292 ha. Volgens de twee middenscenario's zal de ruimte vraag 222 à 237 ha bedragen. Dit betekent dat het aanbod in de Eemshaven niet voldoende is om in de komende tien jaar aan de ontwikkeling van de vraag volgens het hoge scenario en het hoogste van de twee middenscenario's te voldoen.

Vraag en aanbod sluiten uitgaande van de huidige beschikbaarheid van 232 ha precies bij elkaar aan volgens het laagste van de twee middenscenario's. Alleen bij het RC-scenario (lage economische groei) zal in 2030 nog sprake zijn van voldoende aanbod. Volgens dat scenario zal eind 2030 nog een voorraad aan uitgeefbare terreinen beschikbaar zijn.

IJzeren voorraad zeehavens

Een voorraad van vijf jaar aan te verwachten jaarlijkse uitgifte wordt veelal beschouwd als een vereiste 'ijzeren voorraad': in een gezonde markt voor bedrijventerreinen is dat een niveau dat wenselijk wordt geacht om een voldoende breed aanbod aan bedrijfsruimte te kunnen garanderen en om incidentele grote ruimtevragers te kunnen accommoderen. Zeker voor zeehaventerreinen is een voldoende omvang van het aanbod gewenst, zoals blijkt uit het zeer grillige uitgiftepatroon voor de Eemshaven en voor zeehaventerreinen in het algemeen.

Tabel 11. Vraag -aanbod confrontatie zeehaventerreinen 2021 – 2035 (doorkijk met 5 extra jaren)

A: Beschikbare ha Eemshaven in 2021	232.0	232.0	232.0	232.0
B: Ruimte voor kabels en leidingen	10.0	10.0	10.0	10.0
CPB-scenario	RC (laag)	SE (midden 1)	TM (midden 2)	GE (hoog)
C: Ruimtevrraag 2021-2035 in ha.	255.0	333.0	355.0	438.0
A-B-C: Aanbod - Infra - Vraag	-33.0	-111.0	-133.0	-216.0

In de bovenstaande tabel 11 is de vraag- en aanbodanalyse met 5 extra jaren doorgetrokken. In tabel 10 werd al duidelijk dat er (met uitzondering van het laagste scenario) per 2030 in de huidige Eemshaven geen voorraad bedrijventerrein meer aanwezig is. Deze tekorten worden logischerwijs nog groter wanneer de tijdlijn wordt doorgetrokken naar 2035. Ook is er in 2035 geen sprake van een ijzeren voorraad aan bedrijventerrein.

Opgemerkt moet worden dat in deze berekeningen de Oostpolder niet als aanbod is meegenomen. Bij het opstellen van deze visie (in 2021) verkeert de Oostpolder nog in het stadium van planologische voorbereiding.



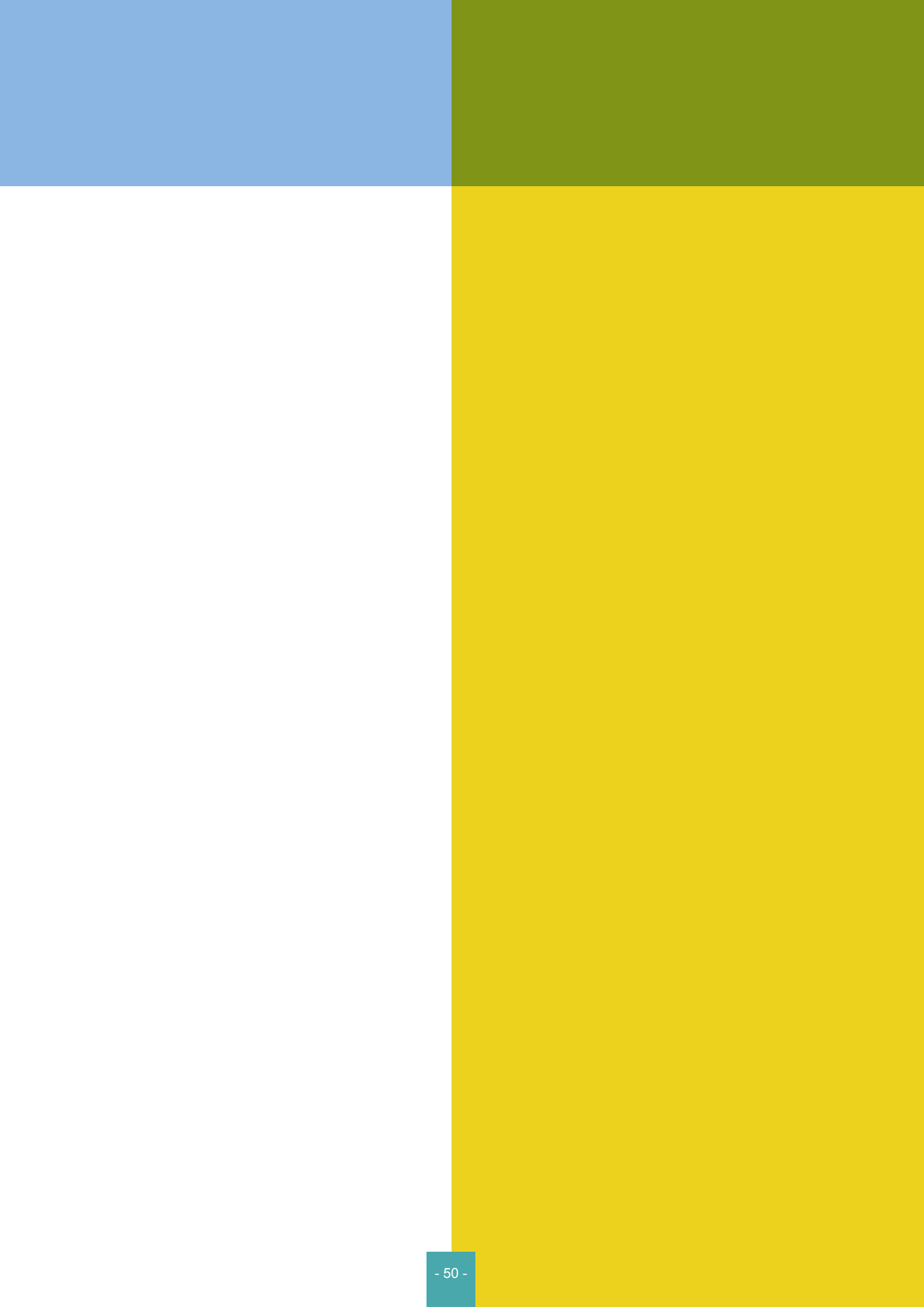
Oostpolder, Groote Tjariet

4.6 Staat van Voorzieningen - Zeehaventerreinen

Voor de zeehaventerreinen in beheer bij Groningen Seaports zijn de scores op de parameters in de Staat van Voorzieningen door medewerkers van Groningen Seaports zelf weergegeven. Groningen Seaports verricht 1x per twee jaar klanttevredenheidsmetingen bij de bedrijven op de Seaports-terreinen, waarin deze onderwerpen de nodige aandacht krijgen. Evenals bij de reguliere bedrijventerreinen is een onderscheid gemaakt in harde en zachte parameters. Harde parameters zijn de bereikbaarheid, bewegwijzering, parkeervoorzieningen, ICT-voorzieningen en beveiliging. Zachte parameters betreffen beeldkwaliteit, groenstructuur, parkmanagement, herstructurering en revitalisering.

De Staat van Voorzieningen is opgenomen in bijlage 3. Groningen Seaports voert zelf beheer en onderhoud uit op haar terreinen. Omdat de Eemshaven niet als een regulier bedrijventerrein wordt gerekend is er een aantal van de met name zachte parameters niet van toepassing. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beeldkwaliteit en de groenstructuur. Het niveau hiervan is niet voorgeschreven door de gemeente. Voor de Eemshaven zijn daarom met name de hardere parameters aan de orde. Toch is de mate van klimaatadaptatie wel een aandachtspunt, zowel hitte- als wateroverlast kan tot problemen leiden op dit industrieterrein.

Uit de gegevens van Groningen Seaports is af te lezen dat de Staat van Voorzieningen op de zeehaventerreinen (bijlage 3) op hoofdlijnen voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. Hierin wordt ook de kwaliteit van de bedrijventerreinen meegenomen. De zeehaventerreinen van Groningen Seaports zijn allemaal met glasvezel ontsloten.



5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Aanzet tot uitvoeringsagenda

Op basis van de (kwantitatieve en kwalitatieve) resultaten uit de hoofdstukken 3 en 4 volgt in dit hoofdstuk de aanzet voor een Uitvoeringsagenda. In deze agenda volgen aanbevelingen op het gebied van ruimtelijke planontwikkeling, herstructurering, vestigingsbeleid, profilering, parkmanagement acquisitie en infrastructuur. De aanbevelingen zijn relevant voor beleidsmakers, ontwikkelaars en accountmanagers, die betrokken zijn bij acquisitie, ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen.

Conclusie:

Uit de vraag- en aanbod confrontatie blijkt dat er de komende 10 tot 15 jaar in de deelgebieden Bedum, Winsum en Eemsmond op meerdere locaties een tekort aan vestigingsruimte zal ontstaan. Hiervoor wordt in onderstaande paragrafen een aantal concrete opties voor uitbreidingsmogelijkheden beschreven. In De Marne speelt dit ook, maar ligt dit genuanceerder. In Haven Lauwersoog en in Zoutkamp bestaat wel vraag naar bedrijventerreinen, maar is geen ruimte beschikbaar. Deze ruimte is er wel op Bedrijvenpark De Marne en op De Groene Wierde. Hoewel Haven Lauwersoog volledig is uitgegeven, ligt het niet voor de hand dat bedrijven met een vraag naar zeehaven gerelateerde bedrijventerreinen zich zullen vestigen op De Groene Wierde of Bedrijvenpark de Marne. Voor Zoutkamp geldt dit ook voor de watergebonden bedrijven. In De Marne is dus sprake van een 'kwalitatieve discrepantie'.

In het uitgestrekte gebied van Het Hogeland speelt voor de bedrijven gebondenheid aan lokale bedrijventerreinen een grote rol. Voor een gemeente als Het Hogeland is het daarom van belang dat segmentatie naar locatie wordt aangehouden op basis van de vier voormalige gemeenten, omdat deze relatief afzonderlijke deelmarkten vormen. Als er veel vraag is naar bedrijfskavels in een bepaald dorp is het dus niet heel logisch om direct door te verwijzen naar een vrije kavel op een terrein elders in de gemeente.



Bedrijvenpark de Marne, Ulrum

5.2 Planontwikkeling

Op een aantal reguliere bedrijventerreinen zijn uitbreidingslocaties gereserveerd, die op basis van een concrete sterk groeiende marktvraag kunnen worden ontwikkeld. Daarbij wordt de “Ladder voor duurzame verstedelijking” als uitgangspunt gehanteerd (bijlage 6).

5.2.1 Algemene uitgangspunten reguliere bedrijventerreinen

Bij het ontwikkelen van uitbreidings- of transformatieplannen bestaan verschillende wensen ten aanzien van het type kavels. Zo kunnen er marktwensen bestaan voor segmentatie (lees; thema van een bedrijventerein), bepaalde kavelgrootte en specifieke wensen voor woon-werk kavels. Daarnaast streeft de gemeente duurzaamheidsdoelstellingen op bedrijventerreinen na.

Marktsegmentatie

Op bedrijventerreinen bestaan soms redenen voor ontwikkeling van specifieke segmenten in de markt, zoals voor industrie, distributie, perifere detailhandel, of voor hoogwaardige bedrijvigheid met een groter aandeel hightech-, research- en kantoorgebouwen. De Groene Wierde in Kruisweg is een bedrijventerein dat zich richt op een bepaald segment in de markt, namelijk tuinbouw en bollenteelt.

De bedrijfssectoren in Het Hogeland bestaan globaal uit industrie (30%), distributie (30%) en overige bedrijvigheid (ruim 30%), zoals vooral bouw & milieu en verzorgende diensten. Naar specifieke hoogwaardige terreinen, kennisdiensten en kantoorpanden bestaat nagenoeg geen vraag (bijlage 1).

De uitgaves in de afgelopen jaren bevestigen het beeld dat Het Hogeland uit vier plaatselijke deelmarkten bestaat. Per deelgebied bestaan verschillen in het profiel van de terreinen.

Zo kent deelgebied Winsum een relatief groot aandeel van bedrijven in perifere detailhandel en verzorgende diensten. Op basis van de beperkte aantallen verplaatsingen over iets grotere afstanden, lijkt de markt niet groot genoeg om te streven naar segmentering in het aanbod.

Kavelgrootte

Uit het onderzoek (bijlage 1) blijkt dat op reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland sinds 2009 in totaal 36 kavels met een totale oppervlakte van 7.1 ha zijn uitgegeven. De gemiddelde kavelgrootte verschilt enigszins tussen Bedrijvenpark Boterdiep (gem. 0.20 ha), Bedrijvenpark De Marne (gem. 0.18 ha) en De Groene Wierde (gem. 0.32 ha). In de gemeente Het Hogeland vormt uitgifte van een kavel van meer dan 0.5 ha een uitzondering. Kavels met een oppervlakte van ongeveer 0.20 ha, met enige mate van spreiding naar iets grotere kavels, lijken passend om de marktvraag te bedienen.

Woon-werkkavels

In de gemeente Het Hogeland zijn woon-werklocaties aanwezig op de bedrijventerreinen Lombok, Eenrum Noord, Ringoven, Bedrijvenpark De Marne en op delen van Bedrijvenpark Boterdiep, Edama, Nijverheidsweg en het Industrieterein Bedum.

Vanaf 2009 zijn in totaal drie woon-werkkavels uitgegeven (0.48 ha), waarvan twee in periode 2009-2010 op het Bedrijvenpark Boterdiep. De verkoop van woon-werkkavels is lager dan enkele decennia geleden, met name vanwege moeizame financiering van de woningen en de fiscale aspecten bij bedrijfsbeëindiging en overdracht van deze bedrijfslocaties. Op een aantal plaatsen signaleert de gemeente wel belangstelling voor woon-werklocaties. Daarbij lijken kavels van 0.15 – 0.20 ha passend om in de marktvraag naar woon-werkkavels te voorzien.



Industrieterrein Bedum

Duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen

In 2021 heeft gemeente het Hogeland vastgesteld integraal te werken aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente en de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelen daarvoor als basis te gebruiken. Deze bedrijven-terreinenvisie en de uitwerking daarvan raakt aan veel van deze doelen. Na enkele voorbeelden hiervan worden een paar specifieke duurzame doelen verder uitgewerkt. Hierin worden ambitierichtingen voor de uitvoeringsagenda opgezet.



7. Betaalbare en duurzame energie

Op bedrijventerreinen zijn veel panden en gebouwen met grote dakoppervlaktes. Op deze daken kan vaak zonne-energie opgewekt worden. Door zon op bedrijfsdaken te stimuleren, zijn andere opwekkingsmogelijkheden minder nodig. Daarnaast is het belangrijk om bedrijven te betrekken bij de regionale energiestrategie.



8. Eerlijk werk en economische groei

Bedrijventerreinen dragen bij aan de werkgelegenheid in de gemeente. Het verbeteren van het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen helpt om deze werkgelegenheid te behouden en te versterken. Hierbij zijn bereikbaarheid en voldoende uitbreidingsruimte belangrijke factoren.



9. Industrie, Innovatie en Infrastructuur

Degelijke infrastructuur is een belangrijke voorwaarde voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. De gemeente zet bij aanpak en ontwikkeling van terreinen in op het vergroenen van de inrichting, het bewaken van de milieukwaliteit en het faciliteren van duurzame mobiliteit.



12. Verantwoorde consumptie en productie

Het duurzaam en circulair bouwen en inrichten van de bedrijventerreinen is haalbaar door verantwoorde materialen te gebruiken en met lokale partners samen te werken. Reststromen en sloopmateriaal worden elders ingezet als grondstof.



15. Leven op het land

Bedrijventerreinen in de gemeente Het Hogeland scoren slecht als het gaat om hit-teststress en wateroverlast. Vergroening van de terreinen zal deze effecten van klimaatverandering niet alleen beperken, maar ook mogelijkheden bieden om de biodiversiteit te versterken. Vergroening draagt ook bij aan het aanzicht en de gezondheid van de leefomgeving. En in een groene omgeving werken mensen plezieriger.



17. Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

Het Hogeland is onderdeel van een grotere economische regio. Daarom neemt de gemeente deel aan overleggen met de regio Groningen-Assen, werkt actief samen met Groningen Seaports en Economic Board Groningen en onderhoudt ze de contacten met het Ondernemersplatform.

Klimaatmitigatie

Om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden Celsius, heeft de Rijksoverheid als doel gesteld om in het jaar 2030 55% minder CO₂ uit te stoten ten opzicht van het jaar 1990. Om minder CO₂ uit te stoten is het belangrijk dat er anders met energie wordt omgegaan. Dit wordt kort samengevat in de Trias Energetica:

1. Beperk energieverbruik door verspilling tegen te gaan, bijvoorbeeld door beter isoleren of efficiëntere apparatuur
2. Maak maximaal gebruik van duurzame energiebronnen zoals wind-, water- en zonne-energie
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele energiebronnen voor de resterende energievraag



Op het gebied van energiebesparing hebben bedrijven te maken met verplichtende regelgeving. Zo moeten bedrijven die meer dan 50.000 kWh el elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per jaar verbruikt, verplicht energiebesparende maatregelen nemen die in 5 jaar terug te verdienen zijn en hierover rapporteren. Daarnaast moeten kantoren groter dan 100m² in 2023 minimaal energielabel C hebben, anders mogen ze niet gebruikt worden.

De vraag naar duurzaam opgewekte energie neemt toe. Momenteel is slechts tussen de 10 en 15% van de bedrijfsdaken in Het Hogeland benut voor zonnepanelen (bron: Overmorgen). Zoals vastgesteld in het 'beleid kleinschalige duurzame energie opwekking Het Hogeland', gaat de voorkeur uit naar het benutten van daken om zo druk op het landschap en de leefomgeving te voorkomen. Tegelijk hebben veel bedrijven te maken met netcongestie, wat de realisatie van duurzame energieopwekking kan belemmeren. Door lokaal op een bedrijventerrein samen te werken en te experimenteren met balanceren op het energienet, kan hier ruimte ontstaan.

Het stimuleren van zonne-energie op bedrijfsdaken zal in de uitvoeringsplannen en in de omgevingsvisie verder uitgewerkt worden. Per regulier bedrijventerrein zal de energievraag en het (potentiele) aanbod in kaart worden gebracht, waarna de opgave samen met ondernemersverenigingen wordt opgepakt.

Duurzame mobiliteit

Het streven is dat uiterlijk in 2030 alle nieuwe auto's emissieloos zijn. Een ander wagenpark vraagt om voldoende tank- en laadinfrastructuur. Levering en exploitatie van laadapparatuur blijft primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Voor bezoekers van bedrijventerreinen zal dit ook effect hebben. De vraag naar fossiele tankstations zal afnemen en de vraag naar elektrische laadinfrastructuur zal toenemen.

Elektrisch laden van auto's neemt gemiddeld genomen meer tijd in beslag en zal dus veel meer op reguliere parkeerterreinen plaatsvinden. In de uitvoeringsplannen zullen de mogelijkheden en consequenties op het gebied van duurzame mobiliteit voor bedrijventerreinen verder uitgewerkt worden.



Tegelijk is het ook een uitdaging om bedrijventerreinen toegankelijk te maken voor andere vormen van mobiliteit. Bij de inrichting of revitalisering van een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met voetgangers en (elektrische) fietsers. Nu zijn bedrijventerreinen vooral gericht op gebruikers in een auto. Daarnaast wordt onderzocht hoe het gebruik van openbaar vervoer onder bezoekers van bedrijventerreinen gestimuleerd kan worden.

Biodiversiteit en groen

Uit de kwalitatieve beoordeling van de bedrijventerreinen in Het Hogeland blijkt dat op veel locaties de groenvoorziening ondermaats is. Bij revitalisatie of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is er een evenwichtige verdeling tussen grijs (bedrijfsruimte), groen (natuur) en blauw (water). Hierdoor worden niet alleen de effecten van klimaatverandering tegengegaan, maar wordt er ook hoogwaardig groen voor biodiversiteit gecreëerd. Hoogwaardig groen reikt verder dan een strak gazon met een enkele boom. Monocultuur in de natuur werkt overlast van plaagdieren in de hand, zoals de eikenprocessierups en meer. Door diversiteit aan te brengen in de natuur worden ook natuurlijke vijanden van plaagdieren aangetrokken en behouden. Denk bijvoorbeeld aan struikgewas voor vogels of het installeren van vleermuiskasten. Vergroening en ruimte voor biodiversiteit kan plaatsvinden in bermen en sloten, maar ook op daken of aan gevels. Het sleutelwoord is multifunctioneel ruimtegebruik.



Doel is om de bedrijventerreinen van het Hogeland een belangrijke rol in te laten nemen in het creëren van verbindingzones tussen groen in het landschap en in de dorpskernen, zoals parken en tuinen. In de uitvoeringsagenda zal de totstandkoming hiervan worden uitgewerkt, samen met de ondernemers en de groenbeheerders van de gemeente.



Circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie biedt economische kansen voor Nederland, kan Nederland minder afhankelijk maken van de import van schaarse grondstoffen en bijdragen aan een schoner milieu.

In een circulaire economie staat juist het hergebruik van producten, grondstoffen en reststromen centraal en worden afval en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht zo veel mogelijk voorkómen ('het sluiten van kringlopen').

Bedrijventerreinen als circulaire hotspots

Door sectoren met elkaar te verbinden, biedt Het Hogeland volop kansen om bedrijventerreinen te transformeren tot circulaire hotspots. Zo kan bijvoorbeeld het omringende landbouwgebied leverancier zijn voor productie van bioplastics. Of wisselteelt van hennep en vlas dienen als grondstof voor de productie van isolatiematerialen. Het resultaat: gezonde landbouwgrond, korte leverlijnen, minder emissies en lokale werk-gelegenheid.

Ook kan de afvalstroom van het ene bedrijf functioneren als grondstof voor een ander bedrijf. Of restwarmte dienen voor de verwarming van bedrijven en woningen. Een circulaire economie levert voordeel op voor meer Duurzame Ontwikkelingsdoelen.



Lauwersoog

Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein

Gemeente Zoeterwoude startte in 2017 met het project 'Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein'. Samen met de ondernemers van bedrijventerrein Grote Polder heeft de gemeente het bedrijventerrein opnieuw ingericht. Na een inrichtingsplan waren de werkzaamheden binnen twee jaar klaar. Dit resulteerde in een groener, duurzamer en kleurrijk bedrijventerrein. Al in het eerste jaar na de herinrichting bleken er meer soorten en vooral grotere aantallen insecten voor te komen op de Grote Polder. Tegelijk heeft het de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein aangenaam versterkt, wat de bezoekers doet terugkomen.



Bedrijven terrein Grote Polder, Zoeterwoude, voor



Bedrijven terrein Grote Polder, Zoeterwoude, na

5.2.2 Planontwikkeling op reguliere bedrijventerreinen

Op een aantal bedrijventerreinen bestaan plannen voor uitbreiding, herstructurering en inrichting van woon-werklocaties.

Industrieterrein Bedum

Op het Industrieterrein Bedum wordt onderzocht of een deel van het bedrijventerrein getransformeerd kan worden naar woningbouw. De vrijkomende ruimte zal niet volledig kunnen worden benut voor woningbouw. Mocht tot woningbouw aan de oostzijde van industrieterrein Bedum worden overgegaan, dan zal een deel van dat transformatiegebied beschikbaar kunnen komen als nieuw aanbod van bedrijfsruimte. Mogelijk zou 0.92 ha de bedrijfsbestemming kunnen behouden en als extra aanbod van bedrijventerrein kunnen dienen. Dat is echter onvoldoende om in de bestaande behoefte te voorzien. Om de beschikbare ruimte efficiënt te benutten kunnen ook de mogelijkheden van inbreiding worden onderzocht.

Kwaliteit. Omdat de kwaliteit van de inrichting, de parkeervoorzieningen, de beeldkwaliteit en de groenvoorzieningen op het industrieterrein als zeer matig worden beoordeeld is het wenselijk een transformatie te combineren met een opwaardering van de inrichting (bijlage 3).

Bedrijvenpark Boterdiep

Op Bedrijvenpark Boterdiep ontstaat mogelijk uitbreidingsruimte in zuidelijke richting. Voor eventuele uitbreiding aan de zuidzijde van het Bedrijvenpark Boterdiep nabij de Verbindingsweg zal de oppervlakte in samenhang met de transformatie van Industrieterrein Bedum nader moeten worden bepaald (afbeelding 3). In verband met de bescherming van de groene ruimte tussen Bedum en Zuidwolde is een toekomstige verdere uitbreiding naar het zuiden niet wenselijk. In overleg met de provincie gaan we een zoekgebied definiëren in of nabij Bedum voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. Dit om aan de grote vraag vanuit het plaatselijke bedrijfsleven tegemoet te komen.

Kwaliteit: hoewel de kwaliteit van de inrichting op Bedrijvenpark Boterdiep als “voldoende” worden beoordeeld, ligt het voor de hand ontwikkelingen op het terrein te combineren met inzet op duurzaamheidsopgaven die de gemeente heeft gesteld.



Potentiële uitbreidingsruimte Bedrijvenpark Boterdiep, Bedum

Zuivelpark Bedum

Aan de noordzijde van Bedum wordt een nieuwe ontsluitingsweg tussen het Zuivelpark Bedum en de Sint Annerweg-Eemshavenweg (N46) gerealiseerd.

Kwaliteit. In de Staat van Voorzieningen werd verbetering van de bereikbaarheid van het Zuivelpark Bedum noodzakelijk geacht. Met realisatie van een nieuwe oostelijke ontsluiting wordt in verbetering van de bereikbaarheid voorzien.



Zicht op Zuivelpark Bedum.

Het Aanleg Winsum

In Winsum is sprake van een concreet uitbreidingsplan voor de locatie Schouwerzijlsterweg in aansluiting op bedrijventerrein Het Aanleg. Uit de inventarisatie voor dit plan blijkt dat binnen het plangebied behoefte bestaat aan een combinatie van wonen, werken en recreëren met aanvullende ruimte voor (kleinschalige) detailhandel. Bovendien ligt Het Aanleg gunstig ten opzichte van de provinciale weg N361 en is daardoor goed bereikbaar voor ondernemers en bezoekers van het bestaande bedrijventerrein.



Het Aanleg, Winsum

Volgens de ontwikkelingsvisie Het Aanleg (bijlage 4) betreft het een plan in twee fasen. De eerste fase van de uitbreiding betreft 1.54 ha. De tweede fase gaat over 6.16 ha uitbreiding. Daarmee ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling met gemengde bedrijvigheid, dienstverlening en 6 woon- werk locaties, waaronder bedrijfshuisvesting voor kleinere ondernemers.



Fasering ontwikkeling Het Aanleg

Het Aanleg fase 1 zou het verwachte tekort in Winsum met ongeveer de helft kunnen reduceren. Wanneer ook fase 2 wordt gerealiseerd (fase 1 en fase 2 zijn gezamenlijk goed voor 7.7 hectare aan bedrijfskavels) dan zal dat voldoende ruimte bieden tot en met 2035, zelfs bij een groei volgens het hoogste economische scenario (GE).

Kwaliteit. De kwaliteit en uitstraling van het bestaande bedrijventerrein Het Aanleg worden als “goed” beoordeeld. Bij gefaseerde uitbreiding van Het Aanleg door samenvoeging met bedrijventerrein Schouwerzijlsterweg wordt ingezet op eenduidige kwaliteit van voorzieningen, waarmee op het gehele terrein een goede uitstraling als één terrein ontstaat. Ook wordt bij de realisatie van het plan ingezet op duurzaamheidsaspecten, waarmee de toekomstbestendigheid van Het Aanleg wordt versterkt.



Het Aanleg, Winsum

Hoogeweg

In Baflo bestaat mogelijk de kans een kleine uitbreiding van bedrijventerrein Hoogeweg te realiseren door een kavel aan de Hammelandsterweg aan het huidige terrein toe te voegen.

Kwaliteit: In de Staat van Voorzieningen wordt de inrichting en de beeldkwaliteit, mede als gevolg van het ontbreken van een groenstructuur, als “matig” beoordeeld. Met de afronding van het bedrijventerrein ligt het voor de hand in te zetten op verbetering van de inrichting van het terrein Hoogeweg en een goede landschappelijk inpassing van een mogelijke uitbreiding.

Eenrumerweg

In Baflo lijken kleinschalige mogelijkheden te bestaan om het bedrijventerrein Eenrumerweg met beperkte ingrepen uit te breiden voor dorpsgebonden bedrijven. Als zoekgebied wordt daarvoor het gebied tussen de Eenrumerweg en de Maarhuizerweg aangewezen.

Kwaliteit: in de huidige situatie ontbreekt bewegwijzering en worden de inrichting, de groenstructuur en de beeldkwaliteit als “matig” beoordeeld. Bij mogelijke kleine ingrepen wordt ingezet op aanpassen van de inrichting en het aanbrengen van een groenstructuur. Met een verbeterde uitstraling kan dit terrein zich beter als bedrijventerrein manifesteren.

Haven Lauwersoog

Haven Lauwersoog is omringd door beschermd natuurgebied en werelderfgoed en heeft daardoor geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden, terwijl er wel vraag naar bedrijfsvestiging is. De haven is daarmee aangewezen op de inbreiding op de bestaande bedrijfskavels en vrijkomende percelen. Hiervoor is in 2021 een Ruimtelijke Visie Haven Lauwersoog 2030 opgesteld, met heel veel aandacht voor verduurzaming van het bedrijventerrein. Daarin worden nieuwe ontwikkelingen beschreven, zoals het vestigen van een tankinfrastructuur voor waterstof, waarvan zowel schepen als wegvervoer gebruik kunnen maken. Als vrijkomende bedrijfslocaties wordt een opstel terrein voor onderaannemers van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) genoemd, en op termijn de bestaande gaswinningslocatie van de NAM. De vestiging van nieuwe bedrijven zal plaatsvinden door bestaande delen van de haven te herontwikkelen en de bestaande wegenstructuur aan te passen. Aan de oostelijke zijde liggen daarvoor mogelijkheden. Dit in combinatie met de aanleg van een tweede ontsluitingsweg aan de oostelijke zijde van de haven.

Kwaliteit: Het Havenbedrijf EHL van Lauwersoog heeft een ambitieuze ruimtelijke visie opgesteld. Het Havenbedrijf is hiermee een heel goed voorbeeld voor een integrale aanpak van verduurzaming op een bedrijventerrein in onze gemeente. Het is wenselijk dat de gemeente aangesloten blijft om via een uitvoeringsagenda gerichte ondersteuning te kunnen leveren aan de kwaliteit van dit bedrijventerrein.

Zoutkamp

Zoutkamp kent een bescheiden vraag naar uitbreiding van (watergebonden) bedrijventerrein voor bedrijven, die lokaal actief zijn, en op dit moment geen uitbreidingsruimte hebben. Voor Industrierrein Zoutkamp bestaan op dit moment geen plannen. Het verdient aanbeveling om samen met ondernemers uit Zoutkamp te onderzoeken of met verplaatsing, herstructurering, transformatie en inbreiding ruimte voor lokale bedrijven kan worden gerealiseerd. Dit onderzoek kan worden toegevoegd aan de opdracht aan de Economic Board Groningen om een inventarisatie voor de invulling van bedrijventerreinen in de dorpen van Het Hogeland uit te voeren.

Kwaliteit: ondernemers ervaren de kwaliteit van de bedrijventerreinen als “onvoldoende”. Geadviseerd wordt om het verhogen van de kwaliteit mee te geven als een randvoorwaarde in het proces tot het herstructureren van de bedrijventerreinen.

Nijverheidsweg Uithuizen

Het plangebied van 1.6 ha aan de Nijverheidsweg biedt in 2 fasen ruimte aan 5 tot 10 woon-werklocaties voor bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2. In fase 1 (0.67 ha) zijn sinds enige tijd de drie oostelijke woon-werkkavels (0.2 ha per kavel) beschikbaar voor verkoop. De kavels liggen op de grens tussen woon-gebied en bedrijvigheid. De grootte van de kavels kan in overleg worden vastgesteld tussen minimaal 0.15 en maximaal 0.30 ha. De 2e fase (0.69 ha) zal in samenhang met de versterkingsopgave ruimte worden geboden aan 20 tot 25 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 10 jaar (bijlage 4). De definitieve plannen uit de versterkingsopgave moeten hierover nog meer duidelijkheid geven.

Kwaliteit: aanbevolen wordt om bij de inrichting van de woon-werkkavels aandacht te geven aan het inrichten van een groenstrook en het bewegwijzeren vanaf de doorgaande rijroutes te Uithuizen.



Edama borden, Uithuizen

Edama Uithuizen

Op bedrijventerrein Edama is nog enig aanbod beschikbaar en een particuliere kavel (onbebouwde reserve) wordt te koop aangeboden. Er is concrete vraag naar bedrijventerrein op Edama en de mogelijkheid bestaat een uitbreiding in westelijke richting te realiseren. Deze ontwikkeling is ongeveer 10 jaar geleden al door de gemeente Eemshaven in een concrete planschets bij de provincie neergelegd. Het verdient aanbeveling deze plannen te actualiseren. In de onderstaande planschets (afbeelding 7) is de voorgestelde uitbreiding van ongeveer 2 ha weergegeven.

Kwaliteit: geadviseerd wordt om gelijktijdig aan het ontwikkelen van extra ruimteaanbod een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit door de groenstructuur te verbeteren en de zichtbaarheid van Edama te verbeteren en ook een verwijzing naar de zittende bedrijven te maken door een universele verwijzingspaal met bedrijfsnamen langs de N363.



Beperkte uitbreiding Edama, Uithuizen (tekening HKB Stedenbouw, sept. 2008)

Uithuizen Noord

Als gevolg van landelijk beleid wordt voor SW-bedrijven een afname van het aantal medewerkers voorzien en daarmee een afname van het ruimtebeslag. Dat zou ook in Uithuizen het geval kunnen zijn. In de praktijk wordt echter geen afname van het ruimtebeslag voorzien omdat Ability zich transformeert naar een geïntegreerd leer-werkbedrijf in samenwerking met Vakland Het Hogeland.

Kwaliteit: geadviseerd wordt om de kwaliteit van dit bedrijventerrein te verhogen door de bewegwijzering te verbeteren en de groenstructuur op te waarderen. Daarnaast ligt het ook voor de hand om met zittende ondernemers in gesprek te gaan over de verrommeling op een aantal kavels.

5.2.3 Planontwikkeling Zeehaventerreinen

Uit de analyse van het huidige areaal bedrijventerreinen in de Eemshaven blijkt dat er in een aantal beheergebieden geen netto voorraad (uitgeefbaar bedrijventerrein) meer aanwezig is per 2021. In de beheergebieden Bulkkade, Handelskade, Recycling Park en RoRo Area zijn in 2021 geen kavels meer uitgeefbaar voor nieuwe bedrijfsvestigingen. In het beheergebied Green Data Port (Eemshaven zuidoost) is nog slechts 1.4 ha beschikbaar. In de beheergebieden Energy Park (114 ha), Logistic Park (57 ha) en Short Sea Area (36 ha) is nog vestigingsruimte beschikbaar. In de Eemshaven resteert dan nog 21 ha, die beschikbaar is voor overige functies, waaronder het vestigen van mkb-bedrijven en ondersteunende diensten.

De realiteit laat zien dat er in de bovenstaande beheergebieden al diverse strategische en commerciële reserveringen liggen, waardoor de werkelijk hoeveelheid uitgeefbare hectares in de praktijk lager is.

Planontwikkeling gericht op de Eemshaven moet ervoor zorgen dat er ook in de toekomst voor een aantal sectoren nog aanbod beschikbaar is voor uitgifte. In ruimtelijke zin kan de Eemshaven alleen in zuidelijke richting uitbreiden. Dit vanwege haar ligging aan Natura2000-gebied Waddenzee.

Met de ontwikkeling van de Oostpolder wordt geanticipeerd op de vraag naar vestiging van bedrijven met een bovengemiddelde ruimtevraag (bijvoorbeeld data, automotive, batterijenproductie). De planvoorbereiding van de Oostpolder is in 2021 van start gegaan en zal meerdere jaren aan voorbereidingstijd vragen. In het rapport van STEC dat is opgesteld ter onderbouwing van de uitbreiding van de Eemshaven wordt hierover een uitgebreide toelichting gegeven (zie samenvatting Marktverkenning Oostpolder in bijlage 5).



Eemshaven vanaf Zuidoost

5.3 Vestigingsbeleid, profilering en acquisitiebeleid

Deze paragraaf gaat in op het vestigingsbeleid, profilering van bedrijventerreinen en acquisitiebeleid. Daarbij wordt uiteraard onderscheid gemaakt in reguliere bedrijventerreinen en de zeehaventerreinen. Een soort derde tussencategorie zijn de mkb-bedrijven op zeehaventerreinen. Voor de zeehaventerreinen is Groningen Seaports aan zet. De acties gericht op de reguliere bedrijventerreinen liggen bij de gemeente.

5.3.1 Vestigingsbeleid

Vestigingsbeleid geeft aan alle betrokkenen, zowel overheid als bedrijfsleven, handvaten voor het inpassen van bepaalde typen bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Het geeft daarmee duidelijkheid over wel of niet gewenste bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Dus ook voor bedrijven die zich willen vestigen of voor de gemeente tijdens de acquisitiefase.

Daarnaast geeft dit beleid aan overheden de mogelijkheid om prospects duidelijkheid te verschaffen over (milieu)ruimte en de beschikbare logistieke faciliteiten. Dit kan onverenigbare combinaties van vestiging voorkomen. Dat vraagt een vestigingsbeleid dat flexibel en richtinggevend is en ondernemers de keuzevrijheid geeft om de best passende locatie binnen een aantal vestigingslocaties te vinden. Via het vestigingsbeleid wordt hierdoor sturing aangebracht om de bedrijven op een passende en een wenselijke locatie te laten vestigen. Een voorbeeld hiervan is het stellen van een ladinggarantie aan een bedrijf dat zich aan een kade wil gaan vestigen. Daarmee stuurt Groningen Seaports op het vestigen van bedrijven die de haveninfrastructuur ook gebruiken waarvoor die aangelegd is, namelijk op- en overslag via de kaden. Vanuit vestigingsbeleid worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Zeehaventerrein: het verdient de voorkeur het vestigingsbeleid van Groningen Seaports voor de Eemshaven te actualiseren op basis van gewijzigde regelgeving. Die gewijzigde regels zijn mede een gevolg van de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking treedt. Hiermee kan worden voorkomen dat er vanuit externe veiligheid of milieuhygiëne onverenigbare combinaties nabij grote industriële bedrijven ontstaan.

Zeehaventerrein: vanuit vestigingsbeleid na te streven om de nog beschikbare milieuruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en rekening te houden met de toekomstige benodigde milieuruimte van bedrijven.

5.3.2 Profilering van bedrijventerreinen

Het profileren van bedrijventerreinen moet de herkenbaarheid en interesse bij ondernemers verhogen. Omdat er vaak niet één specifieke doelgroep voor een bedrijventerrein is aan te wijzen verdient het aanbeveling op basis van de kenmerken en ontwikkelmogelijkheden de bedrijventerreinen te profileren. Deze profilering wordt daarmee onderdeel van de acquisitie-aanpak richting bedrijven.

Zeehaventerreinen

Voor de profilering van bedrijventerreinen maakt Groningen Seaports gebruik van proposities. Deze profilering door middel van proposities geeft bedrijven inzicht in de al aanwezige bedrijven, utilitaire voorzieningen en de beschikbaarheid van infrastructuur in de Eemshaven.

Groningen Seaports heeft de Eemshaven duidelijk geprofileerd als offshore windhaven en als energyport en dataport. Behalve voor de offshore wind sector wordt er niet gericht op het aantrekken van mkb-bedrijven voor deze proposities geacquireerd. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of middels een samenwerking met de gemeente en bijvoorbeeld Economic Board Groningen invulling gegeven kan worden aan deze profilering.

Reguliere bedrijventerreinen

Ten aanzien van het vestigen van kleinere bedrijven vanuit het mkb-segment liggen er kansen vanuit bedrijven die volgen op de vestiging van de grote bedrijven, de industriële dienstverleners. De reguliere terreinen van Het Hogeland zijn hiervoor ook in beeld. Voorgesteld wordt om gezamenlijk met de Economic Board Groningen te kijken naar het laten landen van deze bedrijven op de reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland. Aanbevolen wordt te onderzoeken in hoeverre het ontwikkelen van proposities voor kielzog-bedrijven effectief is binnen de profilering van de reguliere bedrijventerreinen.



Edama, Uithuizen

5.3.3. Acquisitiebeleid

De acquisitie voor vestiging van bedrijven op zeehaventerreinen en overige terreinen in beheer bij Groningen Seaports is een goed georganiseerd proces, waarin naast Groningen Seaports ook de Noordelijk Ontwikkelingsmaatschappij (NOM), provincie Groningen, Omgevingsdienst Groningen, de Economic Board Groningen en de gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta een rol vervullen. Groningen Seaports heeft bij de zeehaventerreinen de eerste verantwoordelijkheid. Als één van de partners met gemeenten of de provincie contact legt over ruimtelijke, milieu- of cultuurhistorische aspecten is het van belang de betrokken overlegpartners daarover goed te informeren.

Het verdient aanbeveling om het bestaande acquisitie-overleg over zeehaventerreinen voort te zetten, waarbij de huidige partners betrokken blijven volgens de huidige werkwijze.

Reguliere bedrijventerreinen

- De bedrijventerreinen van Het Hogeland worden door de gemeente in eigen beheer uitgegeven. In tegenstelling tot de zeehaventerreinen wordt voor de reguliere terreinen niet gewerkt met proposities. Vanuit het team Economie en Arbeidsmarkt van de gemeente kan invulling worden gegeven aan de volgende activiteiten:
- Profilering van verschillende deelgebieden.
- Inrichten van een Bedrijvenloket
- Onderzoeken van optie om bedrijventerreinen via een aparte pagina op de gemeentelijke website te presenteren. De provincie Groningen heeft al opdracht gegeven aan een extern bureau om een applicatie hiervoor te ontwikkelen, waarin alle grotere bedrijventerreinen in Groningen zichtbaar worden gemaakt. In onderstaand kader wordt deze nader toegelicht.
- Herijken van de wijze waarop acquisitie van bedrijven voor de terreinen in beheer bij de gemeente wordt uitgevoerd.
- De samenwerking tussen Groningen Seaports en gemeente Het Hogeland op het gebied van profilering en marketing versterken.
- Economic Board Groningen een vervolgonderzoek te laten uitvoeren naar de concrete belangstelling van bedrijven voor de kavels op de reguliere bedrijventerreinen.
- Met Economic Board Groningen onderzoeken op welke wijze de reguliere bedrijventerreinen door middel van het presenteren van proposities goed in de markt kunnen worden gezet.

Bedrijventerreinenapplicatie:

De provincie Groningen is vlak voor de zomer van 2021 gestart met een project waarin alle bedrijventerreinen in de provincie een check op toekomstbestendigheid hebben doorlopen. Met behulp van een digitale Power BI-tool, wordt een bedrijventerrein op verschillende aspecten beoordeeld. Op basis van diverse databestanden van de overheid zijn van ieder bedrijventerrein feitelijke gegevens verzameld, zoals netto oppervlakte in ha, netto uitgegeven ha, aantal en soort bedrijven, aantal banen, voorraad vastgoed, leegstandsperscentage, milieucategorie, e.d. Verder wordt een aantal kwalitatieve aspecten beoordeeld, zoals positie in de levenscyclus, Next Economy potentie, een afvalstromenscan, energie & klimaat (verbruik, duurzaam vastgoed), circulaire economie en automatisering & digitalisering.

Het is de bedoeling dat de informatie uit deze tool voor iedere belangstellende beschikbaar komt en via een verwijzing op de website van de provincie en de gemeenten in 2022 beschikbaar komt. Er zit enige overlap in de Staat van Voorzieningen, maar omdat de Power BI Tool gebruik maakt van overheidsdatabestanden en gegevens van het Groninger bedrijf de Innovatiespotter, kan er zowel kwalitatief als kwantitatief een scherper beeld van ieder bedrijventerrein ontstaan, dan nu het geval is.

5.4 Herstructurering en revitalisering reguliere bedrijventerreinen

De kwaliteit van een aantal bedrijventerreinen laat te wensen over. Uit de kwalitatieve beoordeling van Reguliere bedrijventerreinen (par. 3.5) en de Staat van Voorzieningen (bijlage 3) blijkt voor een aantal terreinen dringend behoefte aan herstructurering of revitalisering te bestaan. Het gaat met name om Ringoven, Industrierrein Bedum en Edama. Door het ontwikkelen van plannen voor revitalisering en/of herstructurering zou een verbetering van het vestigingsklimaat en de uitstraling op deze terreinen ontstaan.



Edama, Uithuizen

Op het bedrijventerrein Ringoven worden nagenoeg alle inrichtingsparameters als “zeer matig” beoordeeld en worden verbeteringen zeer noodzakelijk geacht (par. 3.5.2). De haalbaarheid van concrete plannen voor revitalisering of herstructurering van dit terrein wordt echter gering geacht.

Het bedrijventerrein Lombok manifesteert zich onvoldoende als bedrijventerrein (par. 3.5.2). Verbetering van de uitstraling van het terrein lijkt wenselijk. Met een gedeeltelijke transformatie van Lombok naar de woonfunctie kan worden ingezet op revitalisering. Het is wenselijk met de zittende bedrijven in overleg te treden over de kansen om door revitalisering de bereikbaarheid en de uitstraling van het terrein te verbeteren.

5.5 Parkmanagement

Parkmanagement is op alle bedrijventerreinen niet georganiseerd. Tot nu toe is er geen behoefte aan parkmanagement gebleken.

Vanuit de Regio Groningen Assen (RGA) wordt een onderzoek opgestart naar de wijze waarop het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen in de RGA versterkt kan worden door het invoeren van parkmanagement. De voormalige gemeenten Bedum en Winsum vallen onder de RGA. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van de ervaringen van de bedrijventerreinen die inmiddels parkmanagement hebben ingevoerd. Aanvullend wordt onder de bedrijven in Winsum en Bedum de behoefte gepeild om parkmanagement in te voeren. Gemeenten in de RGA zijn betrokken bij het uitvoeren van dit onderzoek. Het initiatief vanuit de RGA is vooralsnog aanbod gedreven. Het aanwezig zijn van draagvlak onder de bedrijven is een eerste vereiste om verdere stappen te kunnen ondernemen. Voorgesteld wordt om de uitkomsten van deze onderzoeken af te wachten en in RGA-verband eventuele vervolgacties af te stemmen.

5.6 Infrastructuur

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is afhankelijk van de ontwikkeling en beschikbaarheid van infrastructuur. Het is belangrijk om de beschikbare kwaliteit en kwantiteit van de infrastructuur rondom de bedrijventerreinen op te nemen in de jaarlijkse beheer- en onderhoudsplannen van de gemeente.

5.7 Tenslotte

Voor de realisatie van de beoogde uitbreidingen zal er na vaststelling van de Bedrijventerreinenvisie per bedrijventerrein een vervolgvorstel komen met daarin de investeringskosten en mogelijke opbrengsten. Daarbij is overleg en afstemming met de provincie Groningen nodig. Ook de provincie Groningen is namelijk bezig met dit thema door een onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de provincie. Daarnaast is de provincie bezig met een Ruimtelijke-economische verkenning als voorbereiding voor hun eigen Omgevingsvisie. Hetzelfde geldt voor de aanpak van de gesignaleerde knelpunten op de bestaande terreinen en het bevorderen van klimaatadaptatie en verduurzaming. Hiervoor wordt een uitvoeringsplan opgesteld, waarin per begrotingsjaar middelen worden gevraagd om de ambities uit deze Bedrijventerreinenvisie te verwezenlijken.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Analyse bedrijventerreinen Het Hogeland, Bureau Louter (2021)

Het onderzoeksrapport is als afzonderlijk document bij deze visie opgenomen.

Bureau Louter heeft voor de reguliere en zeehaventerreinen een cijfermatige vraag- en aanbodanalyse uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 1. Het rapport bevat veel interessante gegevens over de ontwikkeling van onze economie en de werkgelegenheid over de afgelopen jaren uitgesplitst naar de voormalige gemeenten De Marne, Bedum, Winsum en Eemsmond. Het onderzoek van Louter geeft daarmee een hele goede cijfermatige onderbouwing van de Bedrijventerreinvisie van de gemeente Het Hogeland. Speciaal voor wat betreft de inbreiding op bestaande reguliere bedrijventerreinen. Hier is in de berekeningen nadrukkelijk tot in detail rekening mee gehouden uitgaande van de verschillende economische groeiscenario's.

Bij het bepalen van het aanbod aan bedrijventerreinen is Louter ook uitgegaan van inbreidingsmogelijkheden op kavels die wel ooit verkocht zijn maar nog nooit zijn ingevuld. Deze kavels of delen daarvan kunnen worden benut voor het vestigen van een bedrijf en worden daarom als aanbod opgenomen. In paragraaf 3.1 Aanbod van bedrijventerreinen wordt dit aanbod uiteengezet.

Bijlage 2.1 Overzicht bedrijventerreinen

Kaart nummer	Naam Analyse Louter 2021	Naam IBIS	Plaats	Voormalige gemeente
19	Bedrijvenpark Boterdiep	Bedrijvenpark Boterdiep fase 1	Bedum	Bedum
		Uitbreiding bedrijventerrein Bedum	Bedum	Bedum
20	Industrieterrein Bedum	Industrieterrein Bedum	Bedum	Bedum
21	Zuivelpark Bedum	DOMO-terrein	Bedum	Bedum
17	Lombok	Lombok	Winsum	Winsum
16	Het Aanleg	Het Aanleg	Winsum	Winsum
		Schouwerzijlsterweg	Winsum	Winsum
15	Den Andel	Den Andel	Den Andel	Winsum
18	Ringoven	Ringoven	Winsum	Winsum
13	Eenrumerweg	Eenrumerweg	Baflo	Winsum
14	Hoogeweg	Hoogeweg	Baflo	Winsum
2	Reitdiepskade	Reitdiepskade	Zoutkamp	De Marne
1	Haven Lauwersoog	Haven Lauwersoog	Lauwersoog	De Marne
4	Zoutkamp Noord	Zoutkamp Noord	Zoutkamp	De Marne
11	Hoornsevaart	Hoornsevaart	Wehe Den Hoorn	De Marne
10	Warfhuisterweg	Warfhuisterweg	Wehe Den Hoorn	De Marne
9	Warfhuizen	Warfhuizen	Warfhuizen	De Marne
12	Eenrum Noord	Eenrum Noord	Eenrum	De Marne
7	Leens Noordwest	Leens Noordwest	Leens	De Marne
6	Rietemastraat	Rietemastraat	Leens	De Marne
8	Groene Wierde	Tuinbouw bedrijventerrein	Kruisweg	De Marne
5	Bedrijvenpark De Marne	Bedrijvenpark Ulrum	Ulrum	De Marne
3	Industrieterrein Zoutkamp	Industrieterrein Zoutkamp	Zoutkamp	De Marne
24	Uithuizen Noord	Uithuizen Noord	Uithuizen	Eemsmond
25	Nijverheidsweg	(9)	Uithuizen	Eemsmond
26	Edama	Edama	Uithuizen	Eemsmond
22	Veilingterrein	Veilingterrein	Uithuizen	Eemsmond
23	Bedrijventerrein langs N363	Bedrijventerrein langs N363	Uithuizen	Eemsmond
27	Kaapweg	Kaapweg	Uithuizermeeden	Eemsmond
28	Eemshaven	Eemshaven	Roodeschool	Eemsmond
		Stationsgebied (10)	Roodeschool	Eemsmond

9 () Staat nog niet vermeld in IBIS. Sluit aan op Uithuizen Noord.

10 () Niet opgenomen in het onderzoek van Bureau Louter, omdat de oppervlakte kleiner is dan 1 ha.

Bijlage 2.2 Kaarten bedrijventerreinen

Kaart 1. Overzicht bedrijventerreinen Het Hogeland

Kaart 2. De Marne - West

Kaart 3. De Marne - West

Kaart 4. Centrum - Noord

Kaart 5. Centrum - Noord

Kaart 6. Winsum

Kaart 7. Bedum

Kaart 8. Eemsmond

Kaart 9. Eemshaven

Kaart 10. Deelgebieden Eemshaven en Oostpolder

Dit kaartmateriaal is als afzonderlijk document bij deze visie opgenomen.

Bijlage 3. Staat van Voorzieningen

Deze bijlage is als afzonderlijk document bij deze visie opgenomen.

Bijlage 4. Achtergronddocumenten

Deze bedrijventerreinenvisie is mede tot stand gekomen op basis van de volgende documenten:

- IBIS Werklocaties 2020 (2011), Ministerie van I&M
- Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2015-2035, Buro Kompaan (2015)
- Bedrijventerreinen Eemsdelta; onderdeel 'Reguliere bedrijventerreinen'. Bureau Louter (2014)
- Van plaats genoeg naar de beste plekken; Regio Groningen Assen. Bureau BUITEN (maart 2018)
- Het Aanleg ontwikkelingsvisie, Gemeente Het Hogeland, HKB (juni 2020)
- Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen, gemeente het Hogeland, KAW-architecten en adviseurs (17 november 2020)
- Gemeentelijk detailhandelsvisie 2019, gemeente het Hogeland, Broekhuis Rijs Advisering (2020)
- Post-corona toekomstverkenning, Regio Groningen-Assen, Jester Strategy (14 juli 2020)
- Versnellingsprogramma Verduurzaming bedrijventerreinen, Stichting CLOK (10 aug 2021)
- Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen, Regio Groningen-Assen (4 juni 2021)
- Duurzame ontwikkeling in Het Hogeland, beleidsnotitie gemeente Het Hogeland, SWECO (2021)
- Klimaatadaptatie en -mitigatie voor de Bedrijventerreinenvisie, gemeente Het Hogeland (2021)
- Havenmonitor Rotterdam 2012 (2013), Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Lokaal Plan van Aanpak Versterking 2020 van Het Hogeland. Stuurgroep versterking Het Hogeland, National Coördinator Groningen, Het Hogeland (13 maart 2020)
- Bedrijventerreinen in de Eemsdelta, een onderzoek naar de berekende vraag en aanbod van bedrijventerreinen, Bureau Louter (april 2014).
- Enquête Staat van Voorzieningen "reguliere bedrijventerreinen", Bureau Eemsdelta\EZ (mei 2014).
- Vraagruiming Zeehaventerreinen Eemsdelta, Bureau Buiten (april 2014).
- Vraagruiming Zeehaventerreinen Eemsdelta, Bureau Buiten (herijking 2015).
- Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Ministerie van I&M (oktober 2012).
- Convenant bedrijventerreinen 2010-2020, IPO, VNG, Ministerie van VROM en ministerie van EZ (november 2009).
- Collegeprogramma Het Hogeland 2019 "Eenheid in verscheidenheid"
- Beleidsnotitie "Duurzame ontwikkeling in Het Hogeland", gemeente Het Hogeland, 2021
- Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl, provincie Groningen, 19 april 2017
- Evaluatie structuurvisie Eemsmond-Delfzijl en doorkijk naar nieuwe ontwikkelingen, BO provincie Groningen, gemeente Het Hogeland en Groningen Seaports, 18 februari 2021
- Analyse hightechsector Groningen, Deloitte, 18 feb. 2019
- Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein, BCI, 8 juli 2020
- Ontwikkelzones voor Grootschalige bedrijventerreinen in Groningen, Verkennend onderzoek, STEC Groep, 4 maart 2021
- Brief Ontwikkeling Eemshaven, brief BW Het Hogeland aan GS Groningen, 23 maart 2021
- GS-besluit Uitbreiding Eemshaven, GS Groningen, 21-04-13 april 2021
- Samenwerkingsovereenkomst Planvormingsfase uitbreiding Eemshaven (Gebiedsontwikkeling Oostpolder), provincie Groningen, gemeente Het Hogeland, 13 april 2021
- Raadsvoorstel Ontwikkelingen Oostpolder/uitbreiding bedrijventerrein Eemshaven, Raad van Het Hogeland, 28 april 2021
- Statenbesluit Uitbreiding industrieterrein Eemshaven, PS Groningen, 30 juni 2021
- Statenbesluit Uitbreiding industrieterrein Eemshaven, PS Groningen, 30 juni 2021
- Voordracht Investeringskrediet aankoop gronden uitbreiding Eemshaven, GS Groningen, 7 september 2021

- Ontwerpbesluit Investeringskrediet aankoop gronden uitbreiding Eemshaven, GS aan PS Groningen, 7 september 2021
- Ontwikkeling bedrijventerrein in de Oostpolder, brief provincie Groningen, gemeente Het Hogeland aan bewoners, 13 april 2021
- Uitbreiding Eemshaven en ontwikkeling Oostpolder, nieuwsbrief provincie Groningen, gemeente Het Hogeland, 13 april 2021
- Uitbreiding Eemshaven door gebiedsontwikkeling in Oostpolder, persbericht provincie Groningen, gemeente Het Hogeland, 13 april 2021
- Benchmark 'Zon op bedrijfsdaken' 2021, Overmorgen. Benchmark 'Zon op bedrijfsdaken' 2021 (overmorgen.nl)
- Beleid kleinschalige duurzame energie opwekking Het Hogeland (2019)
- Overzichtsuitspraak Ladder voor Duurzame verstedelijking, Raad van State (28 juni 2017)
- Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Ministerie van I&M (1 juli 2017)

Bijlage 5. Marktverkenning Oostpolder

Marktverkenningen Oostpolder Eemshaven 2020.

Inleiding:

Provincie Groningen en gemeente Het Hogeland hebben de gezamenlijke behoefte uitgesproken om een verkenning naar marktkansen uit te voeren voor de Oostpolder als mogelijk uitbreidingsgebied voor de Eemshaven. In 2020 heeft Buck Consultants International (BCI) een marktverkenning uitgevoerd.

In aanvulling hierop heeft provincie Groningen door STEC in 2021 een onderzoek laten uitvoeren naar de ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in de provincie Groningen.

Kansen voor de Oostpolder tot ontwikkeling naar bedrijventerrein:

BCI heeft in 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de marktkansen voor de Oostpolder als potentieel uitbreidingsgebied voor de Eemshaven. Het onderzoek is in twee stappen doorlopen. De eerste stap is het selecteren van kansrijke doelgroepen voor de Oostpolder. Tijdens deze selectie is de “match” met de Oostpolder uitgevoerd.

De tweede stap is het uitwerken van de meest kansrijke doelgroepen naar ruimtevraag en benodigde fte's. BCI heeft daarbij gekeken naar de ontwikkelingen op internationale schaal binnen deze doelgroepen. Deze heeft BCI vertaald naar de relevantie voor de Oostpolder.

Selectie van kansrijke doelgroepen:

BCI heeft het marktperspectief in beeld gebracht voor doelgroepen die in potentie een sterke aansluiting hebben bij de Oostpolder. In volgorde van kansrijkheid zijn dat:

- Productie van batterijen/accu's, waterstoffabrieken, hyperscale datacenters
- Productie en assemblage voor windparken op zee (offshore-industrie)
- Automotive (productie ten behoeve van auto-industrie).

Uitwerking van de meest kansrijke doelgroepen voor de Oostpolder laat volgens BCI het volgende verwachte beeld zien:

- Batterijfabrieken: vestiging van 1 fabriek, ruimtevraag 75 hectare, 1.500 benodigde fte's.
- Waterstoffabrieken: vestiging van 1 tot 2 fabrieken, verwachte ruimtevraag is 10 -15 hectare per 1 GW fabriek. Bandbreedte in ruimtevraag is 10 – 60 hectare. Benodigde fte's is 60- 360 fte.
- Hyperscale datacenters: vestiging van 1 tot 2 datacenters, bandbreedte in ruimtevraag is 20 – 100 hectare.
- Geclusterde activiteiten voor windparken op zee: BCI heeft geen zicht op vestiging van deze activiteiten. Er zijn daarom geen data beschikbaar voor de vraag naar ruimte of fte's.
- Automotive: BCI heeft geen zicht op vestiging van deze activiteiten. Er is daarom geen data beschikbaar voor de vraag naar ruimte of fte's.

Bron: Buck Consultants International 2020, 2021

Ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen:

In opdracht van provincie Groningen heeft het bureau Stec in beeld gebracht welke sectoren relevant zijn in het ontwikkelen van bedrijventerreinen voor grootschalige bedrijven. De kansrijke sectoren voor vestiging in de provincie zijn volgens bureau Stec: Automotive, Batterijen, Offshore-industrie, Productie van waterstof. Stec sluit daarmee aan bij de bevindingen van BCI, maar geeft verder geen vertaling naar ruimtevraag of fte's. Wel geeft Stec aan dat er binnen de provincie niet op voorhand voldoende ruimte beschikbaar is (in aaneengesloten hectares) voor de vestiging van deze sectoren.

Bron: Stec, 2021

Bijlage 6. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (2012) is een instrument uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor efficiënt ruimtegebruik, dat het bevoegd gezag motiveringseisen stelt bij het planologisch mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen, woonwijken, maar ook hotels, ziekenhuizen en recreatieparken kunnen gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook voor het afwijken daarvan, wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Over de toepassing van de ladder heeft de Raad van State in de afgelopen jaren veel uitspraken gedaan.

Het Rijk heeft met alle partijen in het veld mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten verkend. Mede aan de hand van deze verkenning is per 1 juli 2017 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, met als doel om de Ladder te vereenvoudigen.

Om gebruikers bij de toepassing van de nieuwe Ladder goed te kunnen ondersteunen heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen.

Bedrijventerreinen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking kent een instructieregel voor nieuwe bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij realisering van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast worden plannen onder meer getoetst aan de volgende aspecten:

- Door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- De Laddertoets dient alleen te worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Wanneer de Ladder niet van toepassing is, wordt een motivering gevraagd waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.
- Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het bedrijventerrein dat mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van plan voor een bedrijventerrein moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.
- Bij het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van lange termijn prognoses, over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar.





gemeente
Het Hogeland