



BEDRIJVENTERREINENVISIE EEMSDelta 2015-2035





Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2015-2035

OPGESTELD VOOR:

Bureau Eemsdelta\EZ
Dhr. H.G. Hoek, hoofd Eemsdelta\EZ

OPGESTELD DOOR:

Buro Kompaan
Dhr. ir. H. Doeven
Dhr. ing. G.P. Hotsma MSc.
Postbus 72 9460 AB Gieten
KvK nr. 50986759

FOTOGRAFIE:

Groningen Seaports, K. Boertjens, Deal-gemeenten,
Eemsdelta\EZ, H. Nunnink, B. Luurtsema, A. Wiersma

TEKENINGEN / CARTOGRAFIE:

GIS provincie Groningen

ONTWERP, DRUK EN AFWERKING:

Grafisch Centrum provincie Groningen

DATUM:

20 oktober 2015

FOTO'S OMSLAG:

Eemshaven, Woldweg Appingedam, Industrieweg Uithuizen, Haven Delfzijl

Inhoudsopgave

1. Inleiding en uitgangssituatie	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ontwikkelingen ten opzichte van de Bedrijventerreinenvisie 2003	7
1.3 Plan van Aanpak	7
1.4 Leeswijzer	9
2. Vraaganalyse	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve analyse van bedrijventerreinen	11
2.2.1. Methodiek	11
2.2.2. Zeehaventerreinen	11
2.2.3. Overige bedrijventerreinen Eemsdelta	14
2.3 Staat van voorzieningen op bedrijventerreinen	16
2.3.1. Onderzoeksmethodiek	16
2.3.2. Staat van voorzieningen Overige bedrijventerreinen	17
2.3.3. Staat van voorzieningen Zeehaventerreinen	19
3. Afstemming vraag- en aanbodontwikkeling	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Vraagontwikkeling Zeehaventerreinen	21
3.2.1. Logistiek	21
3.2.2. Chemie	22
3.2.3. Energie (incl. windenergie, off-shorewind)	22
3.2.4. Data	24
3.2.5. Overige sectoren: Metaal, Agribusiness en Recycling	25
3.3 Vraagontwikkeling Overige bedrijventerreinen	27
3.3.1. Inleiding	27
3.3.2. Industriële dienstverlening	27
3.3.3. Distributie, groothandel en transport	27
3.3.4. Perifere detailhandel	27
3.3.5. Bouwsector	28
4. Conclusies en aanbevelingen	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Planontwikkeling	29
4.2.1. Overige bedrijventerreinen	29
4.2.2. Zeehaventerreinen	30
4.3 Vestigingsbeleid	30
4.4 Profilering en acquisitiebeleid	32
4.4.1. Zeehaventerreinen	32
4.4.2. Overige bedrijventerreinen	33
4.5 Clustering	34
4.6 Herstructurering en revitalisering	35
4.7 Infrastructuur	35
4.8 Relatie met regiomarketing Eemsdelta	36
4.9 Monitoring en trendanalyses	36
Bijlagen	37
Bijlage 1. Proces Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta	38
Bijlage 2. Kaarten	38
Bijlage 3. Staat van voorzieningen	39
Bijlage 4. Achtergronddocumenten	39

Farmsumerhaven



I. Inleiding en uitgangssituatie

I.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De Eemsdelta kenmerkt zich in het afgelopen decennium door een versnelde economische ontwikkeling. Het gebied staat sterker in de belangstelling bij bedrijven in binnen- en buitenland.

De vestiging van twee grote energiecentrales in de Eemshaven, een chloorfabriek en twee afval(energie) centrales in Delfzijl en de vestiging van een groot (tweede) datacenter in de Eemshaven hebben de Eemsdelta definitief op de kaart gezet.

Deze ontwikkelingen vertalen zich in de periode 2003-2014 in een bovengemiddelde uitgifte van hectares bedrijventerrein in de Eemsdelta ten opzichte van het decennium daarvoor.

Daarnaast kenmerkt de Eemsdelta zich door de ruime beschikbaarheid van uitgeefbaar zeehaventerrein in Delfzijl en Eemshaven en de landinwaarts gelegen bedrijventerreinen nabij Appingedam, Loppersum, Uithuizen en Spijk.

Deze ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de behoefte bij de betrokken overheden en Groningen Seaports¹⁾ om de Bedrijventerreinenvisie voor de Eemsmondregio uit 2003 te actualiseren. Bureau Eemsdelta\EZ²⁾ heeft namens de Stuurgroep Economie, Arbeidsmarkt en Infrastructuur³⁾ opdracht verleend aan Buro Kompaan deze actualisatie uit te voeren. De vraag- en aanbodanalyse is tot stand gekomen in samenwerking met Bureau Louter en Bureau Buiten (tabel I, blz. 7).

AANLEIDING VOOR BEDRIJVENTERREINENVISIE 2015-2035

- In 2003 zijn in het Bestuursakkoord voor de Eemsmondregio afspraken gemaakt om de regio te profileren als aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven door voldoende aanbod bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit en diversiteit, afgestemd op de markt. Dit heeft geresulteerd in de **Bedrijventerreinenvisie voor de Eemsmondregio (2003)**. Daaruit bleek dat er niet zozeer kwantitatieve problemen zijn, maar dat er vooral een kwalitatieve mis-match op de terreinen bestaat. De opgave in de visie ligt in het afstemmen van de vraag op het aanbod en het geven van een kwaliteitsimpuls.
- De regio Eemsdelta, een samenwerkingsverband tussen de DEAL-gemeenten⁴⁾ en de provincie Groningen, heeft in 2009 afgesproken een **Ontwikkelingsvisie voor de Eemsdelta 2030** op te stellen met daarin de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Ten behoeve van het hoofdstuk bedrijventerreinen is in 2012 de **Quickscan vraag en aanbod bedrijventerreinen** uitgevoerd en hiermee onderdeel geworden van de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030. Binnen de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta (vastgesteld, oktober 2013) is de actualisering van de Bedrijventerreinenvisie uit 2003 als één van de opgaven opgenomen.
- In 2013 heeft de Stuurgroep EZ (namens Provincie Groningen, DEAL-gemeenten) (na agendering in de Stuurgroep Plus) aan Eemsdelta\EZ de opdracht gegeven de bedrijventerreinenvisie voor de zeehaven- en overige bedrijventerreinen in de Eemsdelta te actualiseren. Deze opdracht komt voort uit de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030. Daarom is voor de onderzoeksperiode aangesloten bij deze visie, waarbij dus een doorkijk van de te verwachten economische ontwikkeling en de vraag naar bedrijventerrein tot aan het jaar 2030 wordt geboden.

1 Groningen Seaports NV: verder te noemen Groningen Seaports

2 Bureau Economische Zaken voor de DEAL-gemeenten: verder te noemen Eemsdelta\EZ

3 Stuurgroep Economie, Arbeidsmarkt en Infrastructuur Eemsdelta: verder te noemen stuurgroep EZ

4 Gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum: verder te noemen DEAL-gemeenten

Disclaimer:

1. Na het gereedkomen van de eerste conceptversie in 2014 is vanuit de afdelingen RO van de gemeenten Delfzijl, Eemshaven en de provincie Groningen aangedrongen op koppeling van deze Bedrijventerreinvisie aan de bestemmingsplannen Eemshaven en Oosterhorn-Delfzijl, waaraan voorafgaand de Structuurvisie Eemshaven-Delfzijl wordt opgesteld en een Plan-MER procedure wordt doorlopen. In het MER wordt uitgegaan van een termijn van 20 jaar, dus een onderzoeksperiode 2015-2035. Om eenduidige uitgangspunten te hanteren is er daarom voor gekozen om deze bedrijventerreinvisie aan te laten sluiten bij de Plan-MER periode. Voor het onderdeel Zeehaventerreinen (tabel 1) is geconcludeerd dat deze, gezien de toename van de vraag, een update behoeft. Voor het onderdeel Overige bedrijventerreinen, wordt dat, gezien de meer beperkte jaarlijkse vraag, niet noodzakelijk geacht. Voor de laatste periode 2030-2035 lijkt de vraag op basis van extrapolatie op hetzelfde niveau te liggen als in de periode 2020-2030.
2. In de onderzoeken van Bureau Buiten en Bureau Louter (die als bouwstenen voor deze bedrijventerreinvisie zijn gebruikt) is gebruik gemaakt van de economische groeiscenario's SE en TM van het CPB om prognoses voor uitgifte op te baseren. In de Structuurvisie en Plan-MER worden de twee Havenvisie-scenario's als basis genomen. Tijdens het opstellen van de Havenvisie zijn zelfstandige scenario's opgesteld waarbij ook gebruik is gemaakt van deze CPB scenario's. Doordat bij de Havenvisie eigen scenario's zijn ontwikkeld kunnen er verschillen bestaan met de oorspronkelijke CPB scenario's. Bij de interpretatie van de Structuurvisie dient erbij te worden stilgestaan dat deze bedrijventerreinvisie (die onderdeel uitmaakt van structuurvisie) gestoeld is op mogelijk afwijkende uitgangspunten ten opzichte van de Havenvisie.



Doel van de Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2035

Doel van deze visie is inzichtelijk maken in hoeverre het bestaande aanbod aan bedrijventerrein in de Eemsdelta de toekomstige vraag in de periode 2015-2035 kan faciliteren in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Dit inzicht geeft de betrokken partijen de mogelijkheid hun beleid hierop af te stemmen.

1.2 Ontwikkelingen ten opzichte van de Bedrijventerreinenvisie 2003

De bestaande Bedrijventerreinenvisie dateert van 2003 en is inmiddels 12 jaar oud. De economische situatie in de Eemsdelta heeft zich in een hoger tempo ontwikkeld dan in 2003 was voorzien. Relevante ontwikkelingen zijn onder meer:

1. De feitelijke uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2000–2014 is hoger dan de voorspelde uitgifte uit de Bedrijventerreinenvisie 2003. De werkelijke uitgifte in die periode 2000-2014 ligt met gemiddeld 24 ha per jaar (zeehaven- en overige bedrijventerreinen) veel hoger dan het gemiddelde van 13 hectare per jaar zoals was voorzien. Deze visie uit 2003 ging tot 2015 uit van een gecumuleerde vraag naar 140 ha bedrijventerrein (totaal zeehaven- en overig bedrijventerreinen op basis van extrapolatie).
2. Een aantal nieuwe bedrijventerreinen is na 2003 ontwikkeld (MKB-park Eemshaven en Tjariet-Spijk). Ook zijn er enkele bestaande terreinen gerevitaliseerd (Farmsumerpoort en Oosterhorn) of van functie veranderd (Woldweg-Appingedam).
3. In het Provinciaal Omgevingsplan 2009–2013 is de functie “zoekgebied” toegekend aan de uitbreidingslocatie voor bedrijventerrein Edama. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Uithuizen-Noord als woon-werk locatie vloeit voort uit het “Convenant Doorwerking Ontwikkelingsvisie Eemsdelta”.

1.3 Plan van Aanpak

De actualisering van de Bedrijventerreinenvisie uit 2003 naar een editie 2015-2035 is tot stand gekomen door vier stappen te doorlopen (tabel 1). Eemsdelta\EZ heeft Bureau 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). Ter voorbereiding op de herziening van ruimtelijke plannen⁵⁾ is de visie (in 2015) op basis van een herijking voor het onderdeel Zeehaventerreinen geactualiseerd (fase 4). Deze visie dient als richtinggevend document voor de betrokken partijen, zoals de DEAL-gemeenten, Groningen Seaports en provincie Groningen. Hiermee is het voor deze partijen mogelijk om in hun strategisch beleid daarop te anticiperen.

Tabel 1: Fasering plan van aanpak

FASE	OMSCHRIJVING	UITVOERING
1	Vraag- en aanbodanalyse zeehaven- en overige bedrijventerreinen	Kwantitatieve analyse en onderbouwing door Bureau Louter (overige bedrijventerreinen) en Bureau Buiten (zeehaventerreinen). Deze rapportages geven een verdieping/onderbouwing bovenop de QuickScan uit 2012. De rapportages van Louter en Buiten en de QuickScan zijn de bouwstenen voor Fase 3.
2	Staat van voorzieningen	Bureau Eemsdelta\EZ heeft voor de overige bedrijventerreinen een enquête uitgevoerd om de staat van de voorzieningen op de bedrijventerreinen in beeld te brengen.
3	Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2030 (totaal fase 1+2)	Een richtinggevend document, waarmee de betrokken organisaties de strategie voor de toekomstige uitgifte van bedrijventerreinen kunnen bepalen, op basis van input uit fase 1 en 2.
4	Herijking Bedrijventerreinenvisie 2015-2035	Ter voorbereiding van de ruimtelijke planvorming in de Eemsdelta is, na vaststelling van het plan, in 2015 een herijking voor de zeehaventerreinen uitgevoerd, waarbij de horizon van de visie is verruimd naar de periode 2015-2035. De berekeningen voor Overige bedrijventerreinen zijn niet herijkt. Op basis van extrapolatie van de berekende vraag lijkt de vraag in de periode 2020-2035 op hetzelfde niveau te liggen als in de periode 2020-2030.

5 Omgevingsvisie Groningen, Structuurvisie /MER Eemsdelta, bestemmingsplannen Oosterhorn en Eemshaven.

Afbakening visie

De bedrijventerreinen in de Eemsdelta, inclusief de industrie- en zeehaventerreinen in Delfzijl en de Eemshaven, vormen onderdeel van deze visie. Voorts is de volgende afbakening van toepassing: (zie ook bijlage 2, Kaarten bedrijventerreinen Eemsdelta)

- ✖ Nieuwe bedrijventerreinen, waarvan de planologische aanpassing is gestart, zijn onderdeel van deze visie. Het gaat om Weiwerd, Eemshaven Zuidoost (fase 2);
- ✖ Gebieden met de status “Uitbreidingslocatie” in POP 3 en de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030 zijn in de vraag- en aanbod analyse meegenomen. Bij een uitbreidingsbehoefte wordt (bij het doorlopen van de planologisch procedure) voor deze locaties de Ladder voor duurzame verstedelijking⁶⁾ gehanteerd. Het betreft Uithuizen-Noord, Edama-Uithuizen en Oosterveld-Delfzijl (hoofdstuk 4);
- ✖ Het uitbreidingsgebied Eemshaven-Zuidoost is onderdeel van deze visie omdat voor fase I een bestemmingsplan is vastgesteld en de planologische status van fase 2 in voorbereiding is;
- ✖ Het voorgenomen glastuinbouwgebied en het agrificatiegebied ten zuiden van de Eemshaven zijn buiten de vraag- en aanbodanalyse gehouden, omdat deze gebieden klantspecifiek worden ingericht en daarmee geen invulling geven voor andere bedrijfsmatige functies. In de huidige situatie heeft het gebied planologisch de functie “agrarische activiteiten”;⁷⁾
- ✖ De MKB terreinen in de Eemshaven horen niet specifiek tot de zeehaventerreinen, maar zijn vanwege de directe relatie daarmee wel in de berekeningen voor deze terreinen opgenomen;
- ✖ De Grote Polder en Oterdummer Driehoek zijn niet planologisch bestemd als bedrijventerrein. Deze gebieden (in beheer bij Groningen Seaports) zijn niet planologisch bestemd voor vestiging van industrie of andere bedrijfsmatige functies. Bestuurlijk is afgesproken dat indien zich bedrijfsmatige activiteiten voor de Oterdummer Driehoek aandienen, na toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking wordt beoordeeld of de procedure voor bestemmingsplanwijziging wordt doorlopen. De bestaande bedrijfsmatige functies (waaronder zanddepot) op de Oterdummer Driehoek zullen dan in een nieuw bestemmingsplan worden bestemd.

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 en commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. De volgende terreinen vallen niet onder deze definitie van een bedrijventerrein:

terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terreinen 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 terreinen bij een zeehaven of terreinen 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)

6 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut (bijlage 4).

7 In de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030 (blz. 68) zijn het glastuinbouw- en het agrificatiegebied opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor de Eemshaven.

I.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een analyse van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, op basis van kwantitatieve onderzoeken voor zeehaven- en overige terreinen uitgevoerd door Bureau Louter en Bureau Buiten in 2014 (bijlage 4). Bureau Buiten heeft de vraag-aanbodanalyse voor de zeehaventerreinen in maart 2015 op grond van de nieuwe ontwikkelingen geactualiseerd naar 2035. Vanwege de geringe impact op de vraag- en aanbod analyse is voor de “Overige bedrijventerreinen” geen herijking naar 2035 uitgevoerd. Uit deze analyses volgt een verwachte ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen. In hoofdstuk 3 volgt een confrontatie van vraag en aanbod. Op basis van de informatie uit de eerste drie hoofdstukken volgen in hoofdstuk 4 aanbevelingen voor de DEAL-gemeenten, de provincie en Groningen Seaports ten aanzien van hun beleid voor bedrijventerreinen. Tot slot wordt in dit hoofdstuk de verbinding gelegd met het vestigingsbeleid en het acquisitiebeleid in de Eemsdelta.





Industrieweg Uithuizen



Eemshaven

2 Vraaganalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een analyse en een interpretatie van de vraag en het aanbod van de bedrijventerreinen in de Eemsdelta uitgevoerd. Voor **OVERIGE TERREINEN** wordt gebruik gemaakt van de rapportage “Bedrijventerreinen in de Eemsdelta, een onderzoek naar de berekende vraag en aanbod van bedrijventerreinen” (Louter, 2014). Voor de **ZEEHAVENTERREINEN** wordt gebruik gemaakt van de rapportage “Vraagruiming Zeehaventerreinen Eemsdelta” (Buiten, 2015). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van achtergronddocumenten (bijlage 4) voor zover deze relevant zijn voor de analyse en interpretatie van vraag en aanbod.

2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve analyse van bedrijventerreinen

2.2.1. Methodiek

De beide externe bureaus Louter en Buiten hebben een kwantitatieve analyse uitgevoerd op basis van scenario's van het Centraal Planbureau (CPB). Daarbij is gekozen om voor de verwachte nationale groei uit te gaan van de twee scenario's Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM). Scenario TM gaat uit van hogere groei dan scenario SE, met name door het aantrekken van de private sector. Bureau Louter acht deze twee scenario's het meest realistisch als vertrekpunt voor de vraag- en aanbodanalyse. Kwalitatieve informatie is verzameld in workshops en vraaggesprekken met ondernemers.

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

2.2.2. Zeehaventerreinen

In het algemeen worden prognoseberekningen voor bedrijventerreinen ontwikkeld op basis van goederenstromen. Omdat de havens in de Eemsdelta hiervan sterk afwijken heeft Bureau Buiten de macrocijfers uit de CPB-scenario's en de uitgangspunten van het “Convenant bedrijventerreinen 2010-2020”⁸⁾ (bijlage 4) regio specifiek bijgesteld op basis van toegevoegde waarde voor de zeehavensectoren in de Eemsdelta. De vraag naar zeehaventerreinen is daarbij onderscheiden voor de economische sectoren logistiek, chemie, energie, metaal, energie, datacenters en overige (recycling, agribusiness) en aangevuld met kwalitatieve informatie uit interviews met bedrijven in de Eemsdelta. In een workshop zijn vervolgens de ontwikkelingen bij ondernemers kwalitatief getoetst en vertaald naar de ruimtebehoefte voor beide scenario's.

Vraag zeehaventerreinen

De berekende jaarlijkse vraag naar zeehaventerreinen (excl. ijzeren voorraad en strategische reserve) voor de zeehaventerreinen komt uit op 14 ha (per jaar) in het SE-scenario en op 17 ha (per jaar) in het TM-scenario. Dit is in lijn met de gemiddelde gerealiseerde uitgifte (16 ha/jaar) over de periode 1987-2014.

De berekende gemiddelde uitgifte is echter lager dan de gerealiseerde uitgifte in de ‘piekperiode’ 2000-2013. In die periode bedroeg de gemiddelde jaarlijkse uitgifte namelijk 24 ha. Binnen die periode valt ook het jaar 2008 met een uitgifte van 120 ha voor de energiecentrales.

8 In dit convenant (bedrijventerreinen gehanteerd binnen IBIS) zijn “terreinen met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen” niet opgenomen. Voor de zeehaventerreinen in de Eemshaven en Delfzijl is de sectorale groei regio specifiek gemaakt.

Tabel 2: Prognose vraag naar zeehaventerreinen Eemsdelta periode 2015-2035

PROGNOSE VRAAG (*)	SE SCENARIO			TM SCENARIO		
	2015 - 2020	2021 - 2035	2015 - 2035	2015 - 2020	2021 - 2035	2015 - 2035
Logistiek	8	26	33	16	43	59
Chemie	31	80	111	38	72	110
Metaal	4	6	9	5	11	16
Energie	20	78	99	25	70	95
Datacenters	6	18	24	12	36	48
Overig (incl. agribusiness, recycling)	6	5	11	11	14	25
Totaal	75	212	287	108	245	353
Gemiddeld in ha/jaar	13	14	14	18	16	17

(*) exclusief ijzeren voorraad en strategische reserve (Bron: Buiten, 2015).

De totale hoeveelheid benodigd bedrijventerrein wordt gevormd door het totaal van de berekende uitgifte uit de bovenstaande tabel (gemiddelde vraag) vermeerderd met de ijzeren voorraad en de strategische reserve.

Berekende vraag zeehaventerreinen tot 2035

De berekende vraag naar zeehaventerreinen in de periode 2015 -2035 bedraagt: 287 hectare vanuit het SE scenario en 353 hectare vanuit het TM scenario.

Ijzeren voorraad

De ijzeren voorraad betreft de voorraad bedrijventerrein die op ieder moment beschikbaar moet zijn om de klanten te kunnen bedienen. Het gaat om de planologische reservering van ruimte op de korte termijn op basis van vijf maal de berekende gemiddelde uitgifte voor de komende tien jaar. Voor de Eemsdelta komt dit neer op 66 ha in het SE-scenario en 87 ha in het TM-scenario.

Strategische reserve

De strategische reserve wordt aangehouden om op langere termijn over voldoende aanbod aan vestigingsruimte te beschikken en omvat ondermeer ruimte voor grote (incidentele) vestigers (datacenters, bedrijven uit de sectoren energie, automotive en reststoffenverwerking) en ook voor mogelijke uitplaatsingen van milieuhinderlijke bedrijven vanuit de regio. De strategische voorraad is niet gekoppeld aan sectoren (sectordoor-snijdend). De beredeneerde aanname voor de strategische reserve bedraagt 165 ha (Bureau Louter, 2014/ Bureau Buiten, 2015)

Aanbod zeehaventerreinen

In Eemshaven/Delfzijl is per eind Q4 2014 een voorraad van 714 ha aan zeehaventerrein beschikbaar. (Bron: Groningen Seaports, 2015). Deze 714 hectare betreft de oppervlakte inclusief de Grote Polder (23 hectare) en de Oterdummer Driehoek (31 hectare), gezamenlijk 54 hectare. Beide gebieden behoren tot de zeehaventerreinen in beheer bij Groningen Seaports, maar zijn planologisch niet bestemd voor de vestiging van industrie. Afhankelijk van de toekomstige invulling van beide gebieden kunnen deze beide terreinen daarom gerekend worden als “op termijn uitgeefbaar” voor bedrijvigheid of voor een andere functie. Derhalve zijn de Grote Polder en de Oterdummer Driehoek, op de “uitgeefbare voorraad” zeehaventerreinen in mindering gebracht.



EnergyPark, Eemshaven Zuidoost

Vraag-aanbod analyse hectares zeehaventerreinen

De totale berekende vraag naar zeehaventerreinen tot en met 2035 bedraagt 518 ha in het SE-scenario en 605 ha in het TM-scenario. Dit is het totaal van de berekende vraag, de ijzeren voorraad en de strategische reserve (paragraaf 2.2.2). Bij vergelijking van vraag en aanbod blijkt dat er een rekenkundig overschot van 142 ha in het SE-scenario en 55 ha in het TM-scenario bestaat (tabel 3).

Tenslotte wordt op alle niet-ingerichte bedrijventerreinen een percentage van 10-20% op de uitgeefbare hectares in mindering gebracht voor de aanleg van nieuwe infrastructuur. Het betreft onder meer wegen, waterberging, landschappelijke inpassing, kabel- en leidingstroken. In deze visie wordt uitgegaan van 10% voor niet uitgeefbaar terrein vanwege nieuwe infrastructuur, hoewel dit percentage voor het EnergyPark-Eemshaven en Eemshaven Zuidoost kan oplopen tot meer dan 20%. (bron: Groningen Seaports, 2015)

Tabel 3. Vraag-aanbod confrontatie zeehaventerreinen

	hectare	hectare
Voorraad zeehaventerreinen, ultimo Q4 2014 (in beheer bij Groningen Seaports)	714	714
Niet planologisch bestemd als bedrijventerrein (Grote Polder, Oterdummer Driehoek)	54	54
Uitgeefbare voorraad zeehaventerreinen, ultimo Q4 2014	660	660
Vraag naar zeehaventerreinen 2015–2035	SE-scenario (ha)	TM-scenario (ha)
A: Berekende vraag uitgifte 2015-2035	287	353
B: IJzeren voorraad 2015–2035	66	87
C: Strategische reserve 2015-2035	165	165
Totale ruimtevraag A+B+C periode 2015-2035	518	605
Uitgeefbare voorraad aanbod minus vraag 2035	142	55
Infrastructuur uitgeefbare bedrijventerreinen (- 10%) (*)	66	66
Netto uitgeefbare voorraad zeehaventerreinen 2035	76	- 11

(*): 10% is berekend over de uitgeefbare voorraad zeehaventerreinen, ultimo Q4 2014

2.2.3. Overige bedrijventerreinen Eemsdelta

Bureau Louter heeft in april 2014 vraag en aanbod van overige bedrijventerreinen (niet zijnde zeehaven-terreinen) tot 2030 in beeld gebracht⁹). Voor de vraagontwikkeling gebruikt de onderzoeker een landelijk gehanteerde methodiek voor niet-zeehaven-terreinen die bestaat uit 3 componenten:

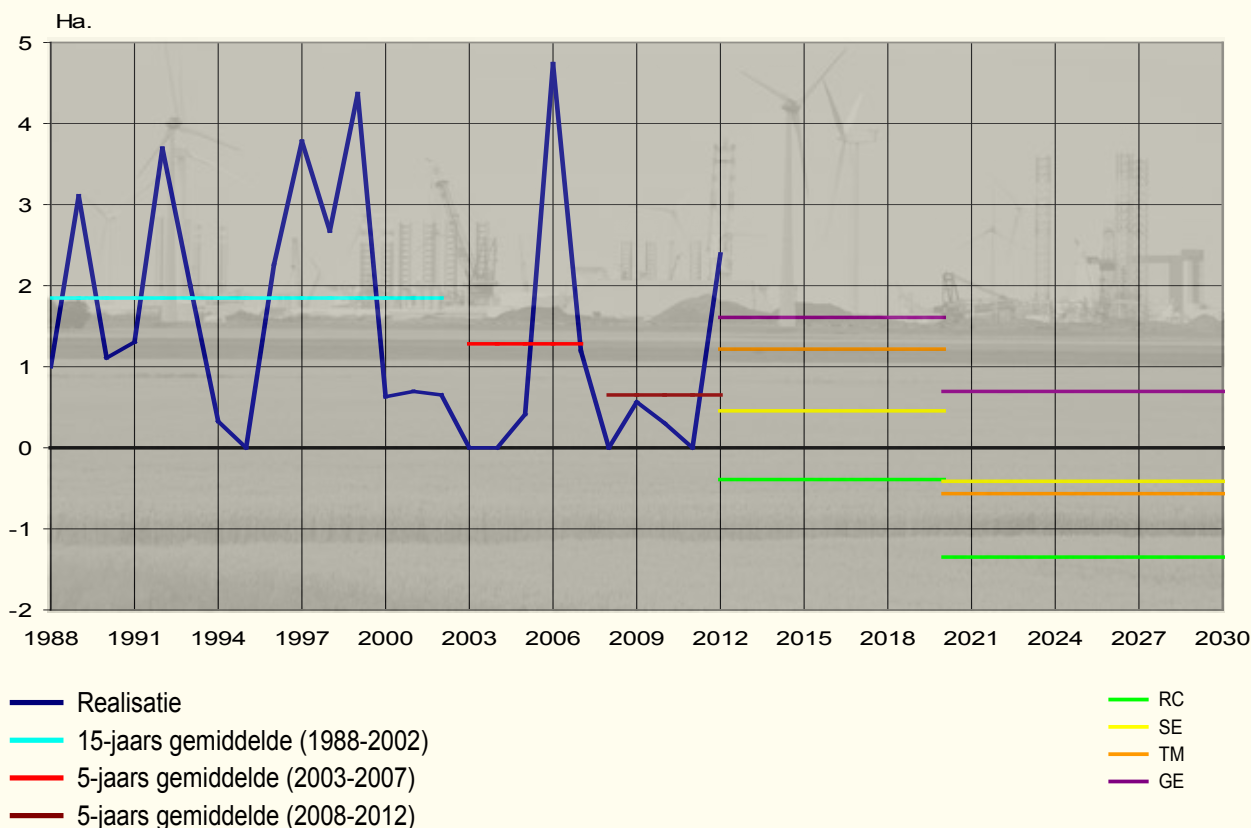
1. de ontwikkeling van de werkgelegenheid;
2. de verplaatsing van bedrijvigheid uit het woon- en buitengebied naar bedrijventerreinen;
3. de ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer.

Vraagontwikkeling overige bedrijventerreinen

Uit berekening blijkt dat de werkgelegenheid (voor de periode tot 2020 en tot 2030) volgens de scenario's TM en SE afneemt met circa één procent per jaar. De beweging van bedrijvigheid uit woon- en buitengebieden naar bedrijventerreinen heeft wel een positieve invloed op de vraag. Tevens zorgt de toename van het ruimtebeslag per werknemer in enkele sectoren (o.a. industrie en distributie) nog voor vraag naar bedrijventerreinen.

De prognoses voor de periode tot en met 2020 gaan uit van een gemiddelde jaarlijkse vraag naar hectares op overige bedrijventerreinen (TM-scenario) die vergelijkbaar is met de gemiddelde uitgifte in de periode 2003-2007. Het SE-scenario resulteert een ontwikkeling die iets lager uitvalt dan het gemiddelde in de periode 2008-2012 (figuur 1).

Figuur. 1 Vraagontwikkeling Overige bedrijventerreinen



⁹ Vanwege de geringe impact is voor de Overige bedrijventerreinen geen herijking tot 2035 uitgevoerd. Op basis van extrapolatie zal de vraag in de periode 2030-2035 naar schatting op hetzelfde niveau blijven als in de periode 2020-2030.

Bij een onderscheid tussen de deelgebieden West (Loppersum, Eemsmond) en Oost (Delfzijl, Appingedam) blijkt dat in de periode 2014-2020 voor West een jaarlijkse gemiddelde vraag resulteert van 0,1 ha (SE) tot 0,4 ha (TM) en voor Oost van 0,3 ha (SE) tot 0,8 ha (TM). Na 2020 zal de gemiddelde vraag naar overige bedrijventerreinen afnemen ten opzichte van voorliggende periode.

Volgens de prognose bedraagt de vraag naar bedrijventerreinen¹⁰⁾ door kleine bedrijven in de periode tot 2020 0,6 ha (SE) tot 0,7 ha (TM) en in 2021-2030 in beide scenario's SE en TM ongeveer 0,4 ha.

In de Eemsdelta komt de vraag naar overige bedrijventerreinen tot en met 2020 vooral uit de sectoren industrie, metaal/elektro, transport en groothandel. Daarnaast komt er nog vraag uit bouwnijverheid en in beperkte mate uit perifere detailhandel. In het onderzoek van Bureau Louter is geen afzonderlijke analyse naar de ontwikkelingen voor woon- werklocaties uitgevoerd. Volgende bedrijven zoals industriële dienstverleners, die zich op woon-werk locaties zouden kunnen vestigen, zijn onderdeel van de verschillende sectoren. Deze industriële dienstverleners worden gerekend tot de sector "Industrie". Voor de Overige terreinen zijn voor de periode 2030-2035 geen aanvullende modelberekeningen uitgevoerd. Aangenomen wordt dat de vraag zich in deze periode globaal volgens de verwachting van de voorliggende periode van 15 jaar zal ontwikkelen.

Aanbod overige bedrijventerreinen

In totaal is momenteel 46 ha uitgeefbaar door gemeenten (6,8 ha) of Groningen Seaports (39,2 ha) en is er nog 15,0 ha in bezit van derden (bedrijven) maar nog niet bebouwd (tabel 4). Tevens is er 11,2 ha aan (uitbreiding) plannen. Het uitgeefbare areaal is het grootst in deelgebied Oost (Appingedam–Delfzijl), het aantal plannen is het grootst in deelgebied West (Eemsmond–Loppersum).

Tabel 4. Aanbod overige bedrijventerreinen per deelgebied

GEBIED	UITGEEFBAAR PER 1-1-2015 (ha, netto) *	PLANNEN
Appingedam	26,9	0,0
Delfzijl	32,0	3,5
Totaal Oost	58,9	3,5
Eemsmond	1,0	7,7
Loppersum	1,0	0,0
Totaal West	2,0	8,0
Totaal Eemsdelta	60,9	11,2

*) : Uitgeefbaar is inclusief momenteel lege kavels in bezit van particulieren.

(Bron: Bureau Louter, 2014, incl. update GSP en gemeenten door Buro Kompaan 2015)

10 MKB-bedrijven met minder dan 5 werkzame personen



Confrontatie van het berekende aanbod minus de vraag volgens de scenarioberekening voor drie varianten (tabel 5) laat zien dat er in deelgebied Oost (Appingedam–Delfzijl) voldoende bedrijventerrein beschikbaar is. In deelgebied West (Eemsmund–Loppersum) lijkt behoefte te bestaan aan extra aanbod via plannen. Uit de analyse blijkt deze vraag met name vanuit de sector industrie (inclusief industriële dienstverlening), bouwnijverheid en distributie ontstaat (Bureau Louter, 2014).

Tabel 5. Aanbod minus vraag overige bedrijventerreinen volgens drie varianten (netto hectares)

TYPE AANBOD	2013-2020		2013-2030	
	SE	TM	SE	TM
1. UITGEEFBAAR				
Oost	42,0	37,4	55,9	41,5
West	0,0	-2,4	7,2	-0,9
Eemsdelta	42,0	35,0	63,1	40,6
2. UITGEEFBAAR EN RESERVE				
Oost	56,0	51,4	69,9	55,5
West	1,0	-1,4	8,2	0,1
Eemsdelta	57,0	50,0	78,1	55,6
3. UITGEEFBAAR, RESERVE EN PLANNEN				
Oost	59,5	54,9	73,4	59,0
West	9,0	6,6	16,2	8,1
Eemsdelta	68,5	61,5	72,6	67,1

Bron: Bureau Louter, 2014

Toelichting varianten:

1. Uitgeefbaar: Op dit moment uitgeefbaar door gemeenten of Groningen Seaports
2. Uitgeefbaar en Reserve: Uitgeefbaar, aangevuld met nog niet bebouwd areaal in bezit van particulieren
3. Uitgeefbaar, Reserve, Plannen: Uitgeefbaar en Reserve, aangevuld met Plannen

2.3 Staat van voorzieningen op bedrijventerreinen

2.3.1. Onderzoeksmethodiek

Naast de vraag- en aanbodanalyse is een kwalitatieve beoordeling van de voorzieningen op de bedrijventerreinen (Zeehaven- en Overige bedrijventerreinen) opgesteld. Deze voorzieningen zijn per bedrijventerrein in beeld gebracht door verschillende parameters (tabel 6).

De beoordeling van de Zeehaventerreinen is uitgevoerd door Groningen Seaports. De beoordeling van deze parameters voor de Overige bedrijventerreinen is via een internet enquête bij 125 bedrijven getoetst (bijlage 3). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte parameters. Van harde parameters zijn de waarden goed bekend en die kunnen daardoor als vaststaand worden beschouwd. De zachte parameters geven een indicatie van de mate waarin de fysieke inrichting op een bedrijventerrein is georganiseerd.

Tabel 6: 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	
Verlichting	



2.3.2. Staat van voorzieningen Overige bedrijventerreinen

Analyse van de harde parameters op de overige bedrijventerreinen geeft een overwegend voldoende beeld vanuit de ogen van de zittende bedrijven. Parameters die als “matig” of “voor verbetering vatbaar” worden beoordeeld zijn bewegwijzering, ICT voorzieningen en beveiliging. Parameters die voor een aantal bedrijventerreinen als “onvoldoende” worden beoordeeld zijn de toegang tot het terrein. Parkmanagement is op nagenoeg alle bedrijventerreinen niet aanwezig (met uitzondering van Fivelpoort-Appingedam) (bijlage 3).

Uit analyse van de zachte parameters blijkt dat de beeldkwaliteit op een aantal bedrijventerreinen als “matig” wordt beoordeeld. Met name de matige beeldkwaliteit en het ontbreken van eenduidigheid in bedrijfsgebouwen worden als voorbeelden genoemd.

Een deel van de Overige bedrijventerreinen is al met breedband ontsloten en op sommige andere bedrijventerreinen wordt de behoefte aan toename van de internetsnelheid concreet benoemd.

Parkmanagement is op nagenoeg alle bedrijventerreinen, met uitzondering van Fivelpoort, niet ingevuld of inmiddels niet meer actief. Uit de inventarisatie is geen direct aantoonbare behoefte aan parkmanagement kenbaar gemaakt, mede omdat dit niet impliciet in de vraagstelling is meegenomen.

Per gemeente volgt hierna de staat van voorzieningen op hoofdlijnen.

Gemeente Delfzijl

EEMSKANAAL DOK: Voor alle harde parameters worden verbeteringen zeer wenselijk geacht.

De ontsluiting, bewegwijzering worden als slecht beoordeeld. Om de economische potenties van het bedrijventerrein te kunnen benutten is een volledige herstructurering van het terrein wenselijk. Op basis van de zachte parameters is een volledige herstructurering en revitalisering van dit terrein wenselijk. De aanwezigheid van het Eemskanaal en het havendok bieden dit bedrijventerrein potenties voor ontwikkeling van mariene bedrijvigheid.

FARMSUMERPOORT (GEMEENTELIJK DEEL): De inrichting, de beeldkwaliteit en de staat van onderhoud is voor verbetering vatbaar. Tevens is een meer eenduidigheid in beeldkwaliteit van bedrijfspanden wenselijk.

DE DELTA, FARMSUMERPOORT, FIVELPOORT: Binnen de (zachte) parameter herstructurering komt naar voren dat er op deze bedrijventerreinen in beheer bij Groningen Seaports behoefte bestaat aan de mogelijkheid om ook kleinere kavels (< 2.000 m²) af te nemen.

SIKKEL (DELFIJL): Een aanpak is wenselijk om de veiligheid van de entree/toegangsweg, ontsluiting, parkeer- en ICT voorzieningen te verbeteren.

TJARIET: Een verbetering van aansluiting op ICT-voorzieningen is zeer wenselijk. Verder zijn de verlichting en bewegwijzering op dit terrein voor verbetering vatbaar.

Gemeente Eemsmond

UITHUIZEN NOORD: De ontsluiting vanaf de N-363, de inrichting (p-voorzieningen, bewegwijzering, verlichting) wordt als onvoldoende beoordeeld. De beeldkwaliteit, de zichtbaarheid en de groenstructuur worden als matig of slecht beoordeeld. Een volledige revitalisering en herstructurering van het bedrijventerrein is wenselijk.

EDAMA: Voor dit bedrijventerrein is de inrichting, verkaveling en verlichting voor verbetering vatbaar. Op Edama doen zich onwenselijke parkeersituaties voor. Op nagenoeg alle terreinen in de gemeente ontbreekt glasvezel en zijn bedrijven afhankelijk van ADSL. Met name op Edama is een verbetering van de ICT-voorzieningen zeer wenselijk. De beeldkwaliteit, de zichtbaarheid en de groenstructuur worden als matig of slecht beoordeeld. Op dit terrein is herstructurering en revitalisering wenselijk.

ROODESCHOOL-STATIONSGEBIED: In dit gebied loopt onderzoek naar de verplaatsing van het aardgas-condensaat-overlaadstation naar de Eemshaven en verplaatsing van het NS-station in verband met het doortrekken van de passagierslijn Roodeschool-Eemshaven. Indien plannen tot verplaatsing definitief vorm krijgen is herstructurering van dit gebied wenselijk.



Seendweg-Delfzijl, Edama-Uithuizen, Boerdam-Loppersum



Uithuizen-Noord, Fivelpoort-Appingedam, Boerdam-Loppersum

Gemeente Appingedam

FIVELPOORT: Binnen de parameter herstructurering komt naar voren dat er op dit bedrijventerrein, in beheer bij Groningen Seaports), bij ondernemers behoefte bestaat aan de mogelijkheid om ook kleinere kavels (< 2.000 m²) af te nemen.

FARMSUMERWEG, SIKKEL(APPINGEDAM), ENERGIEWEG: Verbetering van bereikbaarheid en inrichting (incl. parkeer-voorzieningen) worden zeer wenselijk geacht. Ook de openbare verlichting is verouderd en voor verbetering vatbaar. De beeldkwaliteit op deze bedrijventerreinen is matig en de groenstructuur (m.u.v. Energieweg) vraagt aandacht. Daarnaast wordt binnen de parameter herstructurering opgemerkt dat met name op de bestaande en volledig uitgegeven terreinen bij bedrijven met business-to-consumer contacten behoefte bestaat aan revitalisering en verbetering van de ontsluiting.

Gemeente Loppersum

BOERDAM EN KERN LOPPERSUM: De bereikbaarheid en de staat van onderhoud worden als matig ervaren. De beveiliging en verlichting worden door enkele ondernemers als slecht ervaren. Enkele ondernemers geven aan dat de uitstraling en de staat van onderhoud voor verbetering vatbaar is.

LABORWEG: Vanuit ondernemers zijn geen wensen tot verbetering aangegeven.

2.3.3. Staat van voorzieningen Zeehaventerreinen

Voor de zeehaventerreinen in beheer bij Groningen Seaports zijn geen enquêtes uitgezet. Groningen Seaports heeft zelf het onderzoek uitgevoerd en de scores op de parameters in de staat van voorzieningen zijn door Groningen Seaports weergegeven. De staat van voorzieningen is opgenomen in bijlage 3. Groningen Seaports voert zelf beheer en onderhoud op haar terreinen.

Parkmanagement is op nagenoeg alle zeehaventerreinen, met uitzondering van het ChemiePark Delfzijl, niet ingevuld. Uit de gegevens van Groningen Seaports kunnen we aflezen dat de staat van voorzieningen op de zeehaventerreinen op hoofdlijnen voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. Vanuit de bestemmingsplannen en beeldkwaliteit plannen zijn er geen aanvullende eisen gesteld door de gemeenten. Alle zeehaventerreinen van Groningen zijn met breedband ontsloten.

Handelshaven Delfzijl



3 Afstemming vraag- en aanbodontwikkeling

3.1 Inleiding

De ontwikkeling van de ruimtevraag is uitgewerkt voor zeehaventerreinen en voor de Overige bedrijventerreinen. Met de CPB-scenario's SE en TM is de ruimtebehoefte (in ha) op zeehaventerreinen van een aantal sectoren bepaald voor de periode 2015 tot 2035. Deze vraag wordt gerekend als de reguliere verwachte uitgifte. Voor de overige bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de onderbouwing van Bureau Louter voor de periode 2014-2030 en geëxtrapoleerd naar 2035 (schatting).

3.2 Vraagontwikkeling Zeehaventerreinen

De berekende vraag naar zeehaventerreinen in de periode 2015 tot 2035 (tabel 2, blz. 10) bedraagt 287 ha (SE) respectievelijk 353 ha (TM). In aanvulling op de berekende vraag blijkt dat met name de sectoren logistiek, chemie, energie en datacenters de grootste ruimtebehoefte hebben. In relatief mindere mate komt de vraag uit de sectoren Agribusiness, Metaal en Recycling.

De vraagontwikkeling op zeehaventerreinen wordt ondersteund door de aanwezigheid van een aantal commerciële reserveringen (situatie juli 2015) vanuit de verschillende marktsectoren op zeehaventerreinen in Delfzijl en Eemshaven. In de volgende paragrafen volgt een ontwikkeling voor de verschillende sectoren.

3.2.1. Logistiek

Ruimte vraag 2015-2035

SE = 33 ha

TM = 59 ha

De groei van de zeehavensectoren is in de periode 2021-2035 hoger ten opzichte van de periode 2015-2020. In de Eemsdelta hangen de logistieke activiteiten sterk samen met de sectoren energie en chemie ("dedicated logistiek"). Met het aantrekken van deze sectoren volgt ook de logistieke bedrijvigheid. De havens Delfzijl en Eemshaven hebben, in tegenstelling tot andere zeehavens, een beperkte functie als doorvoerhaven.

De berekende toename van logistieke stromen in de periode 2015–2020 zal mogelijk niet direct een extra toename van ruimte vraag genereren, door een nog relatief lage kadebezetting en een mogelijkheid tot een hogere doorloopsnelheid achter de kade. In de periode 2015–2020 lijkt het aanwezige absorptievermogen in de zeehavens voldoende om aan de ruimte vraag voor logistieke activiteit te voldoen. Nieuwe vestigende bedrijven vanuit de zeehaven gebonden logistiek in de Eemshaven zijn vooral aangewezen op de kaden in de Beatrixhaven.

In Delfzijl bestaan voor logistieke bedrijven vooral mogelijkheden voor vestiging op het bedrijventerrein Oosterhorn (met mogelijkheid tot ontsluiting via het Zeehavenkanaal, Oosterhornhaven) en op bedrijvenpark Farmsumerpoort aan het Eemskanaal. Het terrein Oterdummer Driehoek is na toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en bestemmingsplanwijziging uitgeefbaar voor logistieke (of andere) activiteiten.

In de periode 2021–2035 ontstaat (ten opzichte van de voorgaande periode) een toename van logistieke activiteiten, die zich vertaalt in een toenemende ruimte vraag. Afhankelijk van de behoefte aan directe toegang tot een kade zijn nieuwe bedrijven aangewezen op de terreinen rondom de Beatrixhaven–Eemshaven, Oosterhorn-Delfzijl, Farmsumerpoort-Delfzijl, Fivelpoort-Appingedam. De twee laatste terreinen kennen enige beperking in de waterontsluiting vanwege de diepgang in de Oosterhorn-haven en het Eemskanaal. Watergebonden bedrijvigheid vraagt in veel gevallen nog om de aanleg van nieuwe kaden en infrastructuur.



ChemiePark Delfzijl

3.2.2. Chemie

Ruimte vraag 2015-2035

SE = 111 ha

TM = 110 ha

Naar verwachting is er de komende vijf jaren sprake van een relatief stabiele groei vanuit bestaande en nieuwe bedrijven, en zal de clustervorming tussen de aanwezige chemiebedrijven (Bureau Buiten, 2015) toenemen. Vanwege de aanwezigheid en de mogelijkheden om utilitaire infrastructuur te ontwikkelen wordt met name een intensivering van bedrijvigheid verwacht op het Chemie Park Delfzijl en in oostelijke richting daarvan.

Met de implementatie van het actieplan “Chemiecluster op stoom” (bijlage 4) koerst de chemiesector op versterking door de inzet op energiebesparing en de transitie naar groene grondstoffen. Het tempo van vergroening zal de hoogte van de investeringen bepalen. De ontwikkeling van nieuwe activiteiten zal in aanvang ontstaan op basis van bestaande stromen en de mogelijkheden om aan te sluiten op utilitaire infrastructuur (stoom, stroom, perslucht, stikstof, etc.). Deze uitbreidingen (behoudens ruimte vragen van grotere vestigers) zijn binnen het ChemiePark Delfzijl of direct nabij het ChemiePark Delfzijl te accommoderen.

Nieuwe vestigers in de chemie zullen (in de meeste gevallen) koppelingen leggen met de zittende bedrijven (clustervorming en uitwisseling). Daarvoor is een goed uitgeruste utilitaire infrastructuur van belang. Behoudens onvoorziene grotere uitgaven zal de chemiesector in een stabiel tempo doorgroeien met ca. 110 extra hectare ruimtebeslag tegen 2035 (Bureau Buiten, 2015). Deze ruimte vraag zal deels plaatsvinden nabij het ChemiePark Delfzijl in oostwaartse richting, ten noorden van de Oosterhorn-haven. Overige vestigingsmogelijkheden zijn er op ChemiePark De Valgen en Bedrijvenpark Oosterwierum (bijlage 2).

3.2.3. Energie (incl. windenergie, off-shorewind)

Ruimte vraag 2015-2035

SE = 99 ha

TM = 95 ha

Voor de energiesector is de groeiverwachting in beide scenario's in de periode 2021-2035 hoger dan in de periode 2015-2020. Tot 2020 ligt het niet voor de hand dat er additionele grootschalige energiecentrales gebouwd worden.

Anderzijds zal een stabiel toenemende stroom- en warmtevraag vanuit de chemische industrie de vestiging van energie gerelateerde bedrijven in Delfzijl bevorderen. In Delfzijl zal de nadruk liggen op het afzetten van stoom en stroom naar omliggende afnemers. Deze bedrijven zullen afhankelijk zijn van de aanleg (en uitbreiding) van een utilitair netwerk voor de afzet van stoom. Vestiging van nieuwe energiebedrijven in Delfzijl is daarmee sterk gekoppeld aan de bestaande bedrijvigheid welke behoefte heeft aan een aansluiting voor warmte/stoom/stroom.

Desondanks worden potenties in de energiesector positief ingeschat. Met name de ontwikkelingen in de offshore wind en alternatieve/groene energie bieden daarvoor de basis. Uit de offshore wind en de afgeleide activiteiten (assemblage, onderhoud en logistiek) wordt in de periode tot 2035 een ruimtevraag van circa 80 ha verwacht (Bureau Buiten, 2015, Groningen Seaports, 2012). De kans om deze vraag te realiseren hangt sterk samen met het Nederlandse- en Duitse beleid voor stimulering van offshore wind op de Noordzee.¹¹⁾ De propositie voor deze offshore windactiviteiten zal ruimtebeslag genereren in de Eemshaven. Daarvoor zijn kaden en achterliggende bedrijfskavels aan de Beatrixhaven–Eemshaven uitgeefbaar. Hiermee is de offshore sector mogelijk in potentiële concurrentie met logistieke uitbreidingen (zie 3.2.1) voor zover deze niet te combineren zijn.

De energiecentrales voor directe afzet van stroom- en stroomproductie zullen zich, vanwege de transportafstand, nabij het chemiecluster willen vestigen. Aanvoer van primaire grondstoffen en secundaire rest- en afvalstromen voor energieproductie zal zich de komende decennia verder ontwikkelen. Daarmee vormt toegang tot de zee- en binnenhavens een essentiële voorwaarde bij de locatiekeuze van de energiebedrijven. De vestigingsmogelijkheden voor grootschalige toepassing van wind- en zonenergie zijn in de Eemsdelta zeer positief. Het past volledig in de doelstelling van verdere vergroening van de energieopwekking in de regio. Het inpassen van flexibel inzetbare zonne-energievelden (na 10 jaar verplaatsbaar als het terrein aangewend moet worden voor de reguliere bedrijven) is door de beschikbaarheid van een strategische reserve aan bedrijventerreinen voor de korte termijn een serieuze optie. Het vestigen van windturbines op de bedrijventerreinen resulteert in extra ruimtebeslag. Afhankelijk van de afmetingen van de uitgeefbare plots en de externe veiligheid contouren, zal dit (uitgaande van 28 extra turbines) gepaard gaan met een ruimtevraag van circa 6 tot 30 hectare.

11 In oktober 2014 heeft het Kabinet Rutte, op basis van de tussenevaluatie van het Nationale Energieakkoord 2014 besloten nieuwe plannen voor offshore windparken op het Nederlands continentaal plat boven Schiermonnikoog vooralsnog uit te stellen.



3.2.4. Data

Ruimte vraag 2015-2035

SE = 24 ha

TM = 48 ha

Er zijn in 2015 nog geen kwantitatieve gegevens beschikbaar (Bureau Buiten, 2015) van de vraag naar terreinen voor datacenters. Bureau Buiten heeft hiervoor een beredeneerde aanname gedaan op basis van expert judgement vanuit de sector en verwachtingen van Groningen Seaports. (Bureau Buiten, 2015, bijlage 1). Op grond daarvan verwacht zij op de korte (2020) en de langere termijn (2035) een verdere toename van de vraag naar terreinen voor datacenters en daarvan afgeleide industrie (bijv. industrieel 3d-printing).

Na de vestiging van Google Datahotel (circa 43 hectare) in september 2014 wordt een verdere doorgroei in de vestiging van datahotels voorzien. (Bureau Buiten, 2015). Het gebied Eemshaven Zuidoost wordt fasege wijs ontwikkeld om tot 2035 in de vraag naar terreinen voor datahotels te kunnen voorzien (bijlage 2). De eerste fase van bedrijventerrein Zuidoost is inmiddels planologisch bestemd voor datacenters. Vervolgfase 2 wordt bestemd indien zich een concrete vraag naar vestiging van datahotels aandient en behoort daarmee tot de strategische voorraad voor grote incidentele uitgaven. Vanwege de buitendijkse ligging is vestiging in de Eemshaven zelf niet aan de orde. Daarmee zijn datahotels geen concurrentie voor andere vestigers in de Eemshaven.



Dataport, Eemshaven Zuidoost

De propositie voor datacenters wordt bepaald door factoren als de aanwezigheid van een trans-Atlantische datakabel, een breed aanbod aan (groene) elektriciteit, gunstige klimaatcondities en beschikbaarheid van koelwater. Met de aanwezigheid van deze gunstige condities is het bedrijventerrein Eemshaven Zuidoost een zeer gunstige vestigingsplaats voor datacenters.

Als Eemshaven Zuidoost volledig is uitgegeven zal de Eemsdelta-regio moeten nadenken over de planologische vraag of er nabij de Eemshaven andere mogelijkheden liggen om de zeer gunstige vestigingsplaatsfactoren voor datacenters volledig voor de Noordelijke economie te benutten.



Metalpark-Oosterhorn

3.2.5. Overige sectoren: Metaal, Agribusiness en Recycling.

Ruimte vraag 2015-2035	Metaal	SE = 24 ha	TM = 48 ha
	Agribusiness, recycling	SE = 11 ha	TM = 25 ha

De sectoren metaal en agribusiness genereren een relatief lagere ruimtebehoefte in de periode 2015-2020. Dit laat zich verklaren door relatief hoge energieprijzen (metaal) en doordat de koppeling tussen de primaire landbouwsector en industrie (Agribusiness) nog ontbreekt. Voor recycling moet naast huishoudelijk afval ook rekening gehouden worden met de trends in verwerking van industrieel, bouw, chemisch- en elektronisch afval. Voor overige primaire- en secundaire stromen kunnen bedrijven in de Eemdelta goed worden gefaciliteerd. De vraag uit deze sectoren wordt in het navolgende deel toegelicht.

Metaal

De propositie voor de metaalsector zal de komende jaren voor de uitdaging staan om te concurreren tegen de relatief hogere productiekosten (energie¹², arbeid). Ontwikkeling van de ruimte vraag in de sector zal in de periode 2015-2020 mede afhankelijk zijn van nichespelers. Deze bedrijven kunnen geacommodeerd worden op diverse bedrijventerreinen.

Bedrijven met een lichte milieucategorie kunnen worden gehuisvest op MKB bedrijventerreinen als Farmsumerpoort-Delfzijl, Fivelpoort-Appingedam en De Delta. Metaalbedrijven met een hogere milieu-impact vinden nog vrije hectares op Industriepark Oosterhorn. Het Metalpark-Oosterhorn geeft daarbij ook nog mogelijkheden tot samenwerking met andere bedrijven uit de metaalsector (en metaalrecyclingbedrijven). (Buiten, 2015)

¹² Groningen Seaports onderzoekt samen met enkele initiatiefnemers de mogelijkheden om energie tegen lagere kostprijs via een "Direct-line" uit Duitsland te betrekken

Agribusiness

In de zeehavens doen zich vooral kansen voor in de Agribusiness¹³⁾ door koppeling met energie en chemie. Op korte termijn door de inzet van reststromen uit de landbouw voor energietoepassingen. Op middellange termijn (2020–2030) zal ook de koppeling tussen agribusiness en chemie de vruchten van samenwerking gaan afwerpen. Met name ligt een verwachting in de vestiging van een bio-raffinage installatie voor groene grondstoffen voor chemie bedrijven in de regio.

Deze ontwikkeling genereert een groeiende ruimtevrage in de periode 2020-2035. De koppeling van agribusiness met energie en chemie vraagt om de ontwikkeling en de aanwezigheid van logistieke en utilitaire voorzieningen. Vestiging van dergelijke ontwikkelingen zal dan ook plaatsvinden op het kruispunt van logistieke en utilitaire voorzieningen en in de nabijheid van omliggende bedrijven. Vestiging op bedrijventerrein Oosterhorn ligt daarmee voor de hand. Een vertaling naar ruimtevrage wordt met name voorzien in de periode 2020-2035.

Recycling

Bureau Buiten heeft de kwantitatieve groei voor recycling berekend door de gemiddelde groeiverwachting bij te stellen op basis van expert judgement vanuit de sector en verwachtingen van Groningen Seaports. (Bureau Buiten, 2015, bijlage 1). Op grond van de (gemiddelde) groeiverwachting valt de vraag naar terreinen voor recycling in de Eemsdelta op de korte (2020) en de langere termijn (2035) relatief bescheiden uit.

Bureau Buiten heeft in haar vraagraming van zeehaventerreinen echter geen rekening gehouden met de vestiging van incidentele grote vestigers (recycling- en reststoffenverwerking) vanuit de regio of elders uit het land. Indien zich een grote vestigers aandienen, worden deze gefaciliteerd vanuit de strategische reserve zeehaventerrein (zie paragraaf 2.2.2). Groningen Seaports heeft de verwachting dat de vraag naar bedrijventerreinen vanuit recycling hoog is en dat haar zeehaventerreinen een belangrijke propositie vormen.

Het recyclen en terugwinnen van (rest)stoffen zal in de komende decennia een belangrijke plaats op de zeehaventerreinen innemen. Daarmee ontstaat groeipotentieel voor bedrijventerreinen die een passend milieu-kader voor recyclingbedrijven bieden.

13 Agribusiness heeft in deze context geen betrekking op de primaire productie, maar op secundaire activiteiten



Recycling kenmerkt zich door extensief ruimtegebruik en bereikbaarheid via water (veelal binnenvaart) en een relatief hogere milieudruk. Deze specifieke ruimtebehoefte wordt geboden op bedrijventerrein Oosterhorn. Bedrijven met een lagere milieucategorie kan worden gefaciliteerd op de bedrijventerreinen Farmsumerpoort, het MKB-park Eemshaven en Fivelpoort bieden ruimte voor (productie)bedrijven met een MKB-profiel met bedrijvigheid

3.3 Vraagontwikkeling Overige bedrijventerreinen

3.3.1 Inleiding

De vraagontwikkeling op Overige bedrijventerreinen, (niet zeehaventerreinen) blijkt in de periode tot 2020 hoger te zijn dan in de periode 2021–2030. De berekende vraag blijft tot en met 2020 beperkt tot 0,5 ha (SE) en 1,2 ha per jaar vanuit het TM scenario (Bureau Louter, 2014). In de periode 2021–2030 neemt de jaarlijkse gemiddelde uitgifte af naar 0,4 ha (SE) en 0,6 ha (TM).

Voor de Overige bedrijventerreinen zijn voor de periode 2030-2035 geen aanvullende modelberekeningen uitgevoerd. Aangenomen wordt dat de vraag zich in deze periode globaal volgens de verwachting van de voorliggende periode van 15 jaar zal ontwikkelen (d.w.z. 0,4 ha (SE) en 0,6 ha (TM)).

De ruimtevraag ontwikkelt zich vanuit de sectoren industrie (incl. dienstverleners), distributie (groothandel en transport) en de bouwsector. Een totale vraag van circa 1 ha per jaar doet zich met name voor in Appingedam en Delfzijl.

Bureau Louter (2014) laat zien dat bij aanhoudende vraag van 0,5–0,6 ha per jaar, met name in Loppersum en Eemsmond (deelgebied West) een tekort aan bedrijventerrein kan ontstaan, wanneer de uitbreidingsplannen in deze gebieden niet worden ingevuld. Ruimtevraag op overige terreinen ontwikkelt zich met name vanuit de volgende sectoren.

3.3.2 Industriële dienstverlening

Door de aanwezigheid van een kapitaalintensieve industrie (energie, chemie en on-/offshore wind) nemen de kansen voor de industriële dienstverleners toe. Industriële dienstverleners hebben de voorkeur voor vestiging in nabijheid van hun opdrachtgevers. Afhankelijk van de doelgroep (offshore-Eemshaven, chemie-Delfzijl) vraagt een dienstverlener om beperkte kantoor- en opslagruimte. Deze vraag vertaalt zich soms ook in behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw in de regio. Beschikbare en uitgeefbare locaties zijn De Delta-Delfzijl, Fivelpoort-Appingedam, MKB-park-Eemshaven. Brainwierde Weiwerd is daarnaast ook beschikbaar voor kennisintensieve bedrijvigheid (ingenieurs, dienstverleners, proeflocaties). Een aantal dienstverleners heeft laten weten behoefte te hebben aan vestigingslocaties (kavels) kleiner dan 2.000 m².

Op het MKB-terrein Eemshaven lijkt een tijdelijke vestiging van industriële dienstverleners (tijdens de oprichting van industriële bedrijven) een mogelijkheid om het MKB-terrein beschikbaar te houden voor dienstverleners, die een relatie met het industriële bedrijf onderhouden tijdens de productie. Overigens kunnen industriële dienstverleners ook geacommodeerd worden op de overige bedrijventerreinen in de nabijheid van de zeehavens (Bijv. Edama-Uithuizen, Tjariet, Fivelpoort).

3.3.3 Distributie, groothandel en transport

Deze sector maakt in de periode tot 2030 een groei door. De ruimtevraag op de niet-zeehaventerreinen is redelijk beperkt tot tussenopslag en beperkte kantoorvoorzieningen. Vanwege de bereikbaarheid en aanrijtijden ontwikkelen deze distributiecentra zich veelal nabij infraknooppunten. Bedrijventerreinen Fivelpoort-Appingedam, De Delta-Delfzijl, Farmsumerpoort-Delfzijl en Sikkeldam-Appingedam kunnen in deze behoefte voorzien.

3.3.4 Perifere detailhandel

Perifere detailhandel kent tot 2020 een groei op bedrijventerreinen nabij infraknooppunten en woonkernen. Bedrijventerreinen nabij de N33 in de kernen Delfzijl en Appingedam kunnen in het aanbod voorzien op Fivelpoort-Appingedam en terreinen aan de Farmsumerweg-Appingedam. Aanwas van meer grootschalige perifere detailhandel nabij andere kernen is (uitgezonderd herontwikkelingslocaties) nauwelijks mogelijk vanwege het beperkte aanbod.

3.3.5 Bouwsector

De herstel- en renovatievragen bij gebouwen (als gevolg van aardbevingen) in onze provincie bieden ontwikkelingskansen voor de bouw- en installatiesector. Deze herstelwerkzaamheden zullen naar schatting een periode van 5 tot 15 jaar in beslag nemen. Daarbij zal vraag van bouwbedrijven uit de regio ontstaan. Bouwnijverheid ontwikkelt een ruimtevraag in het scenario TM in de periode 2021-2030. Afhankelijk van het bedieningsgebied zal er beperkte ruimtevraag ontstaan op bedrijventerreinen nabij woonkernen. In de omgeving Loppersum en Eemsmond is daarvoor (zonder invulling van reeds geplande uitbreidingen Edama en Uithuizen-Noord) niet voldoende aanbod.

Vanaf januari 2015 heeft het Centrum Veilig Wonen zich gevestigd op Fivelpoort-Appingedam.

Deze organisatie vervult een centrumfunctie voor het aardbevingsgebied met als hoofddoel het optimaliseren van schadeherstel, veiligstellen, bouwkundig versterken en verduurzaming, zodat de bewoners in het aardbevingsgebied weer kunnen wonen in een veilige omgeving.

“Centrum Veilig Wonen brengt expertise, ervaring in en kennis op het gebied van veiligheid, schade-intake en afhandeling, bouwkunde en procesmanagement en beheersing samen. Ook in samenwerking met kennisinstellingen als Hogescholen en de Rijksuniversiteit Groningen. Zo zal er in de provincie Groningen een open en toegankelijk kennis- en technologiecentrum ontstaan dat een centrale plaats wil innemen in Nederland op het gebied van aardbevingsbestendig bouwen en alle aspecten die daarmee samenhangen.” (citaat uit businessplan CVW, 2015) (bijlage 4)



Kaapweg-Uithuizermeeden, Veilingterrein-Uithuizen, Boerdam Loppersum

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Met de resultaten van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse (hoofdstuk 2) en de afstemming tussen vraag en aanbod (hoofdstuk 3) komen in dit hoofdstuk de aanbevelingen aan de orde. Deze aanbevelingen beogen richting te geven aan de organisaties in de Eemsdelta¹⁴⁾ die met haar aanbod van bedrijventerreinen anticiperen op de ontwikkelingen van de marktvraag. De aanbevelingen zijn relevant voor beleidsmakers, ontwikkelaars en accountmanagers, die betrokken zijn bij acquisitie, ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen.

4.2 Planontwikkeling

Op een aantal bedrijventerreinen zijn uitbreidingslocaties gereserveerd die op basis van een concrete marktvraag kunnen worden ontwikkeld, indien in de planperiode niet aan de vraag naar bedrijventerreinen kan worden voldaan. Daarbij is de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” van toepassing.

4.2.1. Overige bedrijventerreinen

Voor de volgende bedrijventerreinen is de status uitbreidings- of zoeklocatie opgenomen:

- ✦ Oosterveld (GSP)-Delfzijl: bij voldoende marktvraag is dit terrein (in beheer bij Groningen Seaports) gereserveerd voor ontwikkeling van woon-werklocaties.¹⁵⁾
- ✦ Uitbreidingen Uithuizen-Noord en Edama: bij voldoende marktvraag zijn deze beide terreinen gereserveerd voor ontwikkeling van woon-werklocaties.
- ✦ Fivelpoort-Appingedam: bij de ontwikkeling van Fivelpoort is een fasering gehanteerd. Op de huidige bedrijventerreinen is voldoende aanbod beschikbaar. Mogelijk is het van belang voor fase 3 een strategische voorraad te reserveren voor de periode na 2030.

De laatste twee afspraken vloeien voort uit het Convenant Doorwerking Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030.¹⁶⁾

In de periode 2003-2015 zijn de volgende (delen van) “Overige bedrijventerreinen” aan de netto-voorraad onttrokken:

- ✦ Delfzijl-Noord : 1,5 ha woon-werklocaties;
- ✦ Woldweg-Appingedam : 20,0 ha gemengd bedrijventerrein;
- ✦ Farmsumerweg-Appingedam: 1,0 ha gemengd bedrijventerrein.

Aanbeveling: Voorgesteld wordt dat de gemeenten en Groningen Seaports in overleg treden met Provincie Groningen om (vanuit het kader van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie) te onderzoeken welke status bereikt kan worden voor de gereserveerde zoek-, uitbreidings- en plangebieden. Hiermee wordt het mogelijk om overeenstemming te bereiken over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijventerreinen.

¹⁴⁾ DEAL-gemeenten, Groningen Seaports, bureau EZ Eemsdelta, provincie Groningen, NOM.

¹⁵⁾ Deze afspraak is vastgelegd bij de revitalisering van bedrijventerrein Farmsumerpoort (2009).

¹⁶⁾ Hierover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt in POP 3 en in de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030.

4.2.2. Zeehaventerreinen

Gedurende het proces van opstellen van de visie hebben zich ontwikkelingen voorgedaan:

- ✦ De Omgevingsvisie 2015 - 2019 van de provincie Groningen is in voorbereiding genomen. Deze vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP). In het ontwerp van de Omgevingsvisie wordt een overaanbod van bedrijventerreinen voorzien. Nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld indien deze stedelijke ontwikkeling past in de bedrijventerreinenvisie. Hierbij dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking¹⁷⁾ worden toegepast. Ook zijn er bestuurlijke afspraken vastgelegd in Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030 over het zoekgebied voor glastuinbouw en het agrificatieterrein ten zuiden van de Eemshaven. Dit laatste terrein is gereserveerd voor voorziene toekomstige uitbreiding van de Eemshaven.
- ✦ De Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl en bijbehorend Plan-MER zijn in voorbereiding. Doel van de structuurvisie is om voorafgaand aan de uitwerking van de verschillende bestemmingsplannen en projecten een overkoepelend plan vast te stellen waarin bindende afspraken worden gedaan over cumulatieve effecten en de beschikbare milieugebruiksruimte. In de structuurvisie worden op grond van omgevingsonderzoeken de ruimtelijke kaders weergegeven voor majeure projecten in de regio Eemsdelta, waaronder de beide zeehaventerreinen.

Beide ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven om de vraag- en aanbodanalyse voor zeehaven- terreinen te herijken en van actuele informatie te voorzien (fase 4).

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat er voldoende zeehaventerrein beschikbaar is om in de planperiode naar 2035 in de vraag naar terreinen te voorzien. Daarbij uitgaande van een berekening op basis van de beide scenario's waarbij een negatief, respectievelijk een beperkt positief saldo resteert. Met het oog op de landelijke status van zeehaventerreinen is het van belang dit saldo te beheren en te faseren voor de langere termijn.

Aanbeveling:

Voorgesteld wordt dat de gemeenten en Groningen Seaports in overleg met de provincie treden in overleg treden om op bedrijventerreinen (voor zover er sprake is van een positief saldo in de vraag voor de planperiode 2015-2035), de ontwikkeling van (tijdelijke) duurzame energievormen (bijv. zonne-energie) te stimuleren conform het beleid in de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta (p. 88).

Bij stimulering van de verdere economische ontwikkeling in de Eemsdelta ligt ook samenwerking met de Economic Board (bijlage 4) voor de hand.

Aanbeveling:

Om duurzaam gebruik van bedrijventerreinen en bestaande (bedrijfs)gebouwen te bevorderen wordt voorgesteld om, samen met de provincie, een inventarisatie van alle vrijkomende (bedrijfs)gebouwen uit te voeren en deze op te nemen in Eemsdeltavastgoed.nl¹⁸⁾ (de uitwerking en financiering hiervan is nog ter bespreking).

4.3 Vestigingsbeleid

In vervolg op de Havenvisie (2012) heeft Groningen Seaports concept-vestigingsbeleid opgesteld dat bedrijven begeleidt bij het vinden van de beste uitbreidings- of vestigingsplaats (bijlage 4). Het vestigingsbeleid vormt een aanvulling op het bestemmingsplan, dat dient als juridisch en planologisch kader.

Dit vestigingsbeleid geeft handvaten voor het inpassen van een bedrijf tijdens de acquisitiefase. Daarnaast geeft dit beleid gemeenten, provincie en Groningen Seaports de mogelijkheid om prospects duidelijkheid te verschaffen over (milieu)ruimte, beschikbare kadefaciliteiten en mogelijkheden voor clustering. Deze vorm van sturing kan onverenigbare combinaties van vestiging voorkomen. Dat vraagt een vestigingsbeleid dat zowel flexibel als richtinggevend is en dat investerende bedrijven de keuzevrijheid biedt om een passende plaats binnen de beschikbare vestigingslocaties te vinden.

17 op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van Bro

18 Een samenwerkingsverband van Groningen Seaports, Eemsdelta\EZ en regionale bedrijfsmakelaars.

Aanbeveling:

Aanbevolen wordt om het vestigingsbeleid voor zeehaventerreinen door te trekken naar de overige bedrijventerreinen in de Eemsdelta, waarbij ook potentiële vestigers of uitbreiders op de gemeentelijke terreinen gebruik kunnen maken van de ondersteuning van dit beleid.

Aanbeveling:

Met het oog op de wensen van MKB-bedrijven (welke zich willen vestigen op de bedrijventerreinen van GSP) is het van belang dat Groningen Seaports in samenwerking met Eemsdelta\EZ beleid ontwikkelt voor MKB-terreinen om in de vraag naar kavels kleiner dan 2.000 m² te kunnen voorzien.

In de Eemsdelta regio zijn specifieke terreinen voor MKB bedrijven aangewezen. MKB bedrijven die zich in de Eemsdelta willen vestigen hebben vaak al een zakelijke relatie met reeds gevestigde bedrijven. Veelal willen toeleverende bedrijven een functionele relatie aangaan met hun afnemer. De vestiging van bedrijven, die een tijdelijke- of niet voltijdsrelatie met een leverancier/afnemer onderhouden, kan problemen vanuit externe veiligheid of milieuhygiëne tot gevolg hebben. Daarom is het voor MKB bedrijven die vanwege een functionele relatie voorkeur hebben voor vestiging op een zeehaventerrein, aan te bevelen zich ook op MKB terreinen elders in de Eemsdelta te oriënteren.

Aanbeveling:

Om te voorkomen dat er vanuit externe veiligheid of milieuhygiëne onverenigbare combinaties nabij grote industriële bedrijven ontstaan, is het aan te bevelen om bij de vestiging van bedrijven (in het bijzonder dienstverleners) in elkaars nabijheid, een functionele relatie als vestigingsvoorwaarde te stellen. Daarbij verdient het voorkeur de relatie te zoeken met het vestigingsbeleid van Groningen Seaports.



LogisticsPark Eemshaven

In relatie tot het vestigingsbeleid is het ook van belang het milieubeleid van de provincie Groningen in ogenschouw te nemen. Vanuit het vestigingsbeleid is de inzet om de milieuruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en rekening te houden met de benodigde milieuruimte van een bedrijf. Het integraal milieubeleidsplan van Provincie Groningen geeft ruimte om gebiedsgericht milieubeleid door te voeren. Hiervoor is in 2014 een pilot opgestart in de Eemsdelta. Binnen dit gebiedsgericht milieubeleid is het mogelijk om een bovenwettelijk beleidskader te ontwikkelen waarbinnen een toename van bedrijfsmatige (groei en nieuwe bedrijven) mogelijk is. Tegelijkertijd investeren de bedrijven in maatregelen om emissies te verlagen. Dit vrijwillige regiem geeft bedrijven de eigen verantwoordelijkheid om zelfgekozen maatregelen door te kunnen voeren (bijvoorbeeld door toepassing van compenserende of mitigerende maatregelen elders).

Aanbeveling:

Het verdient aanbeveling om al tijdens de verkenningsfase in het acquisitieproces de mogelijkheden vanuit het gebiedsgericht milieubeleid met potentiële vestigers te bespreken. Het geeft bedrijven de mogelijkheid om tijdig keuzes te maken in de uitvoering van hun productieproces.

4.4 Profileren en acquisitiebeleid

Profileren van bedrijventerreinen verhoogt de herkenbaarheid en interesse bij potentiële vestigers. Omdat er vaak niet één specifieke doelgroep voor een bedrijventerrein is aan te wijzen verdient het de aanbeveling op basis van de kenmerken en ontwikkelmogelijkheden te profileren. Deze profilering wordt daarmee onderdeel tijdens de acquisitie voor deze bedrijventerreinen.

4.4.1. Zeehaventerreinen

Voor de profilering van bedrijventerreinen maakt Groningen Seaports gebruik van proposities. Deze profilering betekent business kansen in de vorm van de aanwezige bedrijven, utilitaire voorzieningen, en de beschikbaarheid van infrastructuur. Proposities op haventerreinen zijn Energie, Dataport en Chemie. Ten aanzien van het vestigen van kleinere bedrijven (vanuit het MKB-segment) liggen er kansen voor industriële dienstverleners of “kielzogbedrijven”. Deze bedrijven zijn potentiële vestigers op de MKB terreinen in de Eemsdelta.

Aanbeveling:

Aanbevolen wordt te onderzoeken in hoeverre het ontwikkelen van proposities voor kielzogbedrijven effectief is binnen de profilering van de MKB-terreinen.

De acquisitie voor vestiging van bedrijven op zeehaventerreinen en overige terreinen in beheer bij Groningen Seaports is in de Eemsdelta een goed georganiseerd proces, waarin naast Groningen Seaports ook de NOM, Provincie Groningen, de Omgevingsdienst Groningen, Eemsdelta\EZ namens de gemeenten een rol vervullen. Groningen Seaports heeft bij de zeehaventerreinen de eerste verantwoordelijkheid. Vanuit haar taakstelling heeft de Economic Board Groningen ook het voornemen een actieve rol op het terrein van de acquisitie van bedrijven in de maakindustrie te gaan vervullen.

Aanbeveling:

Acquisitie-overleg over zeehaventerreinen, waarbij GSP, de gemeenten, de NOM en Provincie/Omgevingsdienst betrokken zijn, kan volgens de huidige werkwijze worden voortgezet. Indien de Economic Board ook een actieve acquisitierol gaat vervullen is het aan te bevelen dat de Economic Board aanschuift bij dit overleg.

Aanbeveling:

Bij de acquisitie op industriële en chemische bedrijven is het essentieel om via de kansen voor clustering in de keten, en koppelingen met overige bedrijven in te zetten op vestiging in de Eemsdelta. Groningen Seaports volgt samen met NOM en SBE, EemsdeltaGreen deze aanbeveling inmiddels. Aanbevolen wordt om de acquisitie-kansen duidelijk in beeld te brengen.

Indien Groningen Seaports met gemeenten of de provincie contact legt over ruimtelijke, milieu- of cultuurhistorische aspecten is het van belang de betrokken overlegpartners daarover in de breedte over te informeren.

4.4.2. Overige bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in beheer bij de vier Eemsdelta- gemeenten worden vanuit de samenwerking met Eemsdelta\EZ geprofileerd. Uitgifte van locaties geschiedt door de gemeenten. Eemsdelta\EZ treedt daarbij op als eerste loket, voor zover het eerste contact niet direct door de individuele gemeente tot stand is gekomen. Ook is Eemsdelta\EZ actief in het acquireren van nieuwe MKB bedrijven naar de regio, met name in de hoek van industriële dienstverleners. De afstemming met Groningen Seaports wordt gerealiseerd door een driewekelijks MKB-acquisitieoverleg waarin alle uitbreidingen van bestaande bedrijven en mogelijke prospects van belangstellende bedrijven van buiten de regio de revue passeren.

In tegenstelling tot de zeehaventerreinen wordt voor de overige terreinen niet gewerkt met proposities. Wel leeft de wens bij Eemsdelta\EZ om de MKB-bedrijventerreinen bijvoorbeeld via een GIS-applicatie op haar website en de website van Eemsdelta Vastgoed te presenteren. De provincie Groningen heeft aangegeven dat zij financiële ondersteuning (cofinanciering) beschikbaar heeft om deze presentatie van MKB-terreinen te verbeteren. De samenwerking met Groningen Seaports in het opzetten van deze profilering ligt hierbij voor de hand, mede vanwege de beschikbare marketing inzet vanuit Groningen Seaports.

Aanbeveling:

Voorgesteld wordt om te onderzoeken op welke wijze de overige bedrijventerreinen door middel van het presenteren van proposities in de markt kunnen worden gezet.

Aanbeveling:

Het is aan te bevelen om de overige bedrijventerreinen in samenwerking met Groningen Seaports door middel van een GIS-applicatie te presenteren op de website van Eemsdelta\EZ en de provincie Groningen te benaderen om hierin te (co)financieren.

De verantwoordelijkheid voor de acquisitie van bedrijven voor de terreinen in beheer bij de gemeenten ligt primair bij Eemsdelta\EZ. De gemeenten verzorgen de uitgifte van de kavels.

Groningen Seaports kiest bij MKB-bedrijven voor een selectief acquisitiebeleid, waarbij de aandacht wordt gericht op samenwerking en het faciliteren van dienstverlenende bedrijven, die volgen op de vestiging van grote industriële bedrijven. Het Bureau Eemsdelta\EZ manifesteert zich op een actieve wijze onder bestaande en nieuwe MKB bedrijven. Groningen Seaports en Eemsdelta\EZ houden de kanalen naar nieuwe MKB bedrijven open door de samenwerking in Eemshaven.info en Eemsdelta Vastgoed.

Aanbeveling:

Voorgesteld wordt om de bestaande afstemming over acquisitiecontacten op een gestructureerde wijze voort te zetten. Deze werkwijze stelt de betrokkenen in staat om gezamenlijk een snelle en slagvaardige opvolging te geven aan mogelijke prospects. Overwogen kan worden om de acquisitie voor overige terreinen via een centraal kanaal (1 loket) te organiseren, en ook de websites te verwijzen. Indien er vanuit Groningen Seaports contact met vergunningverlenende of toetsende instanties wordt gelegd (bijv. over ruimtelijke ordening, milieu, archeologie, subsidies) wordt aanbevolen de bij acquisitie betrokken overlegpartners hier nauw bij te betrekken.

Aanbeveling:

De vestiging van het Centrum Veilig Wonen (par. 3.3.5) op bedrijventerrein Fivelpoort biedt kansen voor gerelateerde MKB-bedrijvigheid in de bouwsector.

Bedrijventerrein Fivelpoort heeft daarom in het acquisitiebeleid een uitstekende uitgangspunt om nieuwe bedrijfsvestigingen in de bouwsector ruimte te bieden.

Ook specifieke producenten en leveranciers van duurzaam bouw materiaal en aardbevingsbestendig bouwen kunnen hier met een eventuele ruimtevraag goed worden bediend.

4.5 Clustering

Het verlagen van operationele kosten en het outsourcen van niet-primaire bedrijfsactiviteiten zijn de belangrijkste drijfveren tot het clusteren van bedrijven en infrastructuur. Daarnaast kan het verlagen van de milieudruk naar de omgeving een reden zijn om gezamenlijke voorzieningen aan te leggen. Het clusteren van activiteiten biedt daarmee een kans om zowel economische als milieuvoordelen te behalen. Het clusteren geeft daarmee invulling aan het efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen waarmee de nog beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk wordt ingevuld. Het clusteren is met name van belang op de zeehaventerreinen, maar geldt bijvoorbeeld ook voor Fivelpoort in relatie tot de bouwsector.

Het clusteren van bedrijfsmatige activiteiten heeft een directe relatie met vestigingsbeleid van Groningen Seaports en met het ontwikkelen van de utilitaire infrastructuur.

Het Masterplan Utilities¹⁹⁾ (bijlage 4) (NOM/SBE/EDG/GSP) biedt een framework voor het ontwikkelen, beheren en exploiteren van gezamenlijke infrastructuur. Het ontwikkelen van (openbaar) toegankelijke utilities is daarmee een belangrijke voorwaarde om bedrijven te clusteren en ook te acquireren.

Aanbeveling:

Voorgesteld wordt bij om bij een verdere profilering van bedrijventerreinen de ontwikkeling van de utilitaire infrastructuur en de uitvoering van het Masterplan Utilities daarin mee te nemen.

19 In september 2014 is een kwartiermaker aangesteld, die de aanbevelingen uit het Masterplan Utilities uitwerkt.



4.6 Herstructurering en revitalisering

De kwaliteit van een aantal bedrijventerreinen laat te wensen over. Uit de kwalitatieve beoordeling van Overige bedrijventerreinen (par. 2.3) en de Staat van voorzieningen (bijlage 3) blijkt voor een aantal terreinen de behoefte aan herstructurering of revitalisering te bestaan. Door het ontwikkelen van plannen voor revitalisering en/of herstructurering kan een verbetering van het vestigingsklimaat op deze terreinen ontstaan.

In Delfzijl is een algehele herstructurering en revitalisering van het terrein Eemskanaal Dok wenselijk. In Eemshaven komen de terreinen Uithuizen Noord, Edama en het stationsgebied Roodeschool voor revitalisering/herstructurering in aanmerking.

In Appingedam bestaan er wensen tot verbetering op de terreinen Sikkelland, Energieweg en Farmsumerweg. In Loppersum geeft een aantal ondernemers aan dat de kwaliteit van bedrijventerrein Boerdam en Kern Loppersum voor verbetering vatbaar is.

Aanbeveling:

Op terreinen met een revitaliserings- of herstructureringsbehoefte wordt gemeenten aangeraden om gezamenlijk met de bedrijven plannen uit te werken om in deze behoefte te voorzien. Daarbij verdient het aanbeveling op deze terreinen te investeren in kwaliteit van de (ICT-)voorzieningen, waarmee een bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geleverd.

4.7 Infrastructuur

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen (zowel acquisitie als economische structuurversterking) is afhankelijk van de ontwikkeling en beschikbaarheid van infrastructuur. Daarin bestaat een aantoonbare relatie. Vanuit dit standpunt is het belangrijk om de beschikbare kwaliteit en kwantiteit van de infrastructuur rondom de bedrijventerreinen blijvend te monitoren. Infrastructurele projecten, zoals de vaargeul naar Eemshaven, de buizenzone Delfzijl-Eemshaven, doortrekking van de N33, een goederenspoorverbinding, breedbandinternet en de ontwikkeling van een heliport vormen een belangrijke basis voor verbetering van het vestigingsklimaat.

Aanbeveling:

Het verdient aanbeveling om vanuit de samenhang met de ontwikkelingen op bedrijventerreinen in te blijven zetten op de beschikbaarheid van infrastructuur.

De verdubbeling van de N33, de beschikbaarheid van breedbandinternet en de ontwikkeling van een heliport nabij de Eemshaven zijn daarbij de belangrijke voorbeelden. De heliport vormt een bepalende faciliteit voor versterking van het offshore wind gerelateerde bedrijvigheid in de Eemshaven.

Aanbeveling:

Om aan de behoefte aan toename van de internetsnelheid tegemoet te komen wordt aangeraden directe aansluiting te zoeken bij het project Breedband Noord- Groningen, waarin de behoefte en haalbaarheid van breedbandverbindingen naar (bedrijven) in het buitengebied wordt verkend.

4.8 Relatie met regiomarketing Eemsdelta

Regiomarketing is in de Eemsdelta opgenomen als een gezamenlijke opgave voor bedrijven, overheden, Top van Groningen (VUV's) en Eemsdelta\EZ. Zij hebben hiertoe een Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot het aantrekken en behouden van specifieke doelgroepen voor een bepaald gebied²⁰. Bij de werving van nieuwe bedrijven is het van belang om de positieve vestigingsplaatsfactoren (zoals onder meer beschikbaarheid van zeehavens en bedrijventerreinen in alle categorieën, woon- en leefkwaliteit) goed voor het voetlicht te brengen.

De aardbevingsproblematiek heeft volgens onderzoek van de Hanzehogeschool (bijlage 4) gevolgen voor de vestiging van bedrijven. Dit vraagt een nieuwe oriëntatie op aantrekken van doelgroepen naar de Eemsdelta. Voor de doelgroep bedrijven ligt de uitvoering bij Eemsdelta\EZ, Groningen Seaports, het bedrijfsleven (SBE en BBE) en Marketing Groningen.

Aanbeveling:

Bij het profileren van de bedrijventerreinen in de Eemsdelta wordt aanbevolen aan te sluiten bij de uitvoering van het project Regiomarketing.

4.9 Monitoring en trendanalyses

Vanuit deze bedrijventerreinenvisie blijkt dat het belangrijk is om het aanbod bedrijventerrein in kwantitatieve en kwalitatieve wijze te blijven aansluiten op de vraag van zittende- (behoud) en nieuwe bedrijven (uitbreiding).

Aanbeveling:

Aanbevolen wordt om deze aansluiting jaarlijks dan wel periodiek te monitoren.

Vanuit de zittende bedrijven is dat mogelijk om dat mee te nemen in het Klanttevredenheidsonderzoek (GSP-relaties). Voor bedrijven op de Overige bedrijventerreinen in de Eemsdelta verdient het ook aanbeveling om periodiek te gaan monitoren (enquêteren). Eemsdelta\EZ zou daarvoor een instrument kunnen ontwikkelen.

Aanbeveling:

Het monitoren van de vraag vanuit nieuwe bedrijven is niet eenvoudig uitvoerbaar.

Aanbevolen wordt een strategische vraaganalyse voor de langere termijn uit te voeren en met (trend) analyses inzicht te krijgen in de vraag van potentiële vestigers.

Daarvoor dienen doelgroepen (zoals kapitaalintensieve dienstverlening binnen energiesector) binnen de verschillende sectoren te worden onderscheiden.

Met de resultaten kan de Eemsdelta op de vraagontwikkeling anticiperen, door het aanbod van bedrijventerreinen kwalitatief en kwantitatief te wijzigen.

²⁰ Bron: Plan van aanpak Regiomarketing Eemsdelta 2015–2019, Eemsdelta\EZ - Top van Groningen, 29 september 2014.



Bijlagen

Bijlage 1. Proces Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta

Vanuit het bureau EZ Eemsdelta is medio 2013 de actualisering van de Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta van start gegaan in samenwerking tussen de DEAL-gemeenten, provincie Groningen en Groningen Seaports. Het proces is doorlopen in de volgende stappen:

Analyse van de toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in de Eemsdelta in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Het onderzoek is uitgevoerd door Bureau Louter, waarbij het onderzoek voor de zeehaventerreinen is uitgevoerd in samenwerking met Bureau Buiten

Naast deze vraag- en aanbodanalyse heeft Buro Kompaan een kwalitatieve beoordeling van de Staat van de voorzieningen op de zeehaven- en overige bedrijventerreinen opgesteld. Deze staat is in beeld gebracht op basis van parameters, die voor de overige terreinen is via een enquête bij 125 bedrijven is getoetst. Voor de zeehaventerreinen (in beheer bij Groningen Seaports) zijn de parameters in de Staat van voorzieningen onderzocht en weergegeven door Groningen Seaports.

Op basis van de bovenstaande informatie heeft Buro Kompaan een overkoepelende visie op hoofdlijnen opgesteld, die dient als richtinggevend document voor de DEAL-gemeenten, Groningen Seaports en provincie Groningen. In hun strategisch beleid kunnen de partijen daarop anticiperen.

Het concept van de bedrijventerreinenvisie is in oktober 2014 door de stuurgroep EZ Eemsdelta vastgesteld.

Na vaststelling van het concept “De actualisering van de Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2030” is er inmiddels een nieuwe situatie ontstaan, waardoor de bedrijventerreinenvisie dient als input voor de Structuurvisie/MER Eemshaven-Delfzijl en de Omgevingsvisie Groningen.

Ter voorbereiding op herziening van nieuw op te stellen ruimtelijke plannen is besloten Bureau Buiten een herijking van analyse voor de zeehaventerreinen te laten uitvoeren. De vraagraming kan als bouwsteen voor de Omgevingsvisie Groningen en de structuurvisie/MER Eemshaven-Delfzijl dienen.

De bedrijventerreinenvisie is in geactualiseerde vorm afgerond en de horizon is verlegd naar de periode 2015-2035.

In de zomer van 2015 wordt de geactualiseerde visie ter vaststelling aan de stuurgroep EZ aangeboden. Na vaststelling wordt de bedrijventerreinenvisie aangeboden aan colleges van de DEAL-gemeenten, de provincie Groningen en Groningen Seaports.

Bijlage 2. Kaarten

Deze bijlage is afzonderlijk bijgevoegd en bevat de volgende kaarten:

Kaart 1. Overzicht bedrijventerreinen Eemsdelta

Kaart 2. Bedrijventerreinen Delfzijl

Kaart 3. Bedrijventerreinen Eemsmond

Kaart 4. Bedrijventerrein Appingedam

Kaart 5. Bedrijventerreinen Loppersum

Kaart 6. Themakaart Zeehaventerreinen Delfzijl

Kaart 7. Themakaart Zeehaventerreinen Eemshaven

Bijlage 3. Staat van voorzieningen

Deze bijlage is afzonderlijk bijgevoegd.

Bijlage 4. Achtergronddocumenten

Deze bedrijventerreinenvisie is gebaseerd op de volgende twee rapporten:

- Bedrijventerreinen in de Eemsdelta, een onderzoek naar de berekende vraag en aanbod van bedrijventerreinen (april 2014), *BUREAU LOUTER*.
- Vraagraming Zeehaventerreinen Eemsdelta (herijking 2015), *BUREAU BUITEN*

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

- Bedrijventerreinenvisie, Markt en profiel van de bedrijventerreinen in de Eemsmoondregio (oktober 2003), *STUURGROEP EEMSDelta*.
- Ontwikkelingsschets Oosterhorn (2005), *STUURGROEP EEMSDelta*.
- QuickScan bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2030 (oktober 2012), *BURO KOMPAAN*.
- Economische visie Eemsdelta (oktober 2012), *OVERHEDEN IN DE EEMSDelta*.
- Havenvisie 2030, Economische groei = groen (oktober 2012), *GRONINGEN SEAPORTS*.
- Ladder voor Duurzame Verstedelijking (oktober 2012), *MINISTERIE VAN I&M*
- Convenant bedrijventerreinen 2010-2020, (november 2009), *IPO, VNG, MINISTERIE VAN VROM EN MINISTERIE VAN EZ*.
- IBIS Werklocaties 2013 (2014), *MINISTERIE VAN I&M*
- Havenmonitor Rotterdam 2012 (2013), *ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM*.
- Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030 (2013), *OVERHEDEN IN DE EEMSDelta*.
- Convenant Doorwerking Ontwikkelingsvisie Eemsdelta (Oktober 2013), *DEAL-GEMEENTE EN PROVINCIE GRONINGEN*
- Concept Vestigingsbeleid Groningen Seaports, (januari 2014), *BUREAU BUITEN*.
- Monitor bedrijventerreinen Provincie Groningen 2013 (2014), *PROVINCIE GRONINGEN*.
- Enquête Staat van voorzieningen “overige bedrijventerreinen” (mei 2014), *BUREAU EEMSDeltaVEZ*.
- Werkprogramma Zeehavens 2014-2016 (juni 2014), *MINISTERIE VAN I&M, HAVENS EN BEDRIJVEN*.
- Chemiecluster op stoom, Actieplan chemiecluster Eemsdelta (maart 2014), *WERKGROEP VERSTERKING CHEMIECLUSTER EEMSDelta*.
- Route voor het versterken van de economie in Noordoost Groningen, Programma Economic Board Groningen (december 2014), *ECONOMIC BOARD GRONINGEN*.
- Marktverkenning Reststoffen, Beschikbaarheid van afval- en (bio)reststoffen voor het South Park Reststoffencluster (augustus 2013), *GRONINGEN SEAPORTS*.
- Eerste resultaten onderzoek aardbevingen en imagoschade Noord-Groningen (juni 2013).
- K.J. Alsem, Kenniscentrum Ondernemerschap Hanzehogeschool Groningen.
- Businessplan 2015 Centrum Veilig Wonen, (2015) *CENTRUM VEILIG WONEN*
- Ontwerp Omgevingsvisie Groningen 2015-2019 (maart 2015), *PROVINCIE GRONINGEN*
- Ontwerp Omgevingsverordening Groningen 2015-2019 (maart 2015), *PROVINCIE GRONINGEN*
- Structuurvisie Eemsmoond-Delfzijl, Notitie Reikwijdte en Detailniveau plan-MER Structuurvisie (april 2015), *PROVINCIE GRONINGEN*



BURO
KOMPAAN


eemsdelta\ez