



## Quickscan Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2030



Opdrachtgever: Bureau EZ Eemsdelta		Opdrachtnemer: Buro Kompaan
Versie: 4 oktober 2012	Status: eindconcept na bespreking in stuurgroep plus.	Layout versie

## Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding en werkwijze .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Opdrachtbeschrijving en afbakening .....	4
1.3 Opbouw van de notitie .....	5
1.4 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta.....	5
Hoofdstuk 2. Vraag en aanbod bedrijventerreinen.....	6
2.1 Aanbod bedrijventerreinen.....	6
2.2 Vraag naar bedrijventerrein .....	8
2.3.1 Extrapolatie op basis van historische uitgifte door Groningen Seaports: .....	8
2.3.2 Uitwerking vraag volgens de economische groeimethode:.....	10
Hoofdstuk 3. Invulling van de regionale opgave: vraag en aanbod vergelijking .....	13
3.1 Inleiding.....	13
3.2 Vraag en aanbodvergelijking .....	13
3.3 Invulling regionale opgave richting 2030 .....	15
Hoofdstuk 4. Conclusies en aanbevelingen .....	17
Bijlage 1: Tabellen bedrijventerreinen volgens IBIS indeling. ....	19

# Hoofdstuk 1. Inleiding en werkwijze

## 1.1 Aanleiding

In 2003 is de Bedrijventerreinenvisie voor de regio Eemsmond opgeleverd aan Provincie Groningen, Groningen Seaports en de gemeenten Appingedam, Delfzijl en Eemsmond. De rapportage gaf inzicht in:

- vraag en aanbod;
- mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van bedrijvenlocaties;
- gezamenlijke promotie, acquisitie en marketing.

Uit de Bedrijventerreinenvisie kwam de conclusie naar voren dat er weinig kwantitatieve problemen zijn, maar dat er met name sprake is van een kwalitatieve mis-match op de niet-zeehaventerreinen. De verbeteropgave vanuit de visie ligt in het beter op elkaar afstemmen van vraag en aanbod (1) en het geven van een kwaliteitsimpuls (2).

Inmiddels is de Bedrijventerreinenvisie 10 jaar oud en is de economische situatie veranderd ten opzichte van 2003. Hierdoor kan de Bedrijventerreinenvisie niet meer dienen als input voor het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta. De Stuurgroep Economie, Arbeidsmarkt en Infra heeft de opdracht gegeven voor een QuickScan waarin de ontwikkeling van vraag- en aanbod naar bedrijventerreinen wordt geactualiseerd. Voor het in beeld brengen van het aanbod is gebruik gemaakt van de IBIS database en de statistische gegevens van Groningen Seaports. Vanwege de korte beschikbare tijd, is met dit document zo goed mogelijk een update van de vraagontwikkeling weergegeven. Daar waar geen cijfermatige onderbouwing van de vraag aanwezig was, is volstaan met een kwalitatieve redenering. Deze notitie betreft een QuickScan en kan daarom niet gezien worden als een herziening van de oorspronkelijke Bedrijventerreinenvisie uit 2003.

Ten opzichte van de situatie in 2003 zijn er tal van argumenten om vraag- en aanbodontwikkeling van bedrijventerreinen in beeld te brengen. De meest in het beeld springende ontwikkelingen:

- De werkelijke uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2003 – 2012 wijkt af van de voorspelde uitgifte uit de Bedrijventerreinenvisie. De uitgifte van zeehaven- en bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie is hoger, terwijl de uitgifte van overige terreinen is achtergebleven bij de verwachtingen uit het rapport.
- Er zijn binnen de Eemsdelta nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling en er zijn bestaande bedrijventerreinen opgewaardeerd en gerevitaliseerd. Ook worden er bedrijventerreinen weggenomen zoals een deel van het Bedrijventerrein Woldweg te Appingedam (na de sloop van de papierfabriek wordt ca. 20 hectare niet weer bestemd en ingevuld voor bedrijvigheid. Het terrein krijgt een andere functie).
- In het Provinciaal Omgevingsplan (POP 2009 – 2013) zijn regels opgenomen voor de uitbreiding van bedrijventerreinen. Vanuit het POP zijn namelijk de bedrijventerreinen Edama (Uithuizen), Tjariet (Spijk) opgenomen als uitbreidingslocaties en is de zuidzijde van de Eemshaven (glastuinbouwgebied en windlocaties ) als zoekgebied voor uitbreidingen opgenomen. De uitbreidingsmogelijkheden voor de overige

bedrijventerreinen zijn daarmee in principe binnen deze POP periode vooralsnog op slot gezet.

## 1.2 Opdrachtbeschrijving en afbakening

De voorliggende notitie is gericht op het actualiseren van vraag en aanbod. Het in beeld brengen van de kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein vereist een meer diepgaand onderzoek en het afnemen van enquêtes. Dit onderzoek is daarom opgesteld met de beschikbare informatie vanuit de scenario's vanuit de Havenvisie 2030, Visie EZ Bureau Eemsdelta en economische beleidsplannen vanuit de Eemsdelta.

### Afbakening:

- Onderdeel van de update zijn de bedrijventerreinen in de Eemsdelta die ook in de Bedrijventerreinenvisie zijn genoemd, inclusief de industrie- en zeehaventerreinen in Delfzijl en Eemshaven;
- Opgenomen zijn bedrijventerreinen waar nog ruimteaanbod aanwezig is of waar in de toekomst ruimte aanbod is voorzien (bijvoorbeeld na een herstructurering). Daarmee zijn volledig uitgegeven bedrijventerreinen geen onderdeel van deze vraag- en aanbod vergelijking;
- Nieuwe bedrijventerreinen waarvan de planologische aanpassing is gestart, zijn onderdeel van de notitie (Brainwierde Weiwerd);
- Het voorgenomen glastuinbouwgebied ten zuiden van de Eemshaven is geen onderdeel van de QuickScan omdat dit gebied specifiek wordt ingericht voor glastuinbouw /industriële landbouw en daarmee geen invulling geeft voor andere bedrijfsmatige functies.
- Het agrificatiegebied ten zuidwesten van de Eemshaven is geen onderdeel van deze QuickScan.
- Het uitbreidingsgebied Zuidoost is ook geen onderdeel van deze QuickScan omdat verwerving pas plaats vindt bij de verwachte uitgifte (fasegewijs) aan bedrijven. In deze situatie is er dan ook geen sprake van uitgeefbaar bedrijventerrein.
- Zoekgebieden en uitbreidingslocaties (vanuit het POP) voor bedrijventerreinen zijn onderdeel van de notitie;
- Locaties waarvoor ontwikkelambities bestaan zijn (indien bekend) meegenomen in deze notitie; (agrificatieterrein en wonen en werken locatie Nijverheidsweg, Uithuizen). Deze notitie gaat daarmee duidelijk niet uit van een "luchtfoto" maar neemt ook de "ingetekende" uitbreiding in hectares mee.
- De Bedrijventerreinenvisie 2003 had een scope van 10 jaar. De Ontwikkelingsvisie Eemsdelta heeft een horizon naar 2030. Deze notitie kijkt eveneens vooruit naar 2030.

### Definitie voor bedrijventerreinen:

Een gebied met een economische functie als enige hoofdbestemming, waar een economische activiteit kan worden uitgebouwd. De inrichting van het bedrijventerrein is gericht op een optimale ruimtelijke ontwikkeling. In functie van de ligging en de omgevingsfactoren kunnen vestigingsvoorwaarden worden opgelegd die gericht zijn op de maximalisering van de economische meerwaarde van het gebied.

### **1.3 Opbouw van de notitie**

In hoofdstuk 2 zijn vraag en aanbod van bedrijventerreinen in beeld gebracht. De vraagontwikkeling is uitgevoerd door de toekomstbeelden uit de beschikbare visies en notities te vertalen naar segment niveau en ten tweede door de uitgifte van de afgelopen 8 jaar te extrapoleren naar 2030. Het aanbod is in beeld gebracht door de statistische informatie uit IBIS en de data van Groningen Seaports te verwerken naar hectares netto beschikbaar bedrijventerrein. In hoofdstuk 3 zijn vraag en aanbod tegen elkaar uitgezet. Hierdoor ontstaat een beeld van de invulling van de regionale opgave (de wijze waarop de vraag wordt ingevuld). Hoofdstuk 4 sluit af met conclusies en aanbevelingen.

### **1.4 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta**

Deze voorliggende notitie vormt de directe input voor de paragraaf Bedrijventerreinen in de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta. Deze Ontwikkelingsvisie Eemsdelta wordt opgesteld door de samenwerkende overheden binnen het Bestuursakkoord Eemsdelta en vervult voor de regio twee functies. Ten eerste is dat het aanjagen van de economische ontwikkeling en de functies in de regio, ten tweede het sturen en het ordenen hiervan. De horizon voor het document is het jaar 2030. Na vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta wordt deze vertaald naar een Intergemeentelijke Structuurvisie en een nieuw Provinciaal Omgevingsplan.

## Hoofdstuk 2. Vraag en aanbod bedrijventerreinen

### 2.1 Aanbod bedrijventerreinen

Bij het in beeld brengen van het aanbod aan uitgeefbaar bedrijventerrein is (ten opzichte van de Bedrijventerreinenvisie 2003) een onderverdeling gemaakt op basis van de IBIS segmenten. Ook zijn Delfzijl en de Eemshaven niet meer als één bedrijventerrein opgenomen maar zijn de deelterreinen ondergebracht onder de verschillende IBIS segmenten. Vanwege de leesbaarheid zijn de tabellen per segment als bijlage 1 opgenomen. Deze tabellen laten alleen die bedrijventerreinen zien waar nog uitgeefbare ruimte aanwezig is (of waar in de toekomst na herstructurering ruimte vrijkomt). In deze paragraaf is alleen de verzameltabel van alle IBIS segmenten opgenomen.

In deze QuickScan zijn ook de in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen voor algemeen doel meegeteld als aanbod. Bij het in beeld brengen van het aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein is de volgende onderverdeling naar (status) aangebracht. In de totaalopstelling (volgende tabel) zijn alle onderstaande bedrijventerreinen meegeteld binnen de beschikbare IBIS segmenten. Bijlage 1 geeft een overzicht van deze bedrijventerreinen.

- a. Bedrijventerreinen waarvoor een geldend bestemmingsplan aanwezig is;
- b. Bedrijventerrein waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is door dat deze in procedure dan wel in een MER fase bevindt;
  - o Oterdummerpier (logistiek haven terrein) (onderdeel MER Oosterhorn)
  - o Brainwierde Weiwerd (onderdeel MER Oosterhorn)
- c. Bedrijventerreinen waarvoor een uitbreidingsmogelijkheid is voorbereid in de zin van grondposities en/of planvoorbereiding en opname in het POP:
  - o Uitbreiding bedrijventerrein Edama, Uithuizen
  - o Bedrijventerrein Tjariet, Spijk
- d. Bedrijventerrein met de status zoekgebied (dus nog geen planvoorbereiding)
  - o Woon – Werklocatie ten noorden van de Farmsumerhaven.
  - o Uitbreiding bedrijventerrein Uithuizen-Noord (lichte milieucategorie)
- e. Bedrijventerreinen met de status zoekgebied waarvoor een specifieke business-case geldt.  
(het betreft hier zoekgebieden die pas verworven worden bij de aangetoonde interesse van bedrijven, de oppervlakken worden niet meegeteld in de confrontatie tussen vraag en aanbod in hoofdstuk 3.)
  - o Agrificatierrein ten zuidwesten van de Eemshaven
  - o Glastuinbouwgebied ten zuiden van de Eemshaven
  - o Eemshaven Zuid - Oost (ten zuidoosten van de Eemshaven)

## Totaaloptelling aanbod uitgeefbaar bedrijventerreinen (incl. zoekgebieden)

IBIS hanteert de onderstaande segmenten voor het indelen van bedrijventerreinen. De nog uitgeefbare bedrijventerreinen in deze notitie (ook geplande- en zoekgebieden) zijn in de tabel opgenomen. De aantallen hectares zijn in netto hoeveelheden aangegeven. Dat wil zeggen dat niet uitgeefbare oppervlakken zoals dijken, wegen en infrastruktoren niet zijn meegeteld. De tabel is een samengevatte weergave van het detailoverzicht uit Bijlage 1. In de onderstaande tabel is ieder bedrijventerrein uit deze notitie ondergebracht binnen een segment. Het is echter niet zo dat daarmee geen gecombineerde functies kunnen bestaan. Zo heeft het bedrijventerrein Fivelpoort ook een logistieke- maar ook kantoren functie, en in de toekomst mogelijk ook een deel PDV (Perifere Detailhandel en verkoop Volumineuze goederen).

IBIS segmenten met bedrijventerreinen:	Totaal ha. netto	Beschikbare ha.
Gemengde bedrijventerreinen (meerdere functies op een bedrijventerrein)		Netto beschikbaar
Brainwierde Weiwerd (als onderdeel van geheel Weiwerd)	7,0	2,3
Bedrijvenpark Fivelpoort	24,0	20,0
MKB Park De Zeesluizen	30,8	3,1
MKB Park De Delta	5,6	3,2
Farmsummerpoort, (deel GSP )	88,8	13,8
MKB Park Eemshaven	51,5	19,5
Bedrijventerrein Boerdam	13,8	1,0
Bedrijventerrein Tjariet	5,4	3,3
Weiwerd, (excl. Wierde)	28,6	12,1
Bedrijventerrein Woldweg (20 hectare na sloop naar wonen)	40,0	1,8
Bedrijventerrein Edama (betreft alleen uitbreidingslocatie)	7,3	2,3
Totaal	302,9	82,4
Perifere Detailhandel/Detailhandel Volumineuze Goederen		
Farmsummerweg	2,5	0,5
Kantorenlocaties (bedrijventerreinen ontwikkeld voor kantoorgebouwen)		
Delfzijl Noord	3,4	2,2
Wonen/Werken Type A/B		
Delfzijl Noord	3,4	2,2
Eemskanaal Dok ZZ (door inbreiding wonen – werken inpassen)	10,0	Inbreidingsloc.
Bedrijventerrein Tjariet	2,0	2,0
Industrieweg Noord, (betreft uitbreidingslocatie op termijn)	1,4	1,4
Farmsummerhaven Noord (inbreidingslocatie op termijn)	3,0	1,6
Totaal	19,8	7,4
Zware bedrijventerrein (hogere milieucategorie 4 - 5)		
Chemiepark Delfzijl	183,0	44,5
Metalpark Delfzijl	82,8	10,7
Chemiepark De Valgen	170,7	131,6
Mera Park Delfzijl	229,8	156,6
Bedrijvenpark Oosterwierum	165,9	93,2
Energy Park Eemshaven	449,7	99,9
Totaal	1.281,9	536,4
Logistieke bedrijventerreinen/ Zeehaventerreinen / Bedrijventerreinen met kaden		
Logistic Park Eemshaven	116,6	75,2
Farmsummerhaven, Delfzijl	3,0	0,8
Short Sea Area Eemshaven	99,9	47,1
Bulk Area Eemshaven	37,4	0,4
Oterdummerdriehoek	40,7	31,9
Totaal	297,5	155,4
Totaal over alle IBIS segmenten	1.908,0	784,4
Bedrijventerreinen waarvoor een specifieke business-case geldt:		
Agrificatiegebied (alle fasen)	200,0	200,0
Glastuinbouw ten zuiden van de Eemshaven	170,0	170,0
Eemshaven Zuid-Oost	165,0	165,0
Totaal netto hectares over gehele tabel	2.443,0	1.319,4

## 2.2 Vraag naar bedrijventerrein

Om de vraag naar bedrijventerreinen in beeld te brengen zijn een aantal methoden voor handen.

1. Extrapolatie
2. Economische groeimethode
3. Enquêteren bij ondernemers

Vanwege de korte tijd die beschikbaar is voor deze QuickScan, was het niet mogelijk om enquêtes af te nemen bij de zittende bedrijven (uitbreidingen) dan wel binnen de doelgroepen (potentiele nieuwe vestigingen). Een andere mogelijkheid is het gebruik van landelijke groeicijfers zoals die van het CBS. Omdat dit landelijke gemiddelden zijn, en deze geen realistisch beeld geven van de ontwikkelingen in de Eemsdelta, is hier geen gebruik van gemaakt. Om input te krijgen voor de prognoses voor economische groei is gebruik gemaakt van de Havenvisie 2030 en de Visie op Economische Ontwikkelingen van het Bureau Ez Eemsdelta. Hoewel beide documenten nog niet bestuurlijk zijn vastgesteld zijn deze voldoende richtinggevend om te gebruiken als brondocumenten. De vraag naar bedrijventerreinen is bepaald door gebruik te maken van extrapolatie en de economische groeimethode.

### 2.3.1 Extrapolatie op basis van historische uitgifte door Groningen Seaports:

De extrapolatie is uitgevoerd door gebruik te maken van de uitgiftecijfers van Groningen Seaports in de periode 2004 – 2011. In de onderstaande tabel is deze uitgifte in een reeks weergegeven.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddelde
26,4	19,1	14,1	17,6	120,4	25,1	25,4	29,0	34,6

Bron: Groningen Seaports 2012 (Weergave in uitgegeven hectares)

Uit de bovenstaande tabel blijkt een gemiddelde uitgifte van 34,6 hectare (st.dev. 35,0) in de periode 2004 – 2011. Opvallend in de reeks is de piek van 120,4 hectare voor de vestiging van de twee energiecentrales.

Omdat de kans zeer klein is dat er wederom in één jaar twee grote acquisities volgen, is voor de extrapolatie, gerekend met een maximale uitgiftepiek van ca. 60 hectare. Dit is plausibel gezien het feit dat een aantal nog uitgeefbare bedrijfsterreinen in Delfzijl en Eemshaven tussentijds niet in kleinere deukavels verkocht zal worden (een voorbeeld is het bedrijfsterrein dat in beeld was voor LNG. Dit terrein krijgt (gezien haar strategische ligging) een invulling waarbij het hele oppervlak in één keer zal worden afgenomen).

Voor de extrapolatie is de tijdreeks van Groningen Seaports doorgetrokken naar 2030. Er wordt een gecorrigeerd gemiddelde aangehouden van 27,1 hectare (st.dev. 14,2) uitgaande dat tot 2030 twee maal een hogere uitgifte (van maximaal ca. 60 hectare) mogelijk is.



Bij de kwalitatieve bestudering van de uitgiftecijfers blijkt dat vanaf 2004 met name de volgende sectoren verantwoordelijk zijn voor de jaarlijkse uitgifte van hectares in Delfzijl en Eemshaven.

- Energie/Energie-gerelateerd
- Recycling/Reststoffenverwerking
- Logistiek(e) dienstverlening
- Industriële dienstverlening

Voor de Eemshaven en Delfzijl zorgen de sectoren energie, recycling/reststoffenverwerking en ook logistiek voor forse uitschieters in de uitgifte. In die gevallen gaat het dan om de vestiging van bedrijven met grote individuele ruimtevraag. Voorbeelden daarvan zijn Theo Pouw (26 hectare ineens t.b.v. reststoffenverwerking), Nuon (44 hectare ineens t.b.v. energie), RWE Essent (54 hectares ineens, t.b.v. energie). De sector energie (dan wel energie afgeleide activiteiten) is voor de beide zeehavens in de jaarreeks 2005 tot 2011 echter de belangrijkste jaarlijkse afnemer van hectares zeehaventerrein. Daarmee wordt duidelijk dat de sector energie jaar op jaar verantwoordelijk is voor afname van hectares. De grote acquisities zijn zeer beeldbepalend, maar maken feitelijk deel uit van een aanhoudende jaarreeks van uitgifte aan energie(gerelateerde) activiteiten.

Ten tweede zorgt de sector logistiek voor de jaarlijkse afname van bedrijventerreinen in de beide zeehavens. Behoudens een paar grote uitschieters (zoals bijv. Buss) zorgt ook de sector logistiek voor de gegarandeerde jaarlijkse afname van bedrijventerreinen.

Ten derde blijkt dat nieuwe ondersteunende bedrijven zoals industriële- en logistieke dienstverleners volgen op de nieuwe vestigers in de chemie, energie en de reststoffenverwerking. Ook komt uit de tabel naar voren dat een aantal bestaande bedrijven uit de sector dienstverlening (bijna) jaarlijks een uitbreiding plegen. Voorbeelden van deze bedrijven zijn Gebroeders Borg en JPB.

Het doortrekken van de uitgiftecijfers middels extrapolatie laat het volgende beeld zien: (weergegeven op basis van de sectoren)

Energie: doorgroei van energieactiviteiten zal blijven leiden tot de vestiging van bedrijven die zich richten op de opwekking van energie mogelijk in combinatie met biomassa verwerking. Parallel daaraan bestaat de gerede kans dat de vervangingsvraag van oudere energiecentrales in de periode tot 2030 zorgt voor een ruimtevraag in hectares. Energiebedrijven kiezen voor de Eemsdelta gezien de mogelijkheden voor (biomassa)logistiek en ligging aan open water (koeling en transport) en de mogelijkheid om de opgewekte energie te transporteren.

Energie gerelateerde activiteiten: volgend op de komst van bedrijven in de primaire energieopwekking (energiecentrales) en (offshore windenergie) is de doorgroei voorzien van activiteiten die daar direct aan verbonden zijn. Naast de afvoer van energie is dat het gebruik van energie door energie-intensieve bedrijvigheid (bijv. datahotels, industrie). Deze bedrijven willen in de nabijheid van de energiecentrales vestigen om transportkosten voor energie te verlagen. Een tweede kansrijke sector blijft de ontvangst en verwerking van bijvoorbeeld LNG.

Reststoffenverwerking (Recycling): doorgroei van deze activiteiten mogelijk in combinatie met de verwerking van stromen biomassa. Ruimte vraag zal liggen op het vlak van water en land, en daarmee aan zeehaven- dan wel binnenhaventerreinen. Uitgifte van bedrijventerrein kan met name verwacht worden in de nabijheid van een kade dan wel in directe nabijheid van de afnemer (in verband met kosten logistieke handling). De aanwezigheid of de ontwikkeling van infrastructuur is essentieel voor deze sector (weg, water, spoor).

Logistieke- en industriële dienstverlening: volgend op de ontwikkeling in de afgelopen 10 jaren zal lokale en stuwende dienstverlening (vallend binnen de MKB omschrijving) blijven zorgen voor de afname van bedrijventerreinen. De toename van de (primaire) activiteiten vraagt om inzet van ondersteunende bedrijven in onderhoud, logistiek (ook interne logistiek), personeel, vervoer, etc. Logistieke – en industriële dienstverleners zullen ook in de komende jaren in de regionale nabijheid van hun klanten willen vestigen. Het stuwende MKB (omzet grotendeels buiten de eigen regio) zal zich met name willen vestigen op de bovenlokale gemengde bedrijventerreinen nabij infrastructuur.

### 2.3.2 Uitwerking vraag volgens de economische groeimethode:

De Eemsdelta heeft het laatste decennium een forse economische groeispurt doorgemaakt ten opzichte van voorgaande jaren, maar ook ten opzichte van overige regio's. De economische ontwikkeling van de Eemsdelta is in een stroomversnelling terecht gekomen. Exponent hiervan zijn de beide zeehavens die met hun activiteiten zorgen voor een record aan investeringen en (tijdelijke) werkgelegenheid. Een toekomstbeeld van de ontwikkelingen is opgenomen in de Havenvisie 2030 van Groningen Seaports. Dit document is nog niet vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Groningen Seaports maar voldoende richtinggevend om de scenario's voor economische groei inzichtelijk te maken. Gebruik van de Havenvisie 2030 heeft bovendien het voordeel dat het topsectorenbeleid en de economische megatrends daarin zijn verwerkt. Ook vanuit de Visie van het Bureau EZ Eemsdelta is input geleverd (deze wordt 15 oktober 2012 vastgesteld door de Stuurgroep Economie, Arbeidsmarkt en Infrastructuur).

Binnen de economische sectoren worden de volgende groeivoorzichten waargenomen. De scenario's van de Havenvisie 2030 geven een indicatieve prognose voor de uitgifte van natte en droog bedrijventerrein. Groningen Seaports verwacht de vraag naar natte bedrijventerreinen binnen het eigen beheergebied te kunnen opvangen. De overige vraag naar droog bedrijventerrein kan niet geheel binnen de bestaande beheergebieden van Groningen Seaports gevonden worden. Hiervoor dient inbreiding, uitbreiding of absorptie op omliggende bedrijventerreinen plaats te vinden.

<i>Sector:</i>	Energie
<i>Ontwikkelingen:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opkomst van on- en offshore windenergie</li> <li>2. Toename van overslag en gebruik biomassa stromen</li> <li>3. Toename decentrale energieopwekking</li> <li>4. Vestiging van energie-intensieve bedrijvigheid (geen dataopslag)</li> <li>5. Ontwikkeling van LNG overslag en distributie in zeehavens</li> </ol>
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zeehaventerrein (opslag op achtergelegen droge bedrijventerreinen mogelijk)</li> <li>2. Zeehaventerrein (overslag), toepassing ook op achtergelegen droge terreinen</li> <li>3. Droge bedrijventerreinen met goede logistieke (ook E) ontsluiting</li> <li>4. Droge bedrijventerreinen in de directe nabijheid E opwekking</li> <li>5. Zeehaventerrein met diepzeekade (overslag) (verwerking op droge bedrijventerreinen mogelijk)</li> </ol>

<i>Sector:</i>	Dataopslag (Datacenters)
<i>Ontwikkelingen:</i>	Opkomst vestiging datacenters
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	Droge bedrijventerreinen (ook binnendijs) in de directe nabijheid van elektriciteit opwekking en aanwezigheid datakabels/glasvezel. Vanwege het feit dat hier een specifieke business-case voor geldt in Eemshaven Zuid-Oost wordt deze hier niet verder uitgewerkt.

<i>Sector:</i>	Chemie
<i>Ontwikkelingen:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergroening van chemische processen (door gebruik organische grondstoffen vanuit biomassa / hernieuwbare grondstoffen).</li> <li>2. Vestiging van (flexibel) modulair uitbreidbare productiecomplexen gericht op basischemie.</li> <li>3. Toename van co-siting en uitwisseling stromen.</li> </ol>
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	Alle bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie, bestaand op Chemiepark Oosterhorn, nieuw op Chemiepark De Valgen of Bedrijvenpark Oostervierum. Door co-siting ontstaat er meer intensivering van de ruimte vraag. Door de vraag naar vergroening en co-siting zijn naast de aanwezigheid van utilitaire netwerken ook beperkte onderlinge afstanden van belang (vanwege aanleg infrastructuur en kosten transport).

<i>Sector:</i>	Reststoffenverwerking (Recycling)
<i>Ontwikkelingen:</i>	Door wereldwijde toename van hergebruik en recycling ontstaat een toename van het volume stromen en logistiek. Bij vesting wordt relatief meer milieu- en fysieke ruimte gevraagd.
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	<p>Zeehaventerrein (kade met achtergelegen bedrijfsterrin).</p> <p>Binnenhavens met kade met relatief grote kavels voor opslag en verwerking nabij infrastructuur (weg, spoor, water)</p> <p>Bij lichter milieucategorie ook vestiging op gemengde bedrijventerreinen met een goede infrastructurele ontsluiting via water en/of weg/spoor .</p>

<i>Sector:</i>	Logistiek (ook havenlogistiek)
<i>Ontwikkelingen:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Groei van natte en droge bulkstromen</li> <li>2. Toename van transport via pijpleidingen</li> <li>3. Toename van afgeleide logistiek vanuit industriële bedrijvigheid</li> <li>4. Ontwikkeling van multimodale overslagpunten</li> </ol>
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zeehaventerreinen, Gemengde bedrijventerreinen</li> <li>2. Zware bedrijventerreinen (chemie-georiënteerd)</li> <li>3. Zeehaventerreinen/ gemengde bedrijventerreinen (bij voorkeur met kade)</li> <li>4. Zeehaventerreinen, gemengde bedrijventerreinen (bij voorkeur met kade)</li> </ol> <p>(zware bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie)</p>

<i>Sector:</i>	Agribusiness
<i>Ontwikkelingen:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanvoer en verwerking van agro (rest) stromen uit het achterland (via binnenvaart en vrachtwagens)</li> <li>2. Import van agro (reststromen) uit binnen- en buitenland</li> <li>3. Op- en overslag agroproducten</li> </ol>
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemengde bedrijventerreinen met kade (zeevaart en of binnenvaart)</li> <li>2. Zeehaventerreinen en of gemengde bedrijventerreinen met kade</li> <li>3. Zeehaventerreinen en of gemengde bedrijventerreinen met kade</li> </ol>

<i>Sector:</i>	Metaal
<i>Ontwikkelingen:</i>	Deze sector is sterk afhankelijk van veranderingen in de energieprijzen en economische conjunctuur. Vestiging alleen voorzien in die gevallen wanneer nabij een energieproducent ruimte kan worden ingepland.
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	Zware bedrijventerreinen in de nabijheid van elektriciteit opwekking of schakelmogelijkheden voor elektriciteitsafname (schakelstations hoogspanningsnet)

<i>Sector:</i>	Dienstverlening en ondersteuning
<i>Ontwikkelingen:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sterke toename verwacht van lokaal en regionaal opererende industriële dienstverleners welke zich in de nabijheid van afnemers willen vestigen.</li> <li>2. Sterke toename verwacht van regionaal opererende industrieel dienstverleners (meer specialistisch) welke zich strategisch regionaal willen vestigen.</li> <li>3. Toename verwacht van kennisintensieve dienstverleners welke zich regionaal willen vestigen in de nabijheid van een grotere kern (accountants, advocaten, adviseurs, etc)</li> <li>4. Toename verwacht van zelfstandigen en zzp'ers die vanuit een woon-werk of verzamellocatie willen vestigen in de Eemsdelta.</li> <li>5. Uitplaatsing van lokaal gevestigde bedrijven (in- of tegen kernen) door toenemende milieudruk of ten gevolge van gericht beleid tot plaatsing op bedrijventerreinen (voorbeelden zijn agrarische loonbedrijven uit woonkernen, autobedrijven, aannemersbedrijven)</li> <li>6. Uitplaatsen van perifere detailhandel, en verkoop van volumineuze goederen bedrijven vanuit kernen en centra of bedrijventerreinen vanwege verkeersdruk/logistiek/ruimtedruk.</li> </ol>
<i>Ruimte vraag in welk segment:</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemengd lokaal bedrijventerrein</li> <li>2. Gemengd regionaal bedrijventerrein met goede infrastructurele ontsluitingen</li> <li>3. Bedrijventerrein met zichtlocatie of kantorenpark.</li> <li>4. Gemengd bedrijventerrein met goede infrastructurele ontsluiting (ook glasvezel) en/of woon-werklocaties</li> <li>5. Gemengde bedrijventerreinen of woon-werklocaties. Lokaal of regionaal hangt af van het bedieningsgebied (lokaal / regionaal).</li> <li>6. Bedrijventerreinen met zichtlocaties in de nabijheid van wegeninfrastructuur.</li> </ol>

In het volgende hoofdstuk worden vraag en aanbod tegen elkaar uitgezet in een confrontatiemodel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de data uit bijlage 1. In deze bijlage zijn ook de profielen van de bedrijventerreinen verder uitgewerkt.

## Hoofdstuk 3. Invulling van de regionale opgave: vraag en aanbod vergelijking

### 3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is een verdieping gemaakt op de vraag- en het aanbod aan bedrijventerreinen. Aan de aanbodzijde is deze voorzien van de netto beschikbare hectares en profielen per bedrijventerrein. Dit overzicht van het aanbod is opgenomen als bijlage 1. Het gebruik van de profielen is in deze notitie van belang omdat IBIS geen onderverdeling maakt naar bedrijventerreinen die meerdere functies combineren.

De onderbouwing van de vraag rust op een kwalitatieve benadering op basis van historische uitgifte en de informatie uit de toekomstvisies. Vanuit deze analyse is het mogelijk om aan te geven welke IBIS segmenten in de komende jaren gevraagd worden. Het aantal hectares is daarbij per segment niet aan te geven omdat de extrapolatie plaatsvond op basis van een totaal gemiddelde.

### 3.2 Vraag en aanbodvergelijking

De vergelijking tussen de vraag en het aanbod bedrijventerreinen geeft het volgende beeld. Voor de herkenbaarheid wordt gebruik gemaakt van de IBIS indeling in combinatie met de profielen van de bedrijventerreinen (uit bijlage 1).

Vraag:		Aanbod: (o.b.v. profiel uit bijlage 1)	Beschikbare netto hectares uitgeefbaar
<b>Gemengde bedrijventerrein (lagere milieucategorie)</b>			
	Droge bedrijventerreinen met goede infrastructurele ontsluiting (weg)(lichtere milieucategorie)	Farmsumerpoort (droge deel) Fivelpoort (midden en zuidelijke deel)	Ca. 10 Ca. 15
	Droge bedrijventerreinen in de nabijheid data infrastructuur	MKB Park Eemshaven	Ca. 19
	Gemengde lokale bedrijventerreinen (lokale uitplaatsingen en nieuwe lokaal gerichte bedrijven)	MKB Park De Zeesluizen MKB Park De Delta Farmsumerpoort, (deel GSP ) Bedrijventerrein Boerdam, Loppersum Bedrijventerrein Tjariet, Spijk Bedrijventerrein Edama, Uithuizen (betreft alleen uitbreidingslocatie)	Ca. 3 Ca. 3 Ca. 10 Ca. 1 Ca. 4 Ca. 2
	Gemengde bedrijventerreinen met kade	Farmsumerpoort Fivelpoort	Ca. 4 Ca. 3
	Gemengde bovenlokale bedrijventerreinen	MKB Park Eemshaven Bedrijvenpark Fivelpoort	Ca. 19 Ca. 20 (totaal)
	Bedrijventerrein met zichtlocatie of kantorenpark	Bedrijvenpark Fivelpoort MKB Park Eemshaven (ruimte voor kantoren)	Ca. 2 Ca. 4 (Kwelderweg)
<b>Perifere detailhandel /Verkoop volumineuze goederen</b>			
	Gemengd bedrijventerrein nabij wegeninfrastructuur en hoge mate van zichtbaarheid	Bedrijvenpark Fivelpoort (gedeeltelijk, in aanvraag) Farmsumerpoort (Hogelandsterweg)	NB. In procedure, hectares aan westzijde Alleen ruimte na inbreiding
<b>Kantorenlocaties</b>			
	Bedrijventerrein met zichtlocatie of kantorenpark.	Fivelpoort (voorzijde aan N33 zijde) MKB Park Eemshaven (kantoren mogelijk) Brainwierde Weiwerd (kleinschalige inpassing)	Ca. 2 Ca. 4 (Kwelderweg) Ca.2
<b>Woon-werklocaties</b>			
	Gemengde bedrijventerreinen of woon-werklocaties. Lokaal of regionaal hangt af van het bedieningsgebied (lokaal / regionaal).	Edama uitbreidingslocatie (op termijn) Uithuizen-Noord (op termijn) Tjariet (beschikbaar) Farmsumerhaven (op termijn)	Ca. 2 Ca. 1,5 Ca. 2 Ca. 1,6

		Eemskanaal Dok ZZ (op termijn na inbreiding)	Ca. 1,5
<b>Zware (hogere milieucategorie) bedrijventerreinen</b>			
	Bedrijventerreinen in de directe nabijheid van bestaande chemische industrie (t.b.v. onderlinge leveranties)	Chemie Park Delfzijl Chemie Park De Valgen Bedrijvenpark Oosterwierum	Ca. 45 Ca. 131 Ca. 93
	Bedrijventerreinen met hogere milieucategorie in de nabijheid van utilitaire (ook Elektriciteit) netwerken (of de toekomstige ontwikkeling daarvan).	Bedrijvenpark Oosterwierum Chemie Park De Valgen Chemiepark Delfzijl MERA Park Delfzijl Metal Park Delfzijl	Ca. 93 Ca. 131 Ca. 45 Ca. 157 Ca. 11
	Bedrijventerreinen met hogere milieucategorie in de nabijheid van infrastructuur en logistieke faciliteiten (of de toekomstige ontwikkeling daarvan)	Logistic Park Eemshaven MERA Park Delfzijl (alleen binnenvaart)	Ca. 75 Ca. 157
<b>Logistieke- en zeehaventerreinen / bedrijventerreinen met kade</b>			
	Zeehaventerreinen met achtergelegen bedrijfskavels	ShortSea Area Eemshaven Oterdummerdriehoek Delfzijl (op termijn) Energy Park Eemshaven	Ca. 47 Ca. 32 Ca. 100
	Zeehaventerreinen met diepzeekade	Energy Park Eemshaven	Ca. 100
	Binnenhavens met kade met relatief grote kavels voor opslag en verwerking.	MERA Park Delfzijl Bedrijvenpark Fivelpoort (noordzijde) (binnenvaart) Farmsumerpoort (zuidzijde) (binnenvaart)	Ca. 157 Ca. 3 Ca. 4
	Gemengde bedrijventerreinen met kade (agro-overslag)	MERA Park Delfzijl Bedrijvenpark Fivelpoort (noordzijde) (binnenvaart) Farmsumerpoort (zuidzijde) (binnenvaart)	Ca. 157 Ca. 3 Ca. 1
	Zeehaventerreinen en of gemengde bedrijventerreinen met kade (grootschalige agro-importstromen)	ShortSea Area Eemshaven Bedrijvenpark Fivelpoort (noordzijde) (binnenvaart) Farmsumerpoort (zuidzijde) (binnenvaart)	Ca. 47 Ca. 3 Ca. 1
	Bedrijventerreinen met een goede infrastructurele ontsluiting via water en/of weg en spoor in hogere milieucategorie (recycling)	MERA Park Delfzijl (alleen binnenvaart, spoor in ontwikkeling) Short Sea Area Eemshaven	Ca. 157 Ca. 47

NB: Bedrijventerrein Woldweg te Appingedam is niet opgenomen in deze vergelijking omdat de nog beschikbare hectares (IBIS 1,8 ha) als uitbreidingsgebied wordt aangehouden voor de aanliggende bedrijven Kooi en ook Bollegraaf. De 20 hectare die vrijkomt na de sloop van de papierfabriek De Eendracht wordt niet weer als bedrijfsterrein bestemd. Het krijgt vanuit Gemeente Appingedam een nieuwe functie.

### 3.3 Invulling regionale opgave richting 2030

De term regionale opgave is gericht op de mate waarin een regio kan voorzien in een voorziene ruimtevraag. In deze QuickScan kan hiervan een beeld worden gegeven door een kwalitatieve – en kwantitatieve onderbouwing.

#### Kwantitatieve onderbouwing:

Op basis van de extrapolatie van de uitgiftecijfers van Groningen Seaports kan een globale uitspraak worden gedaan over de mate waarin de Eemsdelta voorziet in de ruimtevraag. Deze is globaal vanwege het feit dat het gaat om een gemiddelde uitgifte per jaar over alle segmenten. Deze benadering is alleen bruikbaar voor een indicatieve overall benadering van de regionale opgave. De opsomming van beschikbare uitgeefbare hectares (per direct- en op termijn beschikbaar) geeft een totale regionale aanbod van ca. 785 hectare. Het cijfermatig doortrekken naar het jaar 2030 van de gemiddelde uitgifte geeft een totaal regionale vraag van 18 jaren \* 27.1/jaar = 488,07 hectare. In het totale aanbod zijn de bedrijventerreinen waarvoor een business-case geldt, niet meegenomen (Zuid-Oost, Glastuinbouw en Agrificatie terreinen).

#### Kwalitatieve onderbouwing:

De Havenvisie 2030 geeft de prognose dat de vraag naar zeehaventerreinen naar 2030 binnen het bestaande beheergebied ingevuld kan worden. De vraag naar droge bedrijventerreinen overstijgt echter het beschikbare aanbod binnen het beheergebied, waardoor er volgens de Havenvisie 2030 elders naar de invulling daarvan gezocht moet worden.

Deze prognose sluit goed aan bij het beeld uit de vergelijking tussen vraag en aanbod uit deze QuickScan. Het areaal aan zeehaventerreinen maar ook bedrijvenparken in de hogere milieucategorie (>cat3) industrie en chemie lijkt voldoende richting 2030.

- *Zeehaventerreinen en bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie*

Het aanbod binnen de segmenten zeehaventerreinen en bedrijventerreinen voor de hogere milieu categorieën (zware bedrijventerreinen) is op basis van de vergelijking voldoende richting 2030. Binnen dit segment is het overigens vanwege strategische redenen gangbaar om een ijzeren voorraad aan te houden vanwege de afname van relatief grote kavels. Hierin geldt een andere dynamiek dan de uitgifte van kleinere kavels aan bedrijven die directer meebewegen op de economische conjunctuur.

- *Logistieke bedrijventerreinen (zijnde geen terrein met een zeekade)*

Voor het segment logistieke bedrijventerreinen is de verwachting dat zowel Farmsumerpoort als Fivelpoort als het MERA Park voorzien in de vraag naar watergebonden bedrijventerreinen. Het MERA Park kenmerkt zich door een hogere milieucategorie waardoor deze amper concurrentie biedt naar Farmsumerpoort en Fivelpoort. Deze laatste twee beschikken over een verschillend profiel waardoor deze ook nagenoeg niet voor elkaar inwisselbaar zijn.

- Gemengde bedrijventerreinen

Binnen het segment gemengde bedrijventerreinen zijn de bedrijventerreinen Farmsumerpoort, Fivelpoort en MKB Park Eemshaven cijfermatig aanwezig om de vraag naar 2030 op te vangen. De lokale bedrijventerreinen beiden namelijk op lange termijn onvoldoende aanbod hectares in dit segment.

- Lokale bedrijventerreinen en woon-werklocaties

De aanwezige kleinere lokale bedrijventerreinen nabij de dorpen Edama, Spijk zijn met name in beeld om de lokale- uitbreidingen en vraag op te kunnen vangen. Het aanwezige areaal direct en op termijn uitgeefbare is hierin mogelijk beperkt naar 2030. Zonder uitbreiding van areaal kan deze vraag dan opgepakt worden door het segment wonen-werken en of door de grotere gemengde bedrijventerreinen (Farmsumerpoort etc.)

Voor woon- werk locaties ontstaat het beeld dat de voorraad direct- en op termijn uitgeefbare bedrijventerreinen volstaat voor de vraag richting 2030. Daarin moet wel in ogenschouw genomen worden dat deze terreinen niet snel voor elkaar inwisselbaar zijn, vanwege de lokale vraag. Voorbeeld: Een lokaal gericht bedrijf in de omgeving van Delfzijl zal vanwege haar klanten niet verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein nabij Uithuizen.

- Perifere detailhandel (PDV)

Perifere detailhandel kan per direct gefaciliteerd worden na bij Appingedam (woonplein nabij kern Appingedam) en in de toekomst op een deel van het bedrijvenpark Fivelpoort. Voor Bedrijvenpark Fivelpoort ligt op het moment van schrijven een aanvraag voor het verruimen van het bestemmingsplan. Deze verruiming geeft vestigingsmogelijkheden voor PDV (op een deel van Bedrijvenpark Fivelpoort).

- Kantorenlocaties (niet zijnde kantooroppervlak in gebouwen)

Het aanbod bedrijventerreinen voor kantorenontwikkeling is aanwezig in de vorm van de bedrijventerreinen Fivelpoort (zichtlocaties aan de N33), Brainwierde Weiwerd maar ook het MKB Park in de Eemshaven. Vanwege een geheel verschillend profiel zijn deze bedrijventerreinen niet voor elkaar inwisselbaar. Ook andere bedrijventerreinen geven mogelijkheid tot het vestigen van kantoren, denk bij voorbeeld aan Farmsumerpoort etc.



## Hoofdstuk 4. Conclusies en aanbevelingen

1. Deze QuickScan is bedoeld voor het actualiseren van de kwantitatieve vraag- en aanbod vanuit de Bedrijventerreinenvisie uit 2003 en kan derhalve niet gezien worden als een diep gravend onderzoek ter onderbouwing van vraag en aanbod. De QuickScan heeft geen onderzoek gedaan naar de kwalitatieve aspecten zoals beeldkwaliteit, zichtbaarheid en kwaliteit van het publieke- en private gebied.
2. De QuickScan sluit wat betreft haar bevindingen aan bij de conclusies uit de Havenvisie 2030 waarin het aanbod zeehaven-gebonden terreinen voldoende wordt geacht, maar waar het areaal droog bedrijventerrein binnen het beheergebied van Groningen Seaports niet voldoende zal zijn om de toekomstige vraag op te vangen. Om de vraag naar 2030 op te kunnen vangen zullen ook bedrijventerreinen buiten het beheergebied van Groningen Seaports als aanbod aangesproken worden. Dan wel dat er door inbreiding of herstructurering ruimte vrijkomt voor nieuwvestiging.
3. Confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat het aanbod (naar 2030) in het segment zeehaventerreinen en het segment bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie (cat. 4 en hoger) voldoende is. Voorzien wordt, dat men name door intensivering en co-siting er geen ruimtetekort ontstaat in fysieke zin. Wel zal er aandacht moeten zijn voor het op voorraad houden van voldoende milieuruimte (waaronder geluidruimte).
4. Het aanbod bedrijventerrein met een kadevoorziening (buiten de zeehavenkaden) is met name aanwezig in de vorm van het MERA Park en in zeer beperkte vorm bij Farmsumerpoort en Fivelpoort. Wanneer inbreiding dan wel herstructurering van bestaande bedrijventerreinen geen ruimteoplossing geeft zal hier op termijn een tekort kunnen ontstaan. Een ontwikkelmogelijkheid is name gelegen aan de Oosterhornhaven.
5. Het aanbod gemengde bedrijventerreinen wordt vanuit regionaal perspectief gedekt door de grotere gemengde bedrijventerreinen MKB Park Eemshaven, Farmsumerpoort en Fivelpoort. Deze terreinen beschikken echter over een verschillend profiel waardoor deze niet gemakkelijk inwisselbaar zijn. Dit aanbod zal aanwezig moeten blijven aanwezig om richting 2030 de vraag uit de markt op te kunnen vangen. In het verlengde daarvan wordt aanbevolen om de onderlinge profilering van deze bedrijventerreinen uit te werken zodat deze ook beter van elkaar onderscheiden kunnen worden.
6. Het aanbod lokale bedrijventerreinen (en de meegerekende lokale uitbreidingen) is richting 2030 voldoende. Inwisselbaarheid van het aanbod is hierin eigenlijk niet mogelijk vanwege het zeer lokale karakter van de vraag. Het bestaande en geplande aanbod dient derhalve in stand gehouden worden.

7. Geconcludeerd wordt dat mogelijkheden voor perifere detailhandel geconcentreerd zijn in de gemeente Appingedam. In de toekomst zijn er zelfs twee locaties mogelijk. Aanbevolen wordt om regie te nemen op de onderlinge positionering.
8. Onderscheid moet gemaakt worden in direct en op termijn uitgeefbaar. Vanuit strategisch voorraad beheer is het raadzaam om in regionaal verband de regie te nemen en deze bij het acquisitiebeleid sterker naar voren te laten komen.
9. Aanbevolen wordt om de profilering van de bedrijventerreinen in de Eemsdelta verder uit te werken waardoor de bedrijventerreinen een betere positionering in de markt te krijgen.

## **Bijlage 1: Tabellen bedrijventerreinen volgens IBIS indeling.**