

Notitie FTR Bestemmingsplan M4H

Auteur: Buck Consultants International

Datum: 12 november 2024, aanvullende tekst op notitie 6 mei 2024

Status: Update gedaan 11 november

1. Aanleiding en doel notitie

De gemeente Rotterdam werkt aan een bestemmingsplan voor het Merwe Vierhaven gebied (M4H). In M4H bevindt zich aan/nabij de Galileïstraat een circa 12,5 ha grote locatie met een 5-tal (koel)loodsen. De locatie is in het bestemmingsplan bestemd ten behoeve van de op- en overslag van fruit in de ruimste zin van het woord. De locatie heeft nu tijdelijk (tot 1 april 2025) een andere invulling.



Figuur 1 Overzicht FTR Locatie aan de Galileïstraat

De behoefte aan het toekomstige gebruik vanaf 1 april 2025 (op- en overslag van fruit) wordt aan de hand van onderstaande drie vragen onderbouwd:

1. Wat zijn de prognoses op korte en (middel)lange termijn voor de fruitsector in de Rotterdamse haven en geven deze prognoses aanleiding om deze locatie als fruitlocatie (inclusief haar specificaties, zoals passende overslagfaciliteiten en geconditioneerde opslag) te handhaven?

2. Voor welke fruit gerelateerde markten kan deze locatie geschikt zijn en een complementaire functie hebben op de bestaande fruitclusters in de haven (Cool Port, Kop vd Beer, Maasvlakte), gelet op het karakter van het M4H gebied (bijv. niche markten zoals bevroren sappen, circulaire fruitverwerkers, etc.)?
3. In hoeverre voorziet het bestemmen van de FTR-locatie voor de op- en overslag van fruit (in de ruimste zin van het woord) in een behoefte? Daarbij moet in acht genomen worden dat ruimte in de haven zeer schaars is, reeds bestaande fruitclusters aanwezig/gepland zijn en enkele bestaande overige (fruit)locaties in M4H in de (nabije) toekomst verdwijnen.

2. Vraag 1: Prognoses voor ontwikkeling van de fruitsector in de Rotterdamse haven

De eerste te beantwoorden vraag is:

1. *“Wat zijn de prognoses op korte en (middel)lange termijn voor de fruitsector in de Rotterdamse haven en geven deze prognoses aanleiding om deze locatie niet meer als fruitlocatie (inclusief haar specificaties, zoals passende overslagfaciliteiten en geconditioneerde opslag, te handhaven?”*

Allereerst beantwoorden we de deelvraag 1a. *“Wat zijn de prognoses op korte en (middel)lange termijn voor de fruitsector in de Rotterdamse haven”?*

Allereerst een blik op de totale import van fruit in Nederland van buiten de EU. Nederland is verantwoordelijk voor 38 procent van de totale EU-import van groenten en fruit uit landen buiten de EU. Daarmee is Nederland nr. 1 in de EU, op afstand volgen Spanje (13%) en Frankrijk (12%). Import van fruit is nodig om de Europese consument jaarrond te voeden met een gevarieerd aanbod van fruit. Op jaarbasis wordt 12,5 miljoen ton aan fruit in de EU ingevoerd, en daarnaast 2 miljoen ton aan groenten. Het Nederlands aandeel in de totale EU-import van diverse fruitsoorten is zeer hoog. Bij druiven is het aandeel 76 procent en ruim 70 procent van de blauwe bessenimport in de EU komt voor rekening van Nederland. Ook bij sinaasappels (66%), avocado's (63%) en mango's (58%) is Nederland toonaangevend in de EU import (bron: Groente en Fruit Huis 2024) ⁱ.

Het geïmporteerde volume van de productgroep 'fruit' in Nederland is in 2023 gelijk gebleven op 4,75 miljoen ton, maar de waarde van de fruitimport is met 6% gestegen. De totale waarde van de fruitimport in Nederland kwam neer op 7,6 miljard euro in 2023. De top-3 fruitsoorten wat betreft import waarde waren in 2023 avocado (1.387 miljoen euro, dat is +21% t.o.v. 2022), banaan (1.071 miljoen euro) en druif (873 miljoen Euro) (bron: Groente en Fruit Huis 2024) ⁱⁱ. Het volume en de waarde van fruitsappen wordt daarnaast geregistreerd onder de productgroep 'Bereidingen van aardappelen, groente en fruit', de totale importwaarde van deze groep was in 2022 3,6 miljard euro. Op basis van de importwaarde zijn de vruchtensappen ook een van de belangrijkste artikelen van dit handelshoofdstuk (bron: Wageningen University 2024) ⁱⁱⁱ. In de CBS-statistieken over 2022 was de import van fruitsappen en -

concentraten 1,6 miljard euro aan waarde, waarvan 1,1 miljard import vanuit niet-EU landen (grotendeels overzeese import) (bron: CBS website)^{iv}.

De haven van Rotterdam is in Nederland verreweg de grootste haven voor de overzeese fruitimport, mede omdat het overgrote deel van de reefer containers (koelcontainers) via Rotterdam gaat. De schatting van BCI is dat ongeveer 90% van de overzeese fruitimport naar Nederland via de haven van Rotterdam gaat.

De huidige overslag van fruit in de haven van Rotterdam is onder te verdelen in drie hoofd-categorieën:

- a. *Overslag van fruit in reefer containers*: de overgrote meerderheid van de import en overslag van fruit komt in reefer containers aan in Rotterdam. In totaal werd er in 2022 19 miljoen ton aan versgoederen in reefer containers overgeslagen in Rotterdam, dit was 14% van de totale container overslag in Rotterdam (bron: Port of Rotterdam 2024)^v. Als dit gerelateerd wordt aan de totale overzeese fruitimport bevat een kleine 25% van deze reefer containers fruit. De komende jaren wordt een stabiele groei van 3-4% per jaar verwacht in de overslag van reefers in Rotterdam. Vanuit Latijns-Amerika en Zuid-Afrika zijn inmiddels 45-60% van de totaal aangevoerde containers reefer containers (Bron: Port of Rotterdam 2024)^{vi}. Voor de grote rederijen (Maersk, MSC, CMA-CGM, Hapag-Lloyd) is de overslag van reefers in Rotterdam van strategisch belang, omdat ze zo toegevoegde waarde kunnen bieden door het leveren van diensten. Een voorbeeld is rederij Maersk, die op dit moment een cold storage warehouse van 43.000 m² laat bouwen naast de APMT II deep sea terminal op de Maasvlakte.
- b. *Overslag van fruit als breakbulk of stukgoed*: dit is momenteel qua volume een relatief kleine markt in Rotterdam, omdat het overgrote deel van het fruit tegenwoordig in reefer containers wordt vervoerd. De Rotterdam Fruit Wharf (RFW) is de belangrijkste plek waar deze overslag momenteel plaatsvindt. De RFW ontvangt momenteel gemiddeld eens per week in het seizoen een conventioneel fruitschip (een schip waar bij het lossen luiken worden geopend), waar er reefer containers op het dek staan en pallets in het ruim. Per conventioneel schip is dit rond de 50 reefer containers op het dek tot 2500 pallets in het ruim (bron: Port of Rotterdam 2020)^{vii}. Er zijn importeurs die soms conventionele koelschepen inzetten om fruit te vervoeren, een voorbeeld uit de afgelopen jaren is de import van Braziliaanse meloenen, waarvoor wekelijks een conventioneel schip aanmeerde in het oogstseizoen van september tot februari. Dit zorgt in dit geval voor een snelle transit-tijd. De jaarlijkse overslag van fruit op pallets kan verschillen per jaar, omdat individuele beslissingen en de volume aan oogsten een groot verschil kunnen uitmaken. BCI schat in dat er 25 conventionele koelschepen per jaar aanmeren bij de RFW, met elk gemiddeld 2000 pallets in het ruim van 1.000 kilo elk, dit geeft een overslag volume van 50.000 ton per jaar. Op de lange termijn zal dit volume gaan dalen, omdat steeds meer pallets in reefer containers vervoerd gaan worden.
- c. *Overslag van fruit sappen- en concentraten als natte bulk (sappen) of bins/drums (concentraten)*: Er wordt jaarlijks rond de 900.000 ton aan fruitsappen en -concentraten vanuit niet EU-landen overzee in Nederland geïmporteerd (bron: CBS 2024 website)^{viii}. Dit gebeurt in verschillende laadeenheden: drums/bins in reefer containers (grotendeels) of drums/bins los, en vloeibaar in bulk. Ook andere havens in Nederland kennen import van

fruitsappen, de schatting van BCI is dat 65% van de overzeese import via Rotterdam gaat. Verder wordt naar schatting van BCI ongeveer 75% van de fruitsappen en -concentraten in reefer containers geïmporteerd, en de overige 25% als vloeibaar. Dit maakt een geschatte totale import van 450.000 ton van fruitsappen en -concentraten in drums/bins via reefer containers en 150.000 ton vloeibaar in Rotterdam in 2022. Ook de fruit sappenmarkt is dus een kleine markt in vergelijking met reefer containers. De markt van fruitsappen in Nederland en Europa is door de relatief beperkte volumes ook relatief volatiel, door de relatief lange opslagmogelijkheid van sap en de mogelijkheid om marktgedreven te handelen.

Conclusie beantwoording deelvraag 1a: *De overzeese fruitimport en daaraan verbonden overslag in de haven van Rotterdam is ongeveer 4,75 miljoen ton per jaar, en deze hoeveelheid is over de jaren heen licht groeiende. Het overgrote deel van deze import komt aan in reefer containers, meer dan 95%. De overslag van geïmporteerd fruit in bulk (vaak op pallets) van overzee is met ca. 50.000 ton beperkt en erg volatiel per jaar, afhankelijk van oogsten en individuele beslissingen van producenten. Daarnaast is de import en overslag van fruitsappen en -concentraten in bulk (drums, bins en vloeibaar) van overzee rond de 600.000 ton per jaar, hiervan gaat 75% via drums/bins in reefer containers en circa 25% vloeibaar. De prognose is dat dit totale volume aan fruitoverslag de komende jaren met gemiddeld 3-4% gaat groeien, dit omdat de vraag van de Europese consument naar geïmporteerd fruit volgens verwachtingen zal groeien en Rotterdam als deep sea haven aantrekkelijk zal blijven als Europees aanlandingspunt voor bedrijven. Er zal op korte termijn ook behoefte blijven aan de overslag van conventioneel geladen fruit (op pallets) en op lange termijn ook aan fruitsappen, de prognose is dat het volume aan conventioneel geladen fruit op pallets verder gaat dalen en de fruitsappen over meerdere jaren gezien stabiel zullen blijven in de haven van Rotterdam. Recente ervaringen uit het verleden leren dat er behoefte is en zal blijven aan de mogelijkheid van fruit import en -overslag als droge en natte bulk in Rotterdam, qua volumes blijven dat echter relatief kleine markten ten opzichte van de groeimarkt fruit in reefer containers.*

De tweede en laatste deelvraag 1b. is “Geven deze prognoses aanleiding om deze locatie niet meer als fruitlocatie (inclusief haar specificaties) te handhaven”?

Als de totale fruitoverslag in de haven van Rotterdam in beschouwing genomen wordt, dan wordt er op dit moment alleen in Rotterdam-Noord in de Merwehaven en Lekhaven fruit op pallets en fruitsappen overgeslagen. Dit gebeurt op dit moment voor de fruitsappen voor een groot deel bij de bedrijven HIWA en Continental Juice in de Lekhaven, en voor het conventionele fruit op pallets bij de RFW in de Merwehaven. De in deze notitie centraal staande FTR locatie aan de Galileistraat is (opnieuw) geschikt voor dergelijke overslag, omdat er drie aanlegplaatsen zijn (bron: Port of Rotterdam, 2024)^{ix} met 10 meter diepte waar kleinere conventionele zeeschepen kunnen worden ontvangen, en er in principe voldoende ruimte is voor mobiele kraanoverslag. Daarnaast staan er ook vijf loodsden met oorspronkelijke bestemming geconditioneerde opslag/koelloods. Tot ruim 10 jaar geleden heeft op deze locatie ook fruitoverslag plaatsgevonden (Seabrex).

Door de herinrichting van een flink deel van het Merwehavengebied naar woningbouw en innovatieve bedrijvigheid gaat de situatie voor fruitoverslag veranderen. Dit betekent onder

meer dat de RFW binnen een paar jaar niet meer kan ondernemen op de huidige locatie¹, en dat ook het erfpachtcontract van HIWA zal op termijn aflopen. Er zal naar alternatieve locaties voor deze bedrijven gezocht moeten worden, waarvoor er twee concrete mogelijkheden in de Rotterdamse regio zijn:

- *Overslag op de FTR Locatie aan de Merwehaven:* De FTR locatie aan de Merwehaven is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor op- en overslag, bewerking en productie van fruit en sappen, dus deze locatie is in principe vanuit gebruiksbestemming een mogelijkheid voor fruitbedrijven als locatie voor hun operaties tot in ieder geval 2050. Het huidige oppervlak van de loodsen op de FTR locaties is een kleine 50.000 m², het bouwjaar van deze loodsen is 1973 (bron: Planviewer 2024 website)^x.
- *Overslag op de Rotterdam Food Hub, locatie de Kop van de Beer:* De alternatieve locatie voor deze overslag is de Rotterdam Food Hub. Deze locatie op de Kop van de Beer is enkele jaren geleden aangewezen als te ontwikkelen vestigingslocatie voor agrofood over- en opslag. De Rotterdam Food Hub is een terrein van 60 hectare bruto^{xi}, maar netto is er maximaal een kleine 29 ha beschikbaar in meerdere kavels voor agro logistieke (productie of distributie) logistiek. Deze agro logistieke markt omvat fruit, maar ook andere versproducten als groente of vlees. Enkele jaren geleden is fruitsappenproducent Innocent hier neergestreken als eerste gebruiker, en de rest van het terrein is beschikbaar voor agrofood en andere activiteiten. Daarnaast zijn er tenminste één en mogelijk twee overslaglocaties voor agro logistiek op dit terrein beschikbaar, te weten een noord- en mogelijk een zuidkade. Op deze locaties gaat ontwikkeling van overslag voor agrofood gerealiseerd worden, deze zal gericht zijn op overslag van reefer containers. Bovendien kunnen conventionele schepen hier aanmeren. Tot slot staat er nog een afmeervoorziening op de planning voor sap tankers (sap in bulk). Op dit moment zijn er opties tot vestiging van agrologistieke activiteiten verstrekt aan verschillende partijen. Er staan naast deze partijen met een optie nog enkele partijen in de 'wachtrij' voor vestiging van een agrologistieke operatie op Rotterdam Food Hub. Er is dus meer vraag naar areaal voor agrologistieke activiteiten dan daar beschikbaar is. De Port of Rotterdam zit momenteel in het selectieproces voor de agro logistieke activiteiten die op de Rotterdam Food Hub gealloceerd kunnen worden.

Daarnaast zijn/worden er door bestaande partijen op een paar plaatsen nieuwe waterverbonden koel- en vrieshuizen gerealiseerd, maar dit is op bestaande locaties door een erfpachtberechtigde. Zo is er een mogelijkheid voor Lineage Logistics om in de Coolport locatie aan de Eemhaven een extra koel- en vrieshuis neer te zetten. Lineage Logistics (vroeger Kloosterboer) heeft in de afgelopen decennium achtereenvolgens het Coolport I en Coolport II koel en vrieshuis ontwikkeld op deze locatie. Coolport I is het grootste koel- en vrieshuis met een oppervlak van ruim 40.000 m², en Coolport II heeft een oppervlak van 9.500 m². Naast Coolport II is er nog ruimte voor een nieuw te ontwikkelen Coolport III, met een oppervlak van maximaal die van Coolport II (9.500 m²). In de publicatie "Nieuwbouw koel- en vrieshuis Lineage Cool Port II Eemhaven Rotterdam"^{xii} wordt aangegeven: "Met de bouw van Cool Port II beschikt Lineage Logistics nog over voldoende ruimte voor een volgende fase; Cool Port III." De bouw van Cool Port III als koel- en vrieshuis is dus een optie, maar dit kan uitsluitend

¹ Het bedrijf heeft een tijdelijk huurcontract van de gemeente R'dam gekregen om haar activiteiten te continueren totdat gestart gaat worden met de woningbouw.

voor Lineage Logistics zelf. Elders in de haven van Rotterdam zijn er nog enkele partijen die eventueel hun koel- en vrieshuis op het huidige kavel kunnen uitbreiden, Thermotrafic/Eurofrigo heeft dit enkele jaren geleden op de Maasvlakte gedaan^{xiii}. Tenslotte vindt er waterverbonden ontwikkeling van een koel- en vrieshuis van ca. 40.000 m² plaats op het zeeterminal terrein van APM Maersk op de Maasvlakte^{xiv}, dit is ook door de erfpachtgerechtigde zelf.

Elders in de haven van Rotterdam zijn er voor zover bekend geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden meer beschikbaar of gepland voor het overslaan van fruit als break bulk (op pallets) en fruitsappen (in bins/drums of vloeibaar). Er zijn alleen mogelijkheden voor het overslaan van reefer containers, dit kan op elke deepsea en shortsea terminal. De eerstvolgende mogelijkheid voor het afhandelen van deze stromen liggen mogelijk in Haven Moerdijk, dit vanwege de benodigde fysieke ruimte alsook benodigde diepgang van de zeevaart.

Conclusie beantwoording deelvraag 1b: *De FTR locatie is, naast de bestaande maar eindigende RFW locatie, de enige locatie in de Rotterdam regio die potentieel geschikt is voor het ontvangen van conventionele fruitschepen met pallets in het ruim en waar, indien de loodsen weer geschikt worden gemaakt voor gekoelde lading, fruit overgeslagen kan worden. Tevens kunnen hier binnenvaart schepen met reefer containers (met bijv. fruitsappen) worden afgehandeld. De andere optie zou de Rotterdam Food Hub op de Kop van de Beer zijn, waarover gesprekken lopen, maar waar het – gezien de grote interesse van marktpartijen – niet waarschijnlijk is dat deze bedrijven daar allemaal gevestigd kunnen worden (de vraag is groter dan het aanbod, en er is een wachtrij). Elders zijn of worden er nog enkele koel- en vrieshuizen gebouwd, maar op bestaande locaties door een erfpachtgerechtigde. Gezien de prognoses dat er ook in de toekomst een vraag blijft naar overslag van fruit of fruitsappen in Rotterdam is het antwoord dat deze prognoses gecombineerd met de benodigde verplaatsing van bedrijven uit M4H inderdaad aanleiding geven om deze FTR locatie te blijven bestemmen voor fruit over en –opslag.*

3. Vraag 2: Geschiktheid FTR locatie voor verschillende fruit marktsegmenten

De tweede te beantwoorden vraag is:

2. *“Voor welke fruit gerelateerde markten kan deze locatie geschikt zijn en een complementaire functie hebben op de bestaande fruitclusters in de haven (Cool Port, Kop vd Beer, Maasvlakte), lettend op het karakter van het M4H gebied (bijv. niche markten zoals bevroren sappen², circulaire fruitverwerkers, etc.)?”*

Bij het antwoord op deze vraag wordt voortgebouwd op de antwoorden die gegeven zijn bij vraag 1. De geïdentificeerde fruitmarkten zijn:

- Overslag van fruit in reefer containers, incl. sapconcentraten in bins/drums
- Overslag van fruit als break bulk, op pallets
- Overslag van fruit als natte bulk, vnl. sap in vloeibare vorm

² De meeste sapconcentraten in bins/drums zijn bevroren, dus deze niche markt is verder niet apart geanalyseerd.

Daarnaast wordt als vierde markt nog specifiek gekeken naar de geschiktheid van deze FTR locatie voor een aantal nichemarkten zoals bevroren sappen en circulaire fruitverwerking.

- *Overslag van fruit als breakbulk, op pallets*: dit is de oorspronkelijke vorm van fruitoverslag zoals deze tot 2012 heeft plaatsgevonden bij Seabrex op de FTR locatie. Het terrein was hier ook op ingericht: diepgang water 10 meter, ca. 600 meter kade waar op 3 ligplaatsen zeeschepen aan kunnen meren, een kraan voor overslag en 5 koelloosden voor opslag. In de afgelopen 12 jaar is er geen fruit overgeslagen op de FTR locatie, dus voor hernieuwde overslag van fruit als breakbulk zal onderhoud en upgrading van deze faciliteiten benodigd zijn. Afgezien daarvan zijn er verder geen redenen waarom de FTR locatie niet voor dit soort overslag gebruikt kan worden. De enige andere mogelijkheid voor overslag van fruit als breakbulk binnen de haven in de toekomst zou op de Rotterdam Food Hub zijn.
- *Overslag van fruit als natte bulk (vnl. sap in vloeibare vorm)*: Deze vorm van fruitoverslag heeft nog niet op de FTR locatie plaatsgevonden. Vanwege de nautische eigenschappen zijn er mogelijkheden, mede door de diepgang en kadelengte op deze locatie. Aan de landzijde dient echter een zeer specifieke sapverwerking infrastructuur opgezet te worden, deze is nu niet aanwezig. Het huidige volume aan vloeibare sappen wordt nu via de bestaande sapterminal capaciteit afgehandeld., en er is nu en ook in de toekomst geen specifieke behoefte aan extra capaciteit.
- *Overslag van fruit in reefer containers, incl. sapconcentraten in bins/drums*: Voor deze overslag van 4,75 miljoen ton aan van overzee geïmporteerd fruit en sapconcentraten in reefer containers is er elders in Rotterdam ruime mogelijkheid wat betreft de zee naar land import overslag. Alle bestaande deep en shortsea terminals slaan reefer containers over, en de capaciteit van de deepsea terminals in Rotterdam wordt de komende 5 tot 10 jaar nog met 8 miljoen TEU aan zeezijdige overslagcapaciteit uitgebreid (bron: Port of Rotterdam 2024)^{xv}. Dit betekent niet dat de FTR locatie geen complementaire functie kan hebben in de overslag en verwerking van fruit uit reefer containers in de haven. Er is namelijk behoefte bij marktpartijen aan het snel kunnen beschikken over het fruit in de reefer containers, en door congestie is dit vanuit de deep sea terminals op de Maasvlakte niet altijd mogelijk. Daarom is er vanuit de markt een druk om de reefer containers na overslag snel richting de klanten in het achterland te vervoeren, en daarbij kunnen tussenliggende reeferhubs een belangrijke rol spelen. De FTR Locatie heeft de mogelijkheid om te dienen als een dergelijke reeferhub: de kade van 600 meter is lang genoeg om tegelijkertijd zowel kleinere zeeschepen als binnenvaartschepen te behandelen, en ook op het terrein van 12,5 ha zijn er voldoende mogelijkheden om fruit uit verschillende marktsegmenten op de gewenste wijze op te slaan en te behandelen. De vraag is of er in de markt behoefte is aan een dergelijke reeferhub over- en opslagfunctie op deze FTR locatie. Op dit moment zet de Waalhaven Group een binnenvaartshuttle in om reefer containers te vervoeren naar Barendrecht/Dutch Fresh Port, waarbij er in de Waalhaven wel overslag maar geen opslagmogelijkheden zijn. Een reeferhub functie op de FTR Locatie zou gerealiseerd kunnen worden als fruitimporteurs waarde hechten aan verdere bewerking van producten op de FTR locatie, en dit zou mogelijk zijn als men op de eigen locatie in Barendrecht/Dutch Fresh Port geen ruimte heeft. Ook Dutch Fresh Port is inmiddels vrijwel uitverkocht wat betreft de beschikbare kavels, dus het is mogelijk dat deze situatie zich in de toekomst gaat voordoen. Het zou dan ook nuttig zijn als er een door de NVWA

erkend fyto-sanitaire inspectie punt op deze locatie zou zijn, in het verleden is een dergelijk punt al op deze FTR locatie geweest (Bron: NVWA 2024 website)^{xvi}. Binnen de beschikbare tijd kan dit echter niet verder uitgezocht en onderbouwd worden.

- *Overslag voor niche-markten zoals circulaire fruitbewerking:* Voor de niche circulaire fruitverwerking hangen de mogelijkheden af van de specifieke vorm. Het is een mogelijkheid om bijvoorbeeld afgekeurd rood fruit te verwerken tot sap, en dit als fruit met een tweede leven te markten. Dit kan op deze FTR locatie, maar er zijn geen redenen waarom dit niet op een andere locatie kan, bijvoorbeeld in een bestaande of te bouwen faciliteit in Barendrecht of Dutch Fresh Port. Waterzijdige toegang lijkt niet noodzakelijk om dit soort niche activiteiten in de fruitsector op te zetten.

Conclusie beantwoording vraag 2: *De FTR locatie kan voor diverse marktsegmenten binnen de fruit over- en opslag binnen de Rotterdamse haven een functie vervullen. Allereerst voor de op- en overslag van fruit in bulk op pallets, dit is ook de oorspronkelijke op- en overslag die op deze FTR locatie is uitgevoerd. De op- en overslag van (bevroren) fruitsappen is ook mogelijk, aan de landzijde dient dan in specifieke op- en overslag equipment geïnvesteerd te worden.*

Voor de locatie Kop van de Beer geldt dat daar, gezien de sterke interesse uit de sector, de reeds uitgegeven opties voor agrologistieke activiteiten (met meerdere partijen in de wacht) en de beperkte beschikbaarheid van ruimte, er meer vraag naar areaal voor agrologistieke activiteiten is dan daar beschikbaar is. De FTR locatie is hiermee ook de enige andere locatie in de haven van Rotterdam voor (her)huisvesting van agrologistieke overslagactiviteiten. De FTR locatie zou eventueel ook een rol als reeferhub kunnen vervullen, waarbij import reefer met fruit direct vanuit de deepsea terminals naar de FTR locatie gebracht zouden kunnen worden om hier bewerkt te worden. Dit biedt vooral kansen omdat de beschikbare ruimte bij fruitimporteurs in Dutch Fresh Port/Barendrecht beperkt is.

4. Vraag 3: Behoeftedonderzoek voor gebruik FTR locatie voor fruitoverslag

De derde te beantwoorden vraag is:

3. *“In hoeverre voorziet het bestemmen van de FTR-locatie voor de op- en overslag van fruit (in de ruimste zin van het woord) in een behoefte? Daarbij moet in acht genomen worden dat ruimte in de haven zeer schaars is, reeds bestaande fruitclusters aanwezig/gepland zijn en de bestaande overige (fruit)locaties in M4H in de (nabije) toekomst op termijn verdwijnen.”*

De derde te beantwoorden vraag in deze notitie is om een onderbouwing te leveren van de behoefte aan de FTR locatie voor de op- en overslag van fruit in de ruimste zin van het woord. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- a. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de bedrijfslocatie?
- b. Is er (kwalitatieve) behoefte aan het gebruik van de FTR Locatie voor de vastgelegde bestemming?

- c. Wat is het (kwalitatieve) aanbod van alternatieve locaties in het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Op basis van een confrontatie van vraag (b) en aanbod (c) in het afgebakende ruimtelijke verzorgingsgebied (a) voor deze bedrijfslocatie wordt een antwoord gegeven op de vraag of de in het bestemmingsplan M4H op de FTR locatie opgenomen bestemming 'op- en overslag van fruit in de ruimste zin van het woord' voorziet in een behoefte.

Allereerst beantwoorden we de deelvraag 3a: *Uitwerking van het ruimtelijk verzorgingsgebied (markregio) voor de gewenste bestemming op- en overslag van fruit (lees: behoud van huidige functie).*

De FTR locatie is gelegen in de Merwehaven in Rotterdam-Noord. Deze locatie is samen met de Keilehaven, Lekhaven en IJsselhaven ten oosten van de Merwehaven al decennialang de locatie voor de overslag van fruit in bulk (droog/pallets en nat/sappen) in de haven van Rotterdam. Op dit moment zijn er verschillende bedrijven gevestigd in dit gebied die zich bezighouden met de overslag van fruit in bulk, de belangrijkste zijn:

- Rotterdam Fruit Wharf (RFW) aan de Merwehaven: RFW behandelt volgens eigen zeggen meer dan 250.000 pallets met fruit per jaar (bron: RFW website 2024)^{xvii}, deze komen voor een beperkt deel (schatting 20%, zie eerder berekening van 50.000 ton bij vraag 1) in pallets aan en voor een groter deel in reefer containers aan. Het bedrijf heeft zelf een geconditioneerde loods van ruim 5.000 m².
- HIWA Rotterdam Port Cold Stores aan de IJsselhaven: HIWA slaat 60% van alle Europese import van sappen en concentraten in drums/bins over op deze locatie (bron: HIWA brochure). Aan de Lekstraat heeft het bedrijf verschillende geconditioneerde loodsen met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 30.000 m².
- Continental Juice aan de IJsselhaven: Continental Juice doet overslag van vloeibare sappen in bulk, en is onder andere leverancier van sappen aan de Innocent productielocatie op de Kop van de Beer. De geconditioneerde loodsen van dit bedrijf hebben een gezamenlijk oppervlak van ruim 10.000 m².

Daarnaast zijn er nog enkele andere fruitimporteurs met overslagactiviteiten in de Merwehaven gevestigd, zoals Eurofruit en Global Fruit Point. Hier vindt voornamelijk overslag van reefer containers plaats, met bijbehorende opslag van het fruit in verschillende geconditioneerde loodsen met ca. 15.000 m² oppervlak (berekeningen van m² alle geconditioneerde loodsen gebaseerd op bron Planviewer 2024)^{xviii}.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de huidige fruitoverslag bedrijven op deze locatie voor de overslag van fruit in bulk/op pallets en fruit als sap/concentraat in drums/bins of vloeibaar is divers:

- Een substantieel deel van het over- en opgeslagen fruit wordt naar elders in Rotterdam Rijnmond vervoerd om daar verder verwerkt of behandeld te worden. Zo gaat een deel van de sappen van Continental Juice als grondstof naar Innocent op de Kop van de Beer voor productie van sappen, en een deel van de over- en opgeslagen pallets met fruit bij de RFW wordt verder verwerkt door fruitimporteurs in Barendrecht of Nederlandse supermarktketens.

- Het resterende deel van het op- en overgeslagen fruit wordt naar klanten in Nederland en Noordwest Europa vervoerd voor verdere verwerking. Dit geldt onder andere voor de sappen in drum en bins.

Als belangrijkste fruithaven van Europa is het van belang voor de concurrentiepositie van de Port of Rotterdam dat alle soorten fruitoverslag in de haven kunnen worden afgehandeld: niet alleen de reefer containers maar ook de overslag van fruit in bulk (pallets, drums/bins en vloeibaar). Het aantal geschikte locaties voor de overslag van fruit in bulk in de haven van Rotterdam staat momenteel onder druk doordat een deel van M4H transformeert naar wonen, maar een zeer groot deel (ca 25 ha) blijft in M4H voorlopig behouden voor fruit & sappen overslag als voor de FTR-locatie de huidige bestemming volgens erfpachtafspraken gecontinueerd kan worden.

Het alternatief zou anders een vestiging buiten de Port of Rotterdam zijn, de meest in het oog springende locatie is Nieuw Reijerwaard/Dutch Fresh Port te Ridderkerk. Alle beschikbare (niet-watergebonden) kavels op Dutch Fresh Port zijn inmiddels verkocht of gereserveerd, zoals aangegeven op de kavelkaart^{xix} op de website van Dutch Fresh Port.

Conclusie beantwoording deelvraag 3a: *Op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de afvoer van het overgeslagen fruit in bulk (zowel op pallets als in drums/bins) in Rotterdam naar klanten in de regio en verder weg is een alternatieve beschikbare locatie voor deze specifieke overslag in de Port of Rotterdam belangrijk. Dit is mede omdat een deel van de overgeslagen sappen en concentraten door een gespecialiseerde partij in de Merwehaven door Innocent als grondstof voor de productie van fruitsappen en -smoothies voor consumenten wordt gebruikt. Daarnaast zit in Barendrecht/Dutch Fresh Port een cluster van fruithandelaren die het fruit op pallets verder ontvangen en verwerken.*

Vervolgens beantwoorden we de deelvragen 3b. en 3c.:

- b. *Is er (kwalitatieve) behoefte aan het gebruik van de FTR Locatie voor de vastgelegde bestemming?*
- c. *Wat is het (kwalitatieve) aanbod van alternatieve locaties in het ruimtelijke verzorgingsgebied?*

Deze twee deelvragen worden gezamenlijk in onderstaande analyse beantwoord. In de haven van Rotterdam is er over de hele linie grote druk op gebruik van de ruimte, en voor de overslag van fruit in bulk zijn specifieke faciliteiten nodig:

- Voldoende diepgang (tenminste 10 meter) voor aanleg kleinere zeeschepen.
- Voldoende kaderuimte om 2 zeeschepen aan te leggen.
- Overslagmogelijkheden voor breakbulkproducten (overslag via kranen e.d.).
- Opslagmogelijkheden: coldstore opslag in loodsen direct aan de kade om de koelketen voor fruit intact te houden. In de Merwehaven is bij HIWA, RFW, Eurofrut en Global Fruit Point momenteel tenminste 60.000 m² aan geconditioneerde loodsen in gebruik.
- Ruimte in de milieu- en geluidsvergunningen om overslag van fruit in bulk mogelijk te maken.

Deze specifieke faciliteiten zijn momenteel nergens anders in de haven van Rotterdam aanwezig, en het is vanwege ruimtegebrek momenteel niet mogelijk om specifieke faciliteiten

voor de overslag van fruit in bulk elders in de haven te faciliteren. Binnen enkele jaren is er wel een mogelijkheid: op de Kop van de Beer zal in het kader van de ontwikkeling van Rotterdam Food Hub overslagfaciliteiten voor verse en bevroren producten worden ontwikkeld, maar er is nu en in de toekomst meer vraag naar areaal voor agrologistieke activiteiten dan daar beschikbaar is.

Naast op de Kop van de Beer is de FTR locatie de enige plaats waar specifieke faciliteiten voor de overslag van fruit in bulk in de Rotterdamse regio kan plaatsvinden. Naast in de haven van Rotterdam zelf zijn er ook in Schiedam of Vlaardingen verder geen mogelijkheden tot overslag van fruit in bulk op de haventerreinen. De overslag van fruit in breakbulk (pallets, drums/bins of sappen) kent volgens deze analyse dus een onzekere toekomst. De FTR locatie is, naast de bestaande maar eindigende RFW locatie, op dit moment de enige locatie in de haven van Rotterdam op dit moment die aan de eisen voldoet om deze overslag en bijbehorende opslag van fruit in breakbulk te faciliteren.

De overslag van fruit in bulk betreft slechts een beperkt deel van het volume, omdat meer dan 95% van het geïmporteerde fruit in reefer containers wordt aangevoerd. Echter, de overslag volumes van fruit op pallets, en sappen en concentraten in bins/drums zijn momenteel voor de positie van Rotterdam als fruithaven nr. 1 van Europa van belang, omdat zo alle vormen van fruitoverslag in de haven kunnen worden afgehandeld. Voor sommige grotere fruitexporteurs uit Zuid-Amerika is het interessant gebleken om in het seizoen een deel van de fruitoogst in breakbulk op pallets te exporteren naast in reefer containers, terwijl Rotterdam een belangrijke rol speelt in de import van fruitsappen met een groot marktaandeel in de Europese fruitimport van overzee.

De verwachting is dat de vraag uit de markt naar overslag van fruit in breakbulk ook in de toekomst stabiel blijft. De overslag van fruit op pallets is de laatste 10-15 jaar voor een flink deel vervangen door overslag van reefer containers, maar de laatste jaren is het overslagvolume stabiel. Dit is mede omdat verschillende grote fruitexporteurs uit Zuid-Amerika en Zuid-Afrika in de oogstperiode soms interesse hebben om fruit op pallets aan te voeren in koelschepen vanwege de mogelijkheid om veel volume op één schip te plaatsen. De markt voor fruitsappen in vloeibare vorm is eveneens stabiel, met Rotterdam als nr. 1 importhaven in Europa. De verwachting is dat het overslagvolume in beide bulkmarkten de komende 5 tot 10 jaar verder stabiel blijft of licht groeit, voor de periode daarna is het vanwege geopolitieke ontwikkelingen moeilijk om hierover uitspraken te doen.

Conclusie beantwoording deelvragen 3b. en 3c: *Er is behoefte aan locaties voor de open overslag van fruit. De FTR locatie is op dit moment de enige in de haven waar additionele overslag van fruit in bulk kan plaatsvinden. Dit gezien de voorwaarden (diepgang, kadelengete, kranen, geconditioneerde loodsen, vergunningsruimte) die aan deze overslag gesteld worden. De enige alternatieve locatie voor overslag van fruit in bulk zou in de toekomst de nieuw te bouwen overslagfaciliteiten op de Kop van de Beer zijn maar gezien de sterke interesse uit de sector, de reeds uitgegeven opties voor agrologistieke activiteiten (met meerdere partijen in de wachtrij) en de beperkte beschikbaarheid van ruimte op de Kop van de Beer, is er meer vraag naar areaal voor agrologistieke activiteiten dan daar beschikbaar is. Het is belangrijk voor de positie van Rotterdam als fruit importhaven nr. 1 van Europa dat alle vormen van fruitoverslag plaats kunnen vinden in de haven, dus ook de overslag van fruit in breakbulk naast de overslag van reefer containers.*

Op basis van bovenstaande analyse voor de subvragen 3a., 3b. en 3c. kan het volgende resultaat voor de beantwoording van vraag 3 samengevat worden:

- Op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de afvoer van het overgeslagen fruit in bulk (zowel op pallets als in drums/bins en vloeibaar) in Rotterdam naar klanten in de regio en verder weg, is een beschikbare locatie voor deze specifieke overslag in de Port of Rotterdam belangrijk. Dit is mede omdat een deel van de overgeslagen sappen en concentraten in de Lekhaven door Innocent als grondstof voor de productie wordt gebruikt. Daarnaast zit in Barendrecht/Dutch Fresh Port een cluster van fruithandelaren die het fruit op pallets verder ontvangen en verwerken.
- Er is daarnaast behoefte aan het gebruik van de FTR locatie voor de vastgelegde bestemming fruit, omdat deze locatie op dit moment de enige in de haven is waar additionele overslag van fruit in bulk kan plaatsvinden. Dit gezien de voorwaarden (diepgang, kade-lengte, kranen, geconditioneerde loodsen, vergunnings-ruimte) die aan deze overslag gesteld worden. De enige alternatieve locatie voor overslag van fruit in bulk zou in de toekomst de nieuw te bouwen overslagfaciliteiten aan de noordkant van de Kop van de Beer zijn, maar gezien de sterke interesse uit de sector, de reeds uitgegeven opties voor agrologistieke activiteiten (met meerdere partijen in de wachtlijst) en de beperkte beschikbaarheid van ruimte op de Kop van de Beer, is er meer vraag naar areaal voor agrologistieke activiteiten dan daar beschikbaar is.
- Het is belangrijk voor de positie van Rotterdam als grootste fruit importhaven van Europa dat alle vormen van fruitoverslag plaats kunnen vinden in de haven, dus ook de overslag van fruit in breakbulk naast de overslag van reefer containers. Het recente verleden heeft laten zien dat grote importeurs uit Zuid-Amerika en Zuid-Afrika, in tijden van schaarste in de beschikbaarheid van reefer containers, conventionele koelschepen hebben laten varen naar Rotterdam. De afhandelingsmogelijkheden waren toen en nu aanwezig, en voor de toekomst is dit blijvend interessant in het totale palet van aangeboden diensten in de haven.

Onze eindconclusie is de volgende:

- Gezien de grote vraag naar vestiging van verslogistieke bedrijven voor een locatie in of nabije de Port of Rotterdam zou de FTR locatie een specifieke functie kunnen vervullen in de fruit over- en opslag in de Port of Rotterdam. De locatie kan interessant zijn voor bedrijven die een combinatie van over- en opslag van fruit aanbieden, waarbij hoofdzakelijk reefercontainers via binnenvaart vanaf de deepsea terminals worden aangevoerd en de inhoud wordt verwerkt. Daarnaast zou er ruimte kunnen zijn voor afhandeling van de niche markt van conventionele fruitoverslag in pallets en bins/drums.
- De (op)nieuw te starten fruit over- en opslag op de FTR locatie zou dan een specifieke rol kunnen vervullen in het fruitcluster Rotterdam. De reefercontainers zouden via binnenvaart vanaf de deep- en shortsea terminals kunnen worden aangevoerd, op de FTR locatie kunnen worden verwerkt (strippen containers, behandeling fruitproducten, etc.) en dan via binnenvaart en over de weg naar de (eind)klant. Het voordeel van de FTR locatie is

dat alle aan- en afvoer over het water kan, wat bijdraagt aan een duurzaam transport in de haven en vermindering van wegcongestie.

- Op dit moment is het te begrijpen dat vanuit de markt er weinig tot geen vraag is naar de FTR locatie voor vestiging van fruit over- en opslag. De FTR locatie wordt al meer dan 15 jaar niet gebruikt voor fruit over- en opslag, en de over- en opslagfaciliteiten zijn verouderd. De FTR locatie kan hierdoor 'onder de radar' blijven voor vraag vanuit de markt, mede omdat herontwikkeling noodzakelijk is. Er is echter wel een (deels huidige, deels te verwachten) vraag vanuit de markt voor vestiging van nieuwe fruit over- en opslag activiteiten in en rond de Port of Rotterdam, en deze vraag is groter dan de nu nog beschikbare percelen op Rotterdam Food Hub en Dutch Fresh Port. Het beschikbaar zijn van de FTR-locatie voor de huidige bestemming fruit over- en opslag kan dan potentieel interessant zijn voor bedrijven die niet meer terecht kunnen op Rotterdam Food Hub en Dutch Fresh Port. Een voorwaarde is dat er dan een ontwikkelingsplan komt voor state of the art fruit over- en opslag op de FTR-locatie, met ook een rol voor de over- en opslag van via de binnenvaart aan te voeren reefercontainers, incl. verwerking van de inhoud van deze containers op locatie.
- Voor succesvolle nieuwe bedrijvigheid in fruit op- en overslag op de FTR locatie kan het beste naar een combinatie van de vier genoemde opties gezocht worden. De over- en opslag van fruit in reefercontainers incl. verdere verwerking (strippen containers, behandeling fruitproducten, etc.) vormt hierbij de basis, omdat zo het volume kan worden behandeld dat nodig is voor succesvolle bedrijvigheid op deze site. Overslag van conventionele pallets en sappen kan dan als niche activiteit daarnaast verricht worden. Het verwachte overslagvolume in dit marktsegment in de toekomst is stabiel (fruitsappen) tot licht dalend (fruit op pallets), dit laatste door de overgang naar reefer containers bij import van fruit. Voor de resterende pakketten fruit in breakbulk zijn er vaak specifieke redenen om het in breakbulk te blijven doen. De FTR locatie is goed over water voor zee- en binnenvaartschepen bereikbaar, hetgeen duurzame aanvoer van reefer containers over het water mogelijk maakt. Daarnaast is de locatie goed gelegen om werkgelegenheid aan te trekken.

Het resultaat is dat gebaseerd op de huidige overslag en prognoses er behoefte blijft aan watergebonden kavels in de haven van Rotterdam die ruimte bieden voor de op- en overslag van fruit. De FTR-locatie is één van de weinige kavels van enige grootte naast de Rotterdam Food Hub die hiervoor nu beschikbaar is en aan de behoefte tegemoet kan komen, want er is inmiddels een wachtlijst van bedrijven voor vestiging op de Rotterdam Food Hub.

Lijst van noten

- i Bron: Website Groente en Fruit Huis 2024, <https://groentenfruihuis.nl/de-sector>
- ii Bron: Website Groente en Fruit Huis 2024, <https://groentenfruihuis.nl/de-sector>
- iii Bron: Wageningen University, De Nederlandse agrarische sector in internationaal verband - editie 2024 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/03/04/bijlage-rapport-nederlandse-agrarische-sector-in-internationaal-verband-editie-2024>
- iv Bron: CBS website 2024, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85680NED/table?ts=1712217934316>
- v Bron: Port of Rotterdam 2024, interne informatie.
- vi Bron: Port of Rotterdam 2024, interne informatie
- vii Bron: Port of Rotterdam 2020, website, <https://www.portofrotterdam.com/nl/nieuws-en-persberichten/meer-fruit-koelschip-naar-rotterdam-door-covid-19>
- viii Bron: CBS 2024 website, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85430NED>
- ix Bron: Port of Rotterdam 2024 website, applicatie havenmeester havenkaart <https://www.portofrotterdam.com/nl/actuele-informatie/weer-getijde-en-waterdiepte>
- x Bron: Planviewer 2024, website applicatie <https://www.planviewer.nl/kaart>
- xi Bron: Haven Rotterdam gaat nieuwe agrofoodterminal bouwen, website Groente & Fruit, <https://www.groentennieuws.nl/article/9652469/haven-rotterdam-gaat-nieuwe-agrofoodterminal-bouwen/>, incl. presentatie Rotterdam Food Hub: the fastest road to freshness, https://agfstorage.blob.core.windows.net/misc/GN_nl/2024/08/23/2402_Rotterdam_Food_Hub_kopieren.pdf
- xii Bron: Nieuwbouw koel- en vrieshuis Lineage Cool Port II Eemhaven Rotterdam, september 2023, website Lineage Logistics, <https://www.onelineage.com/sites/default/files/2024-02/Kloosterboer-Coolport-Cold-Storage-Casestudy.pdf>
- xiii Bron: <https://www.stout.nl/projecten/eurofrigo/>
- xiv Bron: <https://www.maersk.com/news/articles/2023/11/15/construction-started-for-maersk-new-cold-store-in-rotterdam>
- xv Bron: Port of Rotterdam, interne informatie.
- xvi Bron: NVWA 2023 website, <https://www.nvwa.nl/documenten/import/fytosanitair/nvwa-import-fytosanitair/publicaties/aangewezen-nederlandse-fytosanitaire-grenscontroleposten-en-inspectielocaties>
- xvii Bron: Rotterdam Fruit Wharf 2024 website, <https://kivitslogisticsgroup.com/rotterdam-fruit-wharf-2/>
- xviii Bron: Planviewer 2024, website applicatie <https://www.planviewer.nl/kaart>
- xix Bron: Kavelkaart Dutch Fresh Port, <https://www.nieuwreijerwaard.eu/wat-doen-we/kavelkaart/>