

Visiedocument Eemshaven – Zuid:

Inhoudsopgave:

1.	Inleiding Eemshaven – Zuid/Zuid-Oost.....	2
2.	Ontwikkeling Eemshaven	3
3.	Vraag en aanbodanalyse Eemsdelta.....	6
4.	Glastuinbouwontwikkeling ten zuiden van de Eemshaven	10
5.	Productontwikkeling Eemshaven – Zuid	11
6.	Beleidskader.....	13
7.	Planologie	13
8.	Financiële analyse	14
9.	Conclusies	14
	Bijlage 1 Planning RO procedures.....	15

1. Inleiding Eemshaven – Zuid/Zuid-Oost

Dit visiedocument geeft een inzicht in de economische doorontwikkeling van de Eemshaven in de vorm van de verwachte komst van kielzogbedrijven en de mate waarin de bestaande Eemshaven daarin nog kan voorzien. De Eemshaven kent daarvoor verschillende uitbreidingsmogelijkheden. Zie hiervoor onderstaande afbeelding: (Bron; Haskoning, 2008)



In dit document zal alleen een doorzicht gegeven worden in de mogelijkheid tot de ontwikkeling van de Eemshaven in zuidoostelijke richting in combinatie met de inrichting van gebied IV (glastuinbouw Eemsmont).

Vanuit strategisch oogpunt zal daarbij ten eerste worden ingegaan op de directe relatie van dit uitbreidingsgebied met de activiteiten in de Eemshaven. Ten tweede wordt ingezoomd op de relatie van het uitbreidingsgebied met de voorgenomen glastuinbouwactiviteiten direct ten zuiden van de Eemshaven. Dit visiedocument moet daarmee de onlosmakelijke en duurzame relatie tussen deze drie gebieden aantonen en bestendigen. Deze toekomstbestendige "driehoek" tussen het uitbreidingsgebied, de feitelijke Eemshaven en de glastuinbouwpolder geeft talloze mogelijkheden voor industriële en logistieke uitwisseling tussen deze gebieden. Het is daarmee de basis voor de duurzame ontwikkeling van het gebied. Duidelijk moet zijn dat dit naast een economische en energetische ook een milieukundige meerwaarde biedt ten opzichte van de autonome ontwikkeling van deze afzonderlijke gebieden.

H2 richt zich in op de ontwikkeling van de bestaande Eemshaven, H3 geeft een analyse op de afstemming van vraag en aanbod van areaal in de Eemsdelta, H4 gaat in op de verwachte ontwikkelingen in de glastuinbouwpolder. H5 richt zich op de relatie tussen de drie gebieden vanuit het kader van productontwikkeling. H6 geeft het vigerende beleidskader voor ontwikkelingen ten zuiden van de Eemshaven. H7 geeft het planologische kader voor de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied. H8 geeft de financiële consequenties. H9 sluit af met conclusies.

2. Ontwikkeling Eemshaven

Van petrochemie- naar een logistieke haven:

De Eemshaven is op het moment van schrijven volop in ontwikkeling. Een schril contrast met de voorgaande decennia waarin de potentie van de Eemshaven fors onbenut bleef. Wat daar de oorzaak van is moge bekend zijn. Vanaf 1950 werd met de sterke opkomst van de industrialisatie en de vrijkomende arbeid vanuit de landbouw een kans gezien in de aanleg van een grootschalig petrochemisch cluster in een zeehaven. De Eemshaven werd daarmee in de jaren '70 van de vorige eeuw aangelegd voor zeeschepen die petrochemische producten gingen verpompen over de hoge zeedijken naar achtergelegen olieraffinaderijen. Een typische industriehaven voorzien van taluds maar met relatief weinig direct waterontsloten bedrijventerrein in de vorm van kaden en steigers. (Zie onderstaande afbeelding waaruit de toenmalige verhouding kade – talud blijkt).



Afbeelding Eemshaven vanuit westelijke richting, 1982.

Met het gereedkomen van de Eemshaven bleek echter dat de oliecrisis roet in het eten gooide en dat er geen petrochemische bedrijven te verwachten waren. De Eemshaven had daarmee vanaf haar oorsprong een lay-out die niet gemakkelijk aan te passen was voor andere haven- en industrie functies.

Vanuit de visie van toenmalige bestuurders en ondernemers is voor de Eemshaven de geleidelijke verandering ingezet naar een overslaghaven. Met zeer kostbare ingrepen zijn de bestaande taluds omgezet naar havenkaden waar (diepzee)schepen op- en overslag konden plegen. Voor Groningen Seaports brak daarmee de mogelijkheid aan om achter deze kaden waterontsloten bedrijventerrein te ontwikkelen en te verkopen. Deze transitie is momenteel nog steeds gaande. Zo wordt in 2010 de laatste 350 meter talud in de Julianahaven omgezet naar kade om daarmee ook de laatste kavels achter de bulkkade te kunnen ontwikkelen. Met de uitgifte van deze kavels is ook de Julianahaven aan de waterzijde volledig uitgegeven.

Dat deze transitie van de Eemshaven geen windeieren heeft opgeleverd moge duidelijk zijn. Met de ontwikkeling van de kaden en de achtergelegen bedrijfsterrainen is de uitgifte van de areaal aan bedrijven fors toegenomen. Dat geldt met name voor de kaden aan de Juliana- en Beatrixhaven. Deze havens hebben sindsdien een sterk logistieke functie gekregen voor de op- en overslag.

In de oostlob (Wilhelminahaven) deed zich een ander fenomeen voor. Vanuit de behoefte tot vervanging van veelal verouderde en aan binnenwater gelegen energiecentrales gingen energiemaatschappijen op zoek naar nieuwe locaties aan zeewater. Deels vanwege de permanente aanwezigheid van koelwater en

anderzijds vanwege de logistieke voordelen van zeeschepen (schaalvoordelen) is de oostlob van de Eemshaven is schwing geraakt bij energiebedrijven. In een relatief kort tijdsbestek van enkele jaren is de oostzijde van de Eemshaven bijna volledig uitgegeven aan bedrijven. De aankondiging van de bedrijven Nuon en RWE betekende vanaf 2009 een volledige ommekeer in het gehele bestaan van de Eemshaven. Onderstaande afbeelding maakt dat nog meer duidelijk. Hierin is de transformatie van de Eemshaven goed zichtbaar. De oostzijde is hier bijna volledig als bouwterrein in gebruik.



Afbeelding Eemshaven vanuit oostelijke richting, 2009

Na jaren van investeren heeft de Eemshaven een onbetwistbare functie gekregen. Naast energiehaven (35% van het opgesteld E-vermogen in NL staat vanaf 2013 in de Eemsdelta) is de Eemshaven de vestigingsplaats voor logistieke- en industriële bedrijven. Met de komst van deze grote (direct havengebonden) bedrijven kwam een tweede belangrijke ontwikkeling in de Eemshaven op gang: "de kielzogbedrijven".

Natte en droge terreinen:

Zoals hier boven aangegeven moet er onderscheid gemaakt worden in "natte" en "droge" terreinen. Deze natte terreinen zijn schaars en worden alleen uitgegeven aan bedrijven welke ook daadwerkelijk overslag via deze kade laten plaatsvinden. Desondanks is het overslagpercentage over de kaden in de Eemshaven laag te noemen. Uit berekeningen in 2008 kwam daar een gemiddeld getal van 13% uit. Vanuit het oogpunt van het rendement op de hoge investeringen is het wenselijk om de op- en overslag via deze kaden verder te vergroten.

Daarmee gezegd heeft de Eemshaven nog een forse absorptiecapaciteit voor logistieke stromen. Vanuit Groningen Seaports kan deze absorptiecapaciteit verder ingevuld worden door in te zetten op het binnenhalen van stromen. Hiermee kan de logistieke functie van de Eemshaven verder toenemen (zonder dat daar een directe claim voor bedrijventerrein aan gekoppeld is).

Het aanleggen van nieuwe natte infrastructuur in de vorm van nieuwe kaden is momenteel een zeer onrendabele activiteit. Vanwege het gebrek aan ondersteunende subsidies en de hoge kosten voor het verleggen van de huidige primaire zeedijken zullen de meerkosten vanuit een dergelijke investering worden overgeslagen naar achtergelegen bedrijfsterreinen die daarmee onbetaalbaar worden.

Inpassing nieuwe bedrijvigheid in de Eemshaven:

De aandacht vanuit het bedrijfsleven (eerste vestigers en kielzogbedrijven) voor vestiging in de Eemshaven is hoog. De jaarlijkse uitgifte van hectares in de Eemshaven komt boven iedere verwachting uit. Naast de grote bedrijven zoals Nuon en RWE volgen ook "kielzogbedrijven" in de vorm van verhuurbedrijven en industriële dienstverleners. In een relatief korte tijd is een dynamiek ontstaan die tot een aantal jaren geleden niet voor mogelijk werd gehouden.

Daarmee is ten eerste de voorraad beschikbare kade en daarmee uit te geven watergebonden bedrijventerrein snel afgenomen. Ook is er binnen de bestaande productindeling van de Eemshaven geen ruimte meer om kielzogbedrijven te kunnen huisvesten. Het veranderen van de nog wel beschikbare hectares binnen de bestaande producten Shortsea, Logistic Park, MKB Park) in de westzijde van de Eemshaven is geen optie vanwege de afstand en het niet aansluiten bij omliggende bedrijventerreinen.

Ondanks dat de Eemshaven rekenkundig nog niet is uitgegeven (zie ook H3.) is er voor een tal van initiatieven die een fysieke of functionele verbinding zoeken met de bedrijvigheid aan de oostzijde van de Eemshaven geen directe inpassingmogelijkheid meer. Dit geldt met name voor de vestiging van bedrijven voor "droge"activiteiten (niet direct aan water verbonden). In het geval van de vraag naar kaderuimte kan de bestaande intensiteit van het gebruik van kaden nog verder verhoogd worden.

Kielzogbedrijven:

Zoals de term doet vermoeden worden de grote nieuwe initiatieven (hoofdzakelijk de E-centrales) in de Eemshaven gevolgd door bedrijven die hier direct van afhankelijk zijn. Vergelijk het met het vissersschip en de altijd aanwezige zeevogels. Binnen Groningen Seaports worden deze bedrijven "kielzogbedrijven" genoemd. Afgelopen jaren is de vraag naar vestiging in de directe nabijheid van de E-centrales enorm gestegen. Desondanks de beschikbaarheid van voldoende alternatieve en beschikbare vestigingslocaties in de vorm van Delfzijl en Appingedam (o.m. Fivelpoort) blijft de druk op de Eemshaven onveranderd groot. Dit is helemaal te wijten aan het feit dat deze kielzogbedrijven zich vanwege hun functie of relatie in de directe nabijheid van de E-centrales willen vestigen. Onderscheid daarin wordt gemaakt door een verschil in direct fysieke- en de direct functionele verbondenheid.

Bij direct fysiek verbonden bedrijven gaat het om bedrijven die bij voorkeur op het terrein of naast een E-centrale gevestigd willen zijn omdat zij een hoge energievraag hebben en vanwege hoge energietransportkosten de afstand tot de leverancier zo kort mogelijk houden. Een voorbeeld daarvan is een datahotel die vanwege een hoge E-vraag een hoge afhankelijkheidsrelatie heeft met een E-leverancier. Een datahotel wil echter wel droge voeten houden en binnendijks gaan zitten. De zuidoostelijke uitbreiding (die binnendijks ligt) is daarvoor ideaal. Een ander voorbeeld is de fysieke koppeling tussen de fabrikant van torrefactiepellets (ontwaterde en verdichte biomassakorrels) en de E-centrale van RWE waarin deze pellets worden bijgestookt als kolenvervangers. Een heel duurzaam voorbeeld is de koppeling met aquacultures zoals vis- en schelpdieren teelt of algenvijvers.

Bij kielzogbedrijven met een directe functionele verbondenheid gaat het om afnemers of toeleveranciers die in de directe nabijheid van de E-centrales willen zitten vanwege de producten of diensten welke geleverd worden. Te denken valt daarbij aan overslag- en transportbedrijven, installatie- en onderhoudsbedrijven, facilitaire dienstverlening, etc. Het gaat daarbij uitdrukkelijk niet om diensten als accountants, uitzendorganisaties en reclamebureaus. Deze werken veelal in een grotere regio (Eemsdelta breed) en vragen er niet specifiek om in om de directe nabijheid van de E-bedrijven te zitten.

In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de analyse van vraag en aanbod in breder verband, namelijk vanuit de Eemsdelta.

3. Vraag en aanbodanalyse Eemsdelta

Ruimtelijke verkenning Haskoning 2008:

Vanuit de optiek van een snel ontwikkelende Eemshaven is afgelopen jaren regelmatig de discussie gevoerd op welke locatie de Eemshaven uitgebreid zou kunnen worden. Om hierin meer inzicht te verkrijgen heeft het provinciaal bestuur (als participant in Groningen Seaports) in 2008 een verkennend ruimtelijk onderzoek laten doen naar de verschillende uitbreidingsmogelijkheden (Rapportage "Ruimtelijke verkenning uitbreidingsmogelijkheden Eemshaven", 18 juni 2008 Haskoning B.V.). Vanuit deze studie zijn er voor 5 uitbreidingslocaties rondom de Eemshaven perspectieven en belemmeringen in beeld gebracht.



Afbeelding met uitbreidingslocaties Eemshaven, Haskoning 2008.

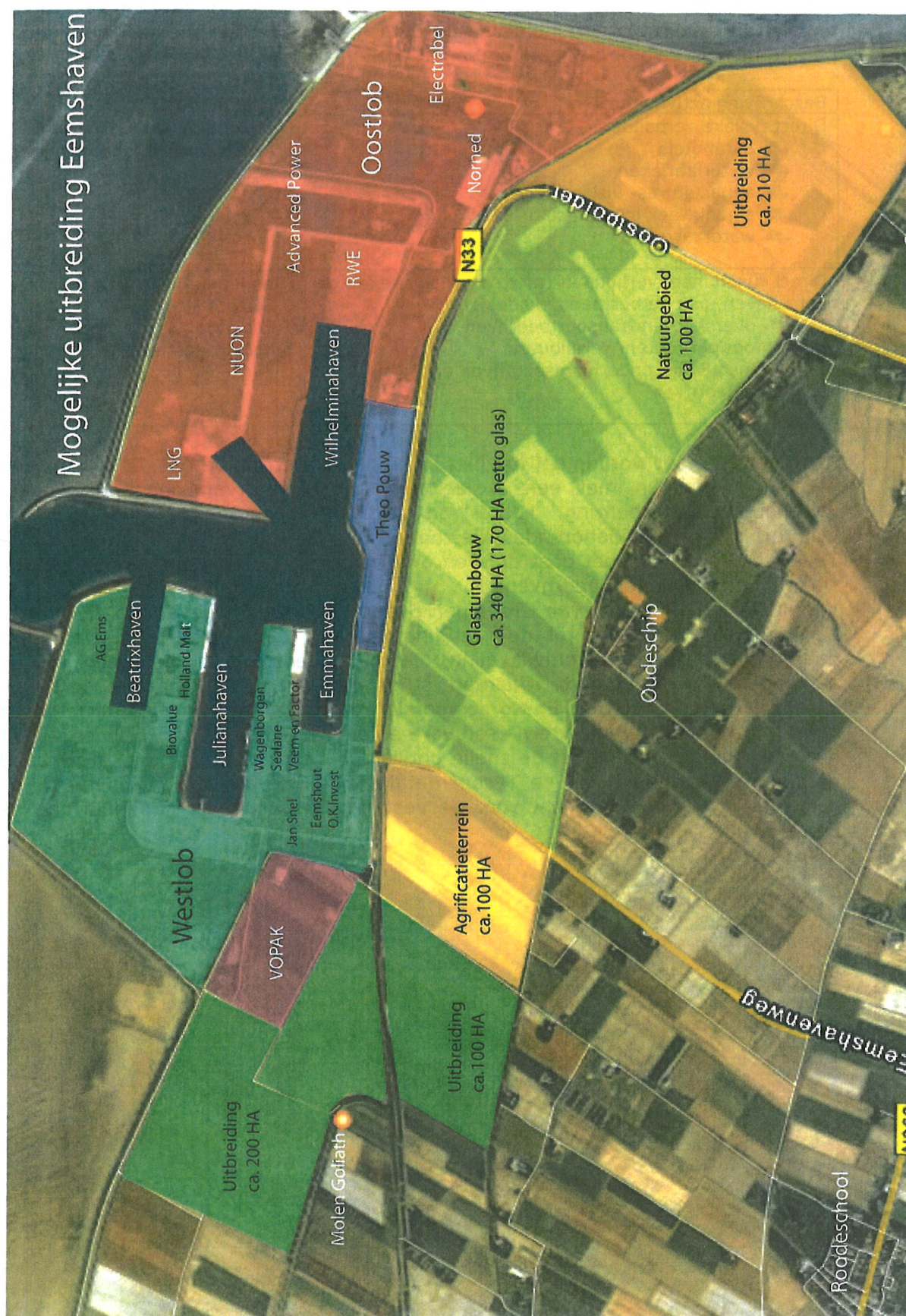
Haskoning heeft daarbij een vijftal varianten onderzocht met als doel om één voorkeurslocatie aan te merken. In de afbeelding zijn de verschillen zichtbaar. Omdat Haskoning geen opdracht heeft gekregen voor een analyse van de vraag naar havengebonden bedrijventerrein is het niet mogelijk geweest voor hen een voorkeurslocatie voor uitbreiding aan te geven.

Vanuit Groningen Seaports is destijds al richting de Haskoning aangegeven dat er (kielzog)bedrijven die volgen op Nuon, RWE, Pouw bepalend zijn voor het maken van een keuze een uitbreidingslocatie.

Strategisch beeld Gemeente Eemsmond:

Gemeente Eemsmond heeft vanuit haar visie een (niet bestuurlijk vastgesteld) beeld bij de uitbreiding van de Eemshaven. Deze is in de onderstaande figuur vastgelegd. Vanuit deze visie blijkt duidelijk dat het glastuinbouwgebied centraal staat in de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Eemshaven. Zo wordt ten westen van de N46 rekening gehouden met de inrichting van een agrificatiegebied.

Afbeelding visie Gemeente Eemshaven (niet bestuurlijk vastgesteld).



Vraag kielzogbedrijven:

Deze paragraaf richt zich op het inzichtelijk maken van de vraag vanuit bedrijven die zich in de directe nabijheid van de Eemshaven willen vestigen. De volgende paragraaf richt zich op het aanbod vanuit de Eemsdelta.

Beschrijving activiteiten:	Bruto ruimtevraag:
Direct fysieke verbonden: ☞ datahotels ☞ waterfabrieken ☞ aquacultures- viskweek ☞ algenkweek in open cultures ☞ waterzuivering	(gemiddeld) 6 hectare per datahotel 2 hectare 10 hectare 10 hectare 10 hectare
Direct functioneel verbonden (met natte logistiek in de Eemshaven, aan de bestaande kades): ☞ overslag- en transportbedrijven ☞ opslagruimten/warehouses ☞ installatie- onderhoudsbedrijven en facilitaire bedrijven	(gemiddeld) 5 hectare 10 hectare 5 hectare (totaal)

Aangegeven moet worden dat het hier bruto bedrijfsterrein betreft. Er is nog geen rekening gehouden met een opslag voor de aanleg van openbare wegen, waterlopen, waterberging, kabel- en leidingstroken en de plaatsing van windturbines (met bijbehorende vrije zones).

Tevens is het zo dat het gaat om een groeiscenario. De bovenstaande aantallen slaan op de individuele bedrijven.

Vanuit Sales & Shipping van Groningen Seaports kan aangegeven worden dat er een concrete vraag ligt tot de vestiging van nog twee datahotels. De markt daarvoor is bijzonder in ontwikkeling. Met het steeds verder toenemen van de bestanden en het grootte daarvan stijgt de vraag naar datatransport en dataopslag steeds verder. Er wordt voorzien dat computers meer internetbased gebruik gaat maken van externe software en externe dataopslag. Hiermee neemt de vraag naar de opslag en de snelle ontsluiting daarvan enorm toe. In verband met de aanwezigheid van de Tycom datakabel en de aanwezigheid van de E-centrales is er veel aandacht voor de vestiging in de directe nabijheid van de Eemshaven.

Aanbod bedrijventerrein binnen de Eemsdelta:

In de vergelijking van de vraag en het aanbod dient niet alleen naar de Eemshaven te worden gekeken. Hier dient ook naar het aanbod in de Eemsdelta regio te worden gekeken. De tabel met de vraag zal voor de Eemsdelta worden ingevuld.

Beschrijving activiteiten:	Mogelijke alternatieve locaties in Eemsdelta verband:
Direct fysieke verbonden:  datahotels  waterfabrieken  aquacultures- viskweek en  algenkweek in open cultures  waterzuivering	(gemiddeld) Oosterhorn, nabij E.on maar geen aanwezigheid datakabels. Vergt hoge investering. Geen mogelijkheid tot afzet restwarmte. Delfzijl – Fivelpoort: vergt hoge investeringen door aanleg infrastructuur. Oosterhorn of landelijke gebied. Vereist de directe nabijheid van warmte. Oosterhorn, Fivelpoort: betreft een industriële activiteit met hoge investeringen in infrastructuur.
Direct functioneel verbonden:  overslag- transportbedrijven  opslagruimten/warehouses  installatie- onderhoudsbedrijven-  facilitaire bedrijven	(gemiddeld) Delfzijl- Fivelpoort; dan wel verlies door transportafstanden. Idem. Idem.

Momenteel zijn er nog 113 hectare (bruto) in de Eemshaven niet contractueel uitgegeven. Deze aantallen:

Westlob:

Shortsea Area: 48 ha

Logistic Park: 35 ha

MKB Park: 20 ha

Oostlob:

Energy Park: 10 ha

Analyse:

Vanuit de vergelijking van de vraag naar bedrijfsterrein in de Eemshaven blijkt dat een fysieke of functionele relatie een doorslaggevend effect heeft op de keuze voor de Eemshaven of haar directe omgeving. Vanwege deze functies ontstaat er veelal een onlosmakelijke verbondenheid tussen bedrijfsvestiging en de inrichting van Eemshaven.

Alternatieve locaties voor bedrijfsvestiging in de Eemsdelta zijn aanwezig maar tegen veel hoge aansluitkosten en lagere efficiencyvoordelen door het ontbreken van uitwisselingsmogelijkheden met omliggende bedrijven.

4. Glastuinbouwontwikkeling ten zuiden van de Eemshaven

Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw bestaat bij Gemeente Eemsmond en Provincie Groningen het voornemen tot het inrichten van een glastuinbouwgebied ten zuiden van de huidige Eemshaven. Het project is daarmee een direct antwoord op de landelijke trend van verdere opschaling en industrialisatie van de glastuinbouwsector. Voor de initiatiefnemers is het een uitgelezen mogelijkheid om de arbeidsparticipatie van laag geschoolde bevolkingsgroepen te verhogen. Om dit initiatief kracht bij te zetten zijn beide overheden gestart met de planologische voorbereiding van de polder tussen de N46 en N33 en ten zuiden van de Eemshaven. Vanuit deze voornemens is contact gezocht met glastuinders en adviseurs voor de inrichting van de glastuinbouwopolder. Hieruit is het volgende streefbeeld ontstaan welke als onderlegger is gebruikt voor de MER.

In tegenstelling tot het huidige traditionele beeld van glastuinbouw zal er sprake zijn van grootschalige industriële en belichte teelt gericht op volumeproducten als komkommer, tomaat en paprika. Deze worden volgende directe verkoop afgezet aan Duitse/Deense en Scandinavische retailconcerns. Daar komt geen veilingklok meer aan te pas. Producten worden op basis van klantspecificatie en in klantverpakking afgeleverd vanuit het glastuinbouwcomplex. Schaalvoordelen zijn leidend bij deze bedrijven. Er worden daarom grote oppervlakten gerealiseerd van meerdere tientallen hectares. Er zal sprake zijn van de nieuwste technologie ten aanzien van kassenbouw waarbij energiebesparing bovenaan staat. Ondanks dat er energieleverende kassen zijn komt de noodzaak tot efficiency van het gebruik van energie nog meer naar voren. Met name de flexibiliteit in de aanwending van energie is daarin essentieel (gerelateerd aan het dag- en groeiritme van de plant). Het aandeel energie maakt tegenwoordig bijna 50% deel uit van de kostprijs. Het opnieuw inrichten van een glastuinbouwgebied vraagt daarmee om een hoge mate van energie-efficiency en het maken van koppelingen voor warmte, CO₂ en elektriciteit (belichte teelt). De CO₂ balans in de kas is veelal leidend voor de inzet van energie. Extern CO₂ maakt dit gemakkelijker omdat de tuinder nu geen fossiele brandstoffen hoeft te verstoken voor het verkrijgen van zijn CO₂. Glastuinbouw in de Eemsdelta vereist daarmee als activiteit de aanwezigheid van koppelingen voor CO₂ en warmte en elektriciteit. Daarmee lijkt een onlosmakelijke relatie aanwezig te zijn met de E-centrales in de Eemshaven en de mogelijke uitbreidingsgebieden daarvan. In de Eemshaven worden daarvoor de mogelijkheden onderzocht voor de uitwisseling van stromen tussen bedrijven. Het oprichten van een BioPark Eemshaven waarbij biomassa als duurzame energiedrager wordt gebruikt is daarvan een directe afgeleide.

Kansen voor uitwisseling utilities glastuinbouw:

De inrichting van een industrieel glastuinbouwgebied vraagt om de koppelingen met omliggende utilities en logistieke oplossingen voor de afvoer van gereed product. Provincie Groningen heeft daartoe een onderzoek laten uitvoeren naar de haalbaarheid van de koppelingen tussen de E-centrales in de Eemshaven en het glastuinbouwgebied (rapportage Ecofys/GreenQ 2005).

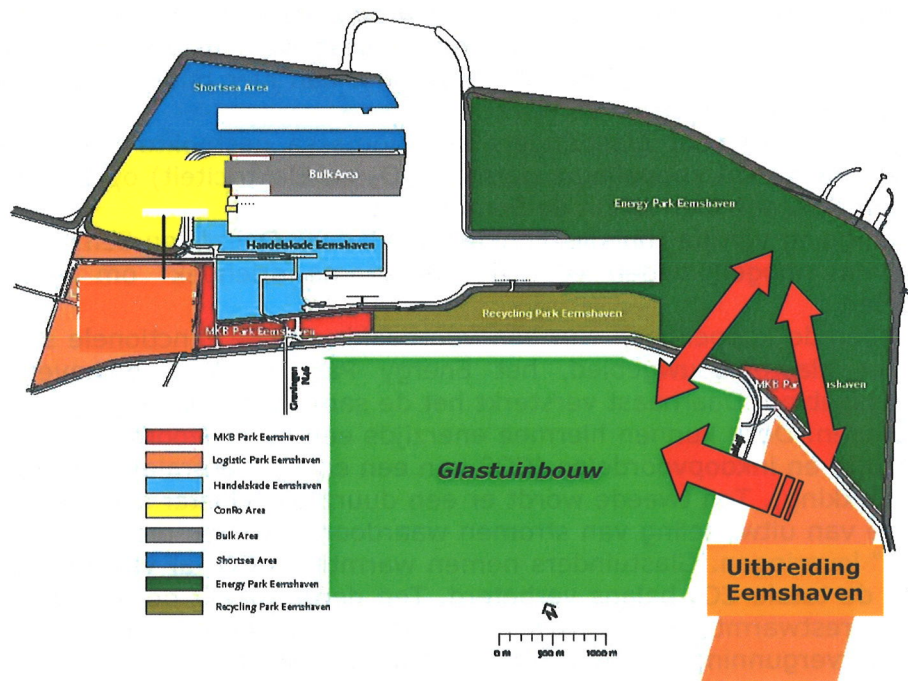
Uit deze rapportage bleek dat er in potentie een scala aan mogelijkheden liggen in de vorm van de uitwisseling van utiliteiten Elektriciteit, warmte (koelwater), koeling, water, CO₂. Tevens werden er mogelijkheden aangegeven voor gietwaterprojecten in combinatie met visteelt en aquacultures. Aandachtspunt vanuit de rapportage waren de exploitatiekosten voor transport van de utiliteiten en de investering- en beheerkosten voor de eigenaar. Voorgesteld werd om voor die laatste rol daar een onafhankelijke partij te laten optreden. Daarbij kan worden gedacht aan Groningen Seaports of een andere (op te richten) entiteit.

5. Productontwikkeling Eemshaven – Zuid

Productontwikkeling Eemshaven – Zuidoost (variant 5).

Vanuit de behoefte tot het laten doorontwikkelen van de Eemshaven is gekeken in hoeverre een gefaseerde uitbreiding zou kunnen plaatsvinden waarbij het te ontwikkelen gebied een duidelijke onlosmakelijke functie heeft richting haar omliggende gebieden. Hiermee wordt de duurzaamheid van de activiteiten in die gebieden verhoogd en is er sprake van een toekomstvast karakter en inrichting van het gehele gebied ten zuiden van de Eemshaven. De keuze voor het inrichten van een uitbreidingsgebied valt dan op variant 5 (Haskoning) vanwege de ligging ten oosten van het voorgenomen glastuinbouwgebied en de directe nabijheid van de E-centrales in de oostlob en de vraag naar "droog" bedrijventerrein.

Uitbreiding van de Eemshaven naar zuidwestelijke richting (ten zuiden én westen van de Emmapolder) is vanuit Groningen Seaports nog opportuun waarbij een dergelijke uitbreiding onderwerp zou kunnen worden voor POP4.



Afbeelding relatie variant 5 met omliggende gebieden.

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt ontstaat daarmee een duurzame samenwerking tussen het glastuinbouwgebied, E-centrales in de Eemshaven en het uitbreidingsgebied Eemshaven–Zuidoost (variant 5).

De visie op dit gebied is dan ook dat er een inrichting zal ontstaan die gericht is op de optimale uitwisseling van utiliteiten en daarmee de basis vormt voor de duurzame inrichting van het gebied.

Concrete uitwerking daarvan zal zichtbaar zijn in de vorm van koppelingen tussen de drie gebieden:

1. datacenters met E-koppeling aan de E-centrales in de Eemshaven en een warmteafzet naar de glastuinbouw en aquacultures, de aanlanding van de Tyco datakabel in de Eemshaven speelt daarbij een essentiële rol;
2. warmte en CO₂ afzet vanuit E-centrales naar glastuinbouwgebied. In combinatie met mogelijke eigen E-opwekking door glastuinders kan er gericht ingekocht worden waardoor gemakkelijk op pieken in de vraag kan worden gestuurd;
3. directe E-levering vanuit E-centrales aan de glastuinbouw waardoor transportkosten geminimaliseerd kunnen worden, glastuinders kunnen hiermee hun kostprijs aanzienlijk verlagen ("over the fence"- leveringen);
4. aquacultures met warmteaanvoer vanuit datacenters en E-centrales, nutriënten aanvoer vanuit de glastuinbouw;
5. hergebruik van water en behandeling van industriewater in waterbehandelingsfabriek in het uitbreidingsgebied (var. 5);
6. gecombineerde waterberging en natuurontwikkeling rondom de Tjariet in combinatie met gietwaterprojecten voor de glastuinbouw;
7. opslag en transportmogelijkheden voor glastuinbouwproducten in het uitbreidingsgebied;
8. koeling en koelopslag door warmtewisselaars die gevoed worden vanuit datacenters en E-centrales. In de toekomst mogelijk door toepassing van koeling vanuit CO₂. Glastuinbouwproduct kan hier onder HACCP condities worden opgeslagen en verwerkt.
9. mogelijkheid voor glastuinders om biomassa gestookte WKK installaties (warmtekracht koppeling= warmte, CO₂ en Elektriciteit) op te richten met biomassa aanvoer vanuit de Eemshaven.
10. de ligging van de (buis)leidingenstraat tussen Delfzijl en Eemshaven geeft tevens mogelijkheden voor de "duurzame driehoek" om utiliteiten te delen.

Bovengenoemde koppelingen zijn een voorbeeld voor de functionele samenhang tussen het glastuinbouwgebied, het Energy Park in de Eemshaven en het uitbreidingsgebied. Daarnaast versterkt het de samenhang tussen de bedrijven in deze gebieden. Deze kunnen hiermee enerzijds een kostenvoordeel behalen door schaalgrootte en inkoopvoordelen (CO₂ van een energiecentrale is goedkoper dan eigen opwekking). Ten tweede wordt er een duurzaam cluster gevormd door een hoge mate van uitwisseling van stromen waardoor bedrijven profiteren van "over the fence" leveringen. Glastuinders nemen warmte en CO₂ af van de E-centrales waardoor de totale CO₂ balans verbeterd. Ten derde maakt de nuttige inzet van CO₂ en restwarmte deel uit van de inspanningsverlichtingen (Wet Milieubeheervergunning) vanuit de E-centrales om haar emissies naar de omgeving te verminderen. De inrichting van het gebied en het sluiten van kringlopen in de "driehoek" legt daarmee de basis voor een duurzame gebiedsinrichting.

Duurzame gebiedsontwikkeling:

Bovenstaande ambitie vraagt om een gebiedsbrede benadering voor de inpassing per deelgebied maar vooral bij het verbinden van de deelgebieden met infrastructuur. Hierbij zal gekeken worden naar de inpassing van de infrastructuur bij natuurwaarden door de aanleg van een "groenzone". Concreet aandachtspunt is de inpassing van deze ontwikkelingen rondom de rivierarm Tjariet. Hier dient een inpassingsplan voor worden opgezet waarbij mogelijke natuurontwikkeling kan plaatsvinden.

Deze natuurontwikkeling kan mogelijk gecombineerd worden met de functie van (zoet)waterberging in dit gebied. Natuurontwikkeling geeft extra mogelijkheden wanneer deze namelijk met waterberging wordt gecombineerd. Vanuit de

glastuinbouw ontstaat een mogelijkheid om gietwaterprojecten met de (zoet)waterberging in het gebied te combineren.

Vastlegging en borging gebiedsindeling "duurzame driehoek":

Ontwikkeling van de gebieden vraagt om de vastlegging en borging daarvan in bestuurlijk vastgestelde rapportages. Deze notitie moet gezien worden als een eerste aanzet daartoe. Gezamenlijk met de overige betrokken overheden zal hierop een vervolg worden gegeven in het verder vormgeven van deze gebiedsontwikkeling. Hiervoor wordt vanuit Groningen Seaports het initiatief genomen.

6. Beleidskader

Vanuit bevoegd gezag Provincie Groningen is een beleidskader aangereikt voor de verdere ontwikkeling en uitbreiding van de Eemshaven. Om niet uitputtend te willen zijn wordt hier een samenvatting van weergegeven.

Provinciaal ruimtelijk beleid:

De aanwijzing van een zoekgebied (uitbreiding) vindt plaats via Provinciale Staten. In het POP is geconcludeerd dat voor de gehele provincie tot en met 2020 voldoende bedrijventerrein beschikbaar is om aan de vraag te voldoen. Mogelijk zal in de Eemshaven vanaf 2015 wel extra ruimte nodig zijn voor initiatieven op energiegebied. De Eemshaven heeft in het POP primair een functie voor bedrijven die in gebonden zijn aan een zeehaven (zie ook tekst POP blz. 148 laatste paragraaf). Uitbreiding van de Eemshaven is daarin mogelijk zolang de noodzaak op die locatie is aangetoond.

SER ladder:

Het provinciaal beleid biedt alleen een mogelijkheid voor nieuw bedrijventerrein binnen de zoekgebieden onder de voorwaarde dat de SER-ladder op regionaal schaalniveau kan worden toegepast. Dat betekent

- onderzoeken of het bedrijf op bestaand industrieterrein binnen de regio Eemsdelta kan worden gevestigd.
- onderzoeken of door herstructurering, meervoudig ruimtegebruik en/of zuinig ruimtegebruik ruimte op het bestaand bedrijventerrein kan worden gecreëerd. Bij inrichting van het gebied ten zuiden van de Eemshaven zal daarom gestreefd moeten worden naar een efficiënt en zuinig ruimtegebruik op het nieuwe en bestaande terrein.

Belangenafwegingen:

Uitbreiding van de Eemshaven vraagt om een zorgvuldige belangenafweging op het gebied van de onderwerpen:

- a. taakstelling windenergie
- b. natuur- en landschapswaarden
- c. ligging zeedijken en vrijwaringzone zeedijk
- d. ruimtelijke reservering buisleidingentracé
- e. tracé hoogspanningsleidingen Tennet
- f. woon- en leefklimaat omwonenden
- g. ontwikkeling glastuinbouw in de Eemsdelta.

7. Planologie

Het uitbreidingsgebied ten zuidoosten van de Eemshaven (variant 5) van de Eemshaven heeft een agrarische functie en bestemming. Aanpassing van deze

bestemming vraagt om een planologische procedure. Vanuit Gemeente Eemshaven is deze procedure uitgewerkt in een planning. Deze is bijgesloten als bijlage 1. Uit deze planning blijkt dat bij een start van planologische procedure in begin 2010 er na de zomer van 2011 een bestemmingswijziging doorgevoerd kan zijn. Dit is behoudens de politieke inzichten in dit dossier.

8. Financiële analyse

Investering en opbrengsten:

Het ontwikkelen van het projectgebied ten zuiden van de Eemshaven vraagt om de aankoop en het bouwrijp maken van de huidige landbouwpercelen en de aanleg van de basisinfrastructuur. Uitgaande van de aankoop van ca. 150 hectare netto projectgebied en de verkoop daarvan richting bedrijven verwacht Groningen Seaports dat het project zal gaan voldoen aan de door u gestelde rendementseisen. In de komende maanden zal de investering worden uitgewerkt in een exploitatiemodel en aan u worden voorgelegd.

9. Conclusies

Vanuit bovenstaande uiteenzetting kunnen de voorlopige conclusies worden getrokken.

1. de Eemshaven heeft nog voldoende capaciteit tot het verwerken van logistieke stromen via bestaande kaden. Een uitbreiding in natte zin is dan ook nog niet nodig;
2. droge uitbreiding van de Eemshaven is in zoverre nog mogelijk dat aan de westelijke zijde nog areaal aanwezig is;
3. vraag naar areaal wordt door Groningen Seaports verwacht in het segment "droge activiteiten" en in de directe relatie tot de in aanbouw zijnde E-centrales;
4. vanwege efficiency- en milieuvoordelen is een uitbreiding op korte afstand en middels fysieke infrastructuur het meest gewenst;
5. inpassing van de droge uitbreiding is kansrijk en duurzaam in te passen in een gebiedsbrede benadering van glastuinbouw, E-centrales in de oostlob;
6. inpassing van de droge uitbreiding vraagt om ontwikkeling van een utilities grid tussen de drie gebieden. De duurzame driehoek staat daarbij voorop.
7. Uitbreiding vraagt om de onderbouwing van de directe afhankelijkheid van de Eemshaven en de tevens om een nauwkeurige belangenafweging gericht op natuur, omgeving, etc.

Opgesteld door Unit Productontwikkeling, Delfzijl, (versie 3) 10 maart 2010.

Bijlage 1 Planning RO procedures.