

RAPPORT

LER Oostpolder

Landbouweffectrapportage

Klant: Provincie Groningen

Referentie: BI8331-RHD-ZZ-MI-RP-CO-0003

Status: Definitief/1

Datum: 21 april 2023



HASKONINGDHV

Euvelgunnerweg 25A
9723 CV Groningen
Netherlands
Mobility & Infrastructure

+31 88 348 53 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: LER Oostpolder

Sub titel: Landbouweffectrapportage
Referentie: BI8331-RHD-ZZ-MI-RP-CO-0003
Uw kenmerk [Click or tap here to enter text.](#)
Status: Definitief/1
Datum: 21 april 2023
Projectnaam: LER Oostpolder
Projectnummer: BI8331
Auteur(s): Gilbert Mulder en Harm Jan Schipper

Opgesteld door: Gilbert Mulder

Gecontroleerd door:

Datum:

Goedgekeurd door:

Datum:

Classificatie

Open

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Open



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en opgave	1
1.2	Doelstelling	2
1.2.1	Algemene effectbeschrijving	2
1.2.2	Klankbord en consultatie grondeigenaren en gebruikers	2
1.2.3	Adviesrapport en reactieronde	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Oostpolder in vergelijking twee andere gebieden	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Oostpolder	6
2.3	Eemshaven West	8
2.4	Delfzijl Zuid	10
2.5	Effectvergelijking	13
3	Oostpolder, nadere beschrijving effecten	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Effect ontwikkeling Oostpolder	18
3.2.1	Algemeen	18
3.2.2	Voedselzekerheid	19
3.2.3	Marktontwikkeling	19
3.2.4	Werkgelegenheid	20
3.2.5	Sociale aspecten	20
3.2.6	Leefbaarheid	21
3.2.7	Bereikbaarheid	21
3.2.8	Natuurontwikkeling	21
3.3	Autonome ontwikkelingen	23
3.3.1	Inleiding	23
3.3.2	Beleids- en marktontwikkeling	23
3.3.3	PAWOZ	24
3.4	Conclusie	26
3.5	Aanbevelingen	28

Managementsamenvatting

De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland hebben plannen om de Eemshaven aan de zuidzijde uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Oostpolder. Vanuit de landbouwsector is nadrukkelijk de vraag gesteld om de nut en noodzaak van de gebiedsontwikkeling nader te onderbouwen. In de LandbouwEffectrapportage (LER) zijn de effecten op hoofdlijnen beschreven van de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten koste van 600 hectare landbouwgrond. Verder zijn de fysieke en ruimtelijke effecten, de effecten op de bedrijfsvoering, de financiële effecten en de effecten op leefbaarheid en de gevolgen van wet- en regelgeving in beeld gebracht.

In afstemming met de landbouwsector is een klankbordgroep ingesteld en hebben er gesprekken plaatsgevonden met de landbouwers in dit gebied. Bij de gesprekken en het opstellen van het rapport heeft een vertrouwenspersoon de belangen vanuit de landbouwsector bewaakt.

De conclusie van de vergelijking van Oostpolder met de referentiegebieden Eemshaven-West en Delfzijl-Zuid is, dat Oostpolder en Eemshaven-West allebei hoogwaardige landbouwgebieden zijn. Waarbij de opbrengst in Oostpolder net iets hoger ligt dan in Eemshaven-West en waarbij Oostpolder het bij uitstek geschikte gebied voor pootaardappelen is. Het gebied Delfzijl-Zuid is een minder hoogwaardig landbouwgebied. Dit vertaalt zich ook naar de agrarische waarde van het gebied die in Oostpolder bijna twee keer zo hoog is als Delfzijl-Zuid. In de provincie Groningen en het noordelijk kustgebied zijn geen vergelijkbare gebieden als Oostpolder te vinden waar voldoende ruimte is voor verplaatsing van landbouwbedrijven. Vanuit landbouwkundig oogpunt is Delfzijl-Zuid een betere locatie voor de gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van Oostpolder betekent de transformatie van zeer goede landbouwgrond naar bedrijventerrein. Zoals de landbouwers zeggen: "De beste landbouwgrond die er in Groningen is.". Dit blijkt ook uit het uitgevoerde onderzoek en specifiek de omzetgegevens. In de regio Groningen of in Nederland is geen vergelijkbare grond te vinden en geen areaal beschikbaar voor de teelt van jaarlijks 140 hectare pootaardappelen. Vrijwel alle beschikbare hectares in Nederland zijn in gebruik voor de teelt van (poot) aardappelen. De invloed van de jaarlijkse onttrekking van 140 hectare basis pootaardappelen uit de voedselketen heeft grote gevolgen voor de wereldwijde voedselvoorziening. 140 hectare basis pootgoed levert jaarlijks na vermeerdering ongeveer 500.000.000 kilo consumptieaardappelen op. Wereldwijd wordt er gemiddeld 23 kg aardappelen per jaar gegeten en dat betekent dat, dit aandeel voor ruim 20 miljoen mensen voorziet in een (belangrijk) deel van hun dagelijkse voeding. De 70 hectare suikerbieten en 24 hectare uien kunnen elders in Nederland worden ingevuld ten koste van graan. De teelt van winterpeen is goed inpasbaar elders in Nederland. De krimp in het areaal graan van 465 hectare kan niet in Nederland worden opgevangen met extra areaal.

Bij onttrekking van landerijen in Oostpolder aan een onderneming, ontstaan er diverse soorten schade. Er is voor de landbouwers sprake van bedrijfsschade in de vorm van:

- Materiële schade door het missen van de saldi van de gronden;
- Immateriële schade vanwege geestelijk leed en verdriet;
- Gevolg schade door onderbezetting voor machines, werktuigen, bewaring en opslag;
- Vertraging schade door tijd voor besprekingen, informatie inwinnen en verwerken, onderhandelingen en het maken van nieuwe plannen en door extra kosten voor vervangende grond op grotere afstand van de huidige bedrijfsgebouwen voor arbeid, transport, machines en brandstof;
- Vervanging schade door minder opbrengende vervangende gronden en/of kleinere percelen en in de vorm van kosten voor drainage of ontsluiting vervangende percelen.

Daarnaast is er schade in de omgeving voor diverse werkvelden. Variërend van loonbedrijven en afnemers tot accountants. Voor de landbouwsector is het belangrijk dat de continuïteit van de ondernemingen (met bedrijfsopvolgers) gewaarborgd blijft. De ondernemers verwachten een ruime financiële compensatie voor het verlies aan landerijen.

De onttrekking van 600 hectare hoogproductieve grond heeft grote gevolgen voor de bedrijfsvoering van de landbouwers en het landbouwgebied in de regio van Oostpolder. Gezien het feit dat je niet zomaar 600 hectare (vergelijkbare) grond vindt, heeft dit ook een effect op andere grondeigenaren in de provincie die hun bedrijf willen uitbreiden. Daarbij spelen de financiële mogelijkheden en fiscale aspecten een belangrijke rol. Het gevolg is prijsopdrijving en stagnering in de ontwikkeling van landbouwbedrijven. De inschatting is dat de compensatie Oostpolder gaat leiden tot een veelvoud van grondtransacties. Het zoeken naar een andere plek van de landbouwers in Oostpolder is een grote puzzel. Als de provincie besluit de 600 hectare grond in een tijdsbestek van enkele jaren aan te kopen dan neemt de vraag naar vervangende gronden in de regio fors toe. De landbouwers zijn dan gelijktijdig elkaars concurrent bij de aankoop van vervangende gronden in de regio. Bij een gefaseerde aankoop van gronden door de overheid, is de onderlinge concurrentie tussen landbouwers fors minder bij de aankoop van vervangende gronden.

De conclusies uit dit onderzoek leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Geef bij de verdere uitvoering en uitwerking van de plannen ruimte voor eigen initiatief van de landbouw, lever maatwerk, ga aan de slag op basis van vrijwilligheid, zorg voor gelijkwaardigheid en neem als provincie een faciliterende rol;
- Compenseer de landbouwers ruim op basis van actuele marktcijfers en geef daarbij vooral een goede toekomst;
- Geef een toelichting op de nut en noodzaak en de druk van bedrijven om zich te vestigen in de locatie Oostpolder;
- Duidelijk te zijn over de planning en fasering van uitvoering van de gebiedsontwikkeling en voer bij voorkeur de ontwikkeling gefaseerd uit;
- Een meer intensieve vorm van communicatie met een rechtstreekse en persoonlijke benadering tussen de provincie Groningen en de landbouwers oppakken. Continueer de benadering die bij het opstellen van het LER is aangegaan;
- Herijk de opbrengstverliezen op het moment van aankoop van de gronden. Door marktontwikkeling kunnen de prijzen dan heel anders liggen;
- Maak als provincie afspraken met de belastingdienst over de toepassing van een verruimde herinvesteringsreserve inclusief een verruimde toepassingstermijn in de vorm van een ruling.
- Breng de effecten op het gebied van leefbaarheid nader in beeld;
- Ontwikkel natuur op plaatsen in Oostpolder waar het van toegevoegde waarde is en ontwikkel geen stikstofgevoelige natuur in Oostpolder.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland hebben plannen om de Eemshaven uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen, genaamd Oostpolder. Het gaat om een uitbreiding om in te spelen op de toenemende vraag naar grote bedrijfskavels vanuit waterstofbedrijven, batterijfabrieken, automotieve, datacenters, high-tech bedrijven en energieopslag systemen. Hiermee wordt ingespeeld op het landsbelang om het nationale energieverbruik in balans te brengen. De Oostpolder heeft potentie om het duurzame stopcontact van Nederland te worden. Om deze ontwikkeling tot stand te brengen is het plan 600 hectare landbouwgrond te onttrekken. Het streven is om twee derde van het gebied te transformeren tot uitgeefbaar bedrijventerrein. Een derde is voor infrastructuur, waterberging en groene invulling. Onderdeel van het groenblauwe raamwerk is een bufferzone en uitloopgebied voor bewoners en toekomstige werknemers, langs de Oude Dijk.

Deze ontwikkeling levert een aantal vragen op met betrekking tot de effecten op het huidige landbouwgebied en de agrarische sector. Provincie Groningen wil deze effecten graag onderzoeken voor het beantwoorden van de volgende twee doelen:

- Het ten behoeve van de besluitvorming zicht hebben op de effecten zodat deze in de afweging kunnen worden meegenomen;
- Om na besluitvorming de effecten mee te kunnen nemen in de verdere planvorming.

Vanuit de landbouwsector is nadrukkelijk de vraag gesteld om de nut en noodzaak van de gebiedsontwikkeling nader te onderbouwen en de LER een juridische status te geven, vergelijkbaar aan het MER. Deze LER gaat niet in op de nut en noodzaak van de gebiedsontwikkeling. Deze komt aan de orde in andere rapportages. Een LER is niet verankerd in de wet, maar als aangegeven wordt de LER meegenomen in de provinciale besluitvorming.

Voor de LER zijn de vragen die in ieder geval in de rapportage worden beantwoord als volgt:

1. Wat is het algemene effect op de landbouwsector als geheel indien er 600 hectare landbouwgrond wordt onttrokken, onafhankelijk van waar dit plaatsvindt? Hierbij worden de locaties Eemshaven West en Delfzijl Zuid als referentielocaties meegenomen.
2. Wat zijn de effecten op de landbouw in de Oostpolder ten opzichte van de nulmeting 2021 in een tweetal scenario's?
 - a. Ontwikkeling van de Oostpolder als bedrijventerrein (operationeel vanaf ca. 2030)
 - b. Autonome ontwikkelingen, waarbij de Oostpolder landbouwgebied blijft (2030)
3. Wat is het effect van de onttrekking van 600 hectare in de Oostpolder als landbouwgebied op het aantal en type bedrijven, de (financiële) ontwikkeling van deze bedrijven (bedrijfsvoering), de leefbaarheid en sociale omstandigheden van deze bedrijven en de fysieke ruimtelijke omgeving?
4. Welke kansen en/of belemmeringen ontstaan er bij de ontwikkeling van de Oostpolder als bedrijventerrein ten aanzien van het (provinciaal) landbouwbeleid in relatie tot natuurinclusieve landbouw, eiwittransitie, (landelijke) opgave stikstofdepositie, innovatieve kansen voor de landbouw binnen de vigerende wet- en regelgeving?
5. Wat zijn de effecten op de omliggende landbouwgronden en landbouwbedrijven bij de realisatie van de Oostpolder als bedrijventerrein?

De voorgenomen inpassing is de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven inclusief bijbehorende groenblauwe zones en infrastructuur. Vanwege de grote omvang en impact van deze gebiedsontwikkeling wordt er een open planproces doorlopen door de provincie en de gemeente.

1.2 Doelstelling

De uitvoering van het project vindt plaats in twee delen. Het eerste deel (vergelijking Oostpolder met referentiegebieden) richt zich op de beantwoording van de eerste twee en deels de vierde gestelde vragen. De resultaten hiervan dienen als leidraad voor de participatiesessies en gespreksvoering ter beantwoording van de derde, vierde en vijfde deelvraag. De doelen voor de vergelijking zijn als volgt:

1. Het doel van de eerste vraag is het bepalen van de effecten op hoofdlijnen van de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten koste van 600 hectare landbouwgrond. Hierbij is gekeken naar de fysieke en ruimtelijke effecten, de effecten op de bedrijfsvoering, de financiële effecten, de effecten op leefbaarheid en de gevolgen voor de wet- en regelgeving. We hebben de effecten bepaald aan de hand van drie verschillende gebieden, te weten: Oostpolder, Eemshaven West en Delfzijl Zuid.
2. Het doel van de andere vragen is het voor het gebied Oostpolder in beeld brengen van de fysieke en ruimtelijke effecten, de effecten op de bedrijfsvoering, de financiële effecten en de effecten op leefbaarheid en de gevolgen van wet- en regelgeving.

1.2.1 Algemene effectbeschrijving

De eerste stap begint met een beschrijving van de drie gebieden. Ingegaan wordt op de fysieke en ruimtelijke kenmerken van de gebieden. Beschreven zijn de effecten op een onttrekking van 600 hectare landbouwgrond ongeacht de locatie. Dit is gedaan door de effecten op de bedrijfsvoering en de financiële effecten van drie verschillende locaties met elkaar te vergelijken. De betreffende gebieden zijn de Oostpolder, Eemshaven West en Delfzijl Zuid.

Er vindt geen nader onderzoek plaats naar de twee alternatieve locaties Delfzijl-Zuid en Eemshaven-West. Het betreft referentiealternatieven die net als in het MER worden vergeleken met de Oostpolder, waar de voorkeur op ligt.

1.2.2 Klankbord en consultatie grondeigenaren en gebruikers

Voor het opstellen van de LER is vooraf afstemming geweest met de sector. De provincie heeft daarvoor gesprekken gevoerd met de Land- en Tuinbouworganisatie (LTO) Noord, het Gronings Agrarisch Jongeren Kontakt (GrAJK) en de Nederlandse Akkerbouw Vakbond (NAV). Zij hebben meegedacht over de vraagstelling van het onderzoek, die gezamenlijk is vastgesteld (zie paragraaf 1.1, de vragen 1-5). De vertegenwoordigers van de landbouwsector hebben duidelijk gemaakt dat de herinrichting van de Oostpolder een gevoelig onderwerp is bij de gebruikers van het gebied en dat zij een open dialoog verwachten waarin hun belangen goed behartigd worden. Daarom is een klankbordgroep ingesteld en is namens de landbouwsector een vertegenwoordiger in de persoon van Remt Meijer benoemd.

De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de landbouwsector: Geert Kloetstra en Lammert Westerhuis (LTO Noord), Aleid Dik en Pieter Klaas Westerhuis (NAV), Thea Buseman/Conner Pelgrim (GrAJK), Remt Meijer (namens LTO, NAV, GrAJK), Hermannus Blok (Agrarisch Natuur- en Landschapscollectief), Ina de Lange (omgevingsmanager gebiedsontwikkeling Oostpolder), Harold Martens (Team Landbouw provincie Groningen) en Gerard Kleinsmit (gemeente het Hogeland). Met de klankbordgroep is tijdens het opstellen van de LER drie keer overleg geweest. In het eerste overleg is de onderzoeksvraag aan de orde geweest, in het tweede overleg is de vergelijking van Oostpolder met

Eemshaven-West en Delzijl-Zuid en de wijze van benadering van de landbouwers besproken. In het derde overleg is het concept LER besproken.

De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland hechten er waarde aan om alle belangen zorgvuldig en goed in beeld te brengen, zodat bij de besluitvorming een goede integrale afweging kan plaats vinden. Daarom zijn in het voorjaar van 2023 individuele gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en gebruikers in de Oostpolder. In een eerste gesprek heeft Remt Meijer namens LTO, NAV en GrAJK de landbouwers al deelgenoot gemaakt van dit voornemen en het belang voor het in gesprek gaan met de opstellers van het LER aangegeven. De vervolgstap is dat wij in gesprek zijn gegaan met de landbouwers, om ten behoeve van het LER een volledig beeld te krijgen van wat deze gebiedsontwikkeling betekent voor de landbouw.

De gesprekken zijn gevoerd door Royal HaskoningDHV in de persoon van Gilbert Mulder en bij een aantal gesprekken geassisteerd door agrarisch adviseur Harm Jan Schipper, waarbij als vertrouwenspersoon namens de landbouwbranche Remt Meijer aanwezig is ter bewaking van de landbouwbelangen. Deze gesprekken gaan in op het toekomstbeeld van de grondeigenaren en gebruikers en de bedrijfsvoering van de landbouwbedrijven. In Oostpolder zijn er totaal 14 landbouwers grondeigenaren (al dan niet in Maatschap of BV). De gesprekken zijn gevoerd met 11 eigenaren van landbouwbedrijven en 1 vertegenwoordiger van een loonbedrijf die veel werkzaamheden verricht in het gebied Oostpolder. Drie bedrijven hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een gesprek. Met hen is telefonisch contact geweest en deze bedrijven hebben ook de concept documenten ter reactie ontvangen en zijn uitgenodigd voor de plenaire bespreking van het concept.

Naast de actieve landbouwers met eigendomsrechten gelden er zakelijke rechten en beklamrechten op bepaalde percelen. Met de personen die een recht hebben anders dan eigenaar, is geen gesprek gevoerd. De partijen die een beklamrecht hebben zijn geïnformeerd en worden in een volgende fase betrokken.

1.2.3 Adviesrapport en reactieronde

Vanuit de 11 gevoerde gesprekken met grondeigenaren en gebruikers is een goed beeld verkregen van de situatie Oostpolder. De huidige situatie en de effecten op de bedrijven zijn in de gesprekken naar voren gekomen en vastgelegd in dit rapport.

Tijdens een plenaire bijeenkomst op 6 april 2023 is het conceptrapport gepresenteerd aan de 11 landbouwers waar mee is gesproken. Daarnaast zijn de landbouwbedrijven uitgenodigd die aangegeven hebben niet in gesprek te willen. Zij hebben ook de ruimte gekregen op het conceptrapport te reageren. De tijdens deze sessie en nadien gegeven input op de resultaten van het onderzoek is verwerkt in het eindrapport. Vervolgens is deze versie voorgelegd aan de provincie en de klankbordgroep. Met het verwerken van reactie uit dit overleg is het rapport definitief gemaakt en vormt het onderdeel van de besluitvorming.

1.3 Leeswijzer

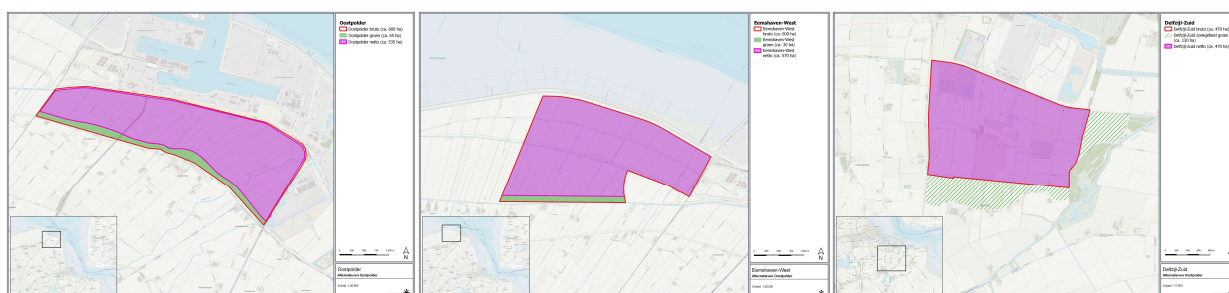
Het rapport is als volgt gestructureerd: hoofdstuk 2 behandelt de algemene effecten van de onttrekking van landbouwgrond (600 hectare) ongeacht de locatie. Hoofdstuk 3 zoomt in op de specifieke effecten voor Oostpolder door het in beeld brengen van de huidige situatie, het beschrijven van de effecten en het aangeven van de autonome ontwikkelingen. Hoofdstuk 3 sluit af met conclusies en aanbevelingen.

2 Oostpolder in vergelijking twee andere gebieden

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is onderzoeksvraag 1 beantwoord. De onderzoeksvraag luidt: *Wat is het algemene effect op de landbouwsector als geheel indien er 600 hectare landbouwgrond wordt onttrokken?*

Om deze vraag te onderzoeken zijn drie verschillende stukken landbouwgebieden van vergelijkbare omvang (600 hectare) in de provincie Groningen vergeleken. De onderzochte locaties zijn de Oostpolder, Eemshaven West en Delfzijl Zuid.



Figuur 1: De drie locaties Oostpolder, Eemshaven-West en Delfzijl-Zuid

Voor de vergelijking van deze locatiealternatieven is per locatie gekeken hoe een goed ingepast bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven hier gerealiseerd kan worden. Hierbij is een viertal uitgangspunten gehanteerd om de drie locaties op hoofdlijnen met elkaar te kunnen vergelijken. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- 1 Elke locatie betreft ongeveer 600 hectare bruto terrein dat beschikbaar is voor de ontwikkeling als bedrijventerrein inclusief bijkomstigheden zoals weginfrastructuur, waterberging en groenblauwe compensatie en bufferzones;
- 2 Bufferzones betreffen gemiddeld ongeveer 125 meter tot aan een woonbestemming of agrarisch bedrijfswoning;
- 3 Elke locatie heeft ongeveer 400 hectare beschikbaar om te ontwikkelen als bedrijventerrein;
- 4 Bestaande windturbines en zonneparken in het gebied blijven gehandhaafd.

Onderzocht zijn de volgende aspecten:

- Hoeveel hectare landbouwgrond ligt er in de gebieden?
- Waar is de hoofdvestiging van het bedrijf in relatie tot de percelen?
- Hoe zag het teeltplan eruit over de afgelopen jaren (2019-2021)?
- Tot welke gemiddelde geldopbrengsten leidt dit?
- Welke potentiële opbrengsten zijn realiseerbaar?
- Welke opbrengstverliezen treden erop bij het niet continueren van de bedrijfsvoering?
- Hoe zit het met de onderbezetting van de bewaarfaciliteiten op de akkerbouwbedrijven voor (poot)aardappelen, winterpeen, granen en zaaiuien?

Op basis van de volgende aspecten is een vertaling gemaakt naar financiën:

- Gemiddelde opbrengstprijzen akkerbouwproducten, melk en vlees 2017 t/m 2021;
- Gemiddelde fysieke opbrengsten akkerbouwproducten in de regio Noord-Groningen 2017 t/m 2021;
- Landelijke landbouwnormen 2021 belastingdienst;
- Taxatieboekje bouwkosten agrarische gebouwen 2021.

2022, enorme stijging in opbrengsten en kosten

Het jaar 2022 was een extreem jaar ook voor de landbouw. De oorlog in de Oekraïne en een voorzetting en uitbreiding van een wereldwijde handelsboycot hebben gezorgd voor sterk oplopende prijzen voor voedsel. Hierdoor zijn de omzetten in onderzochte gebieden in 2022 met 35 – 45 % gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren.

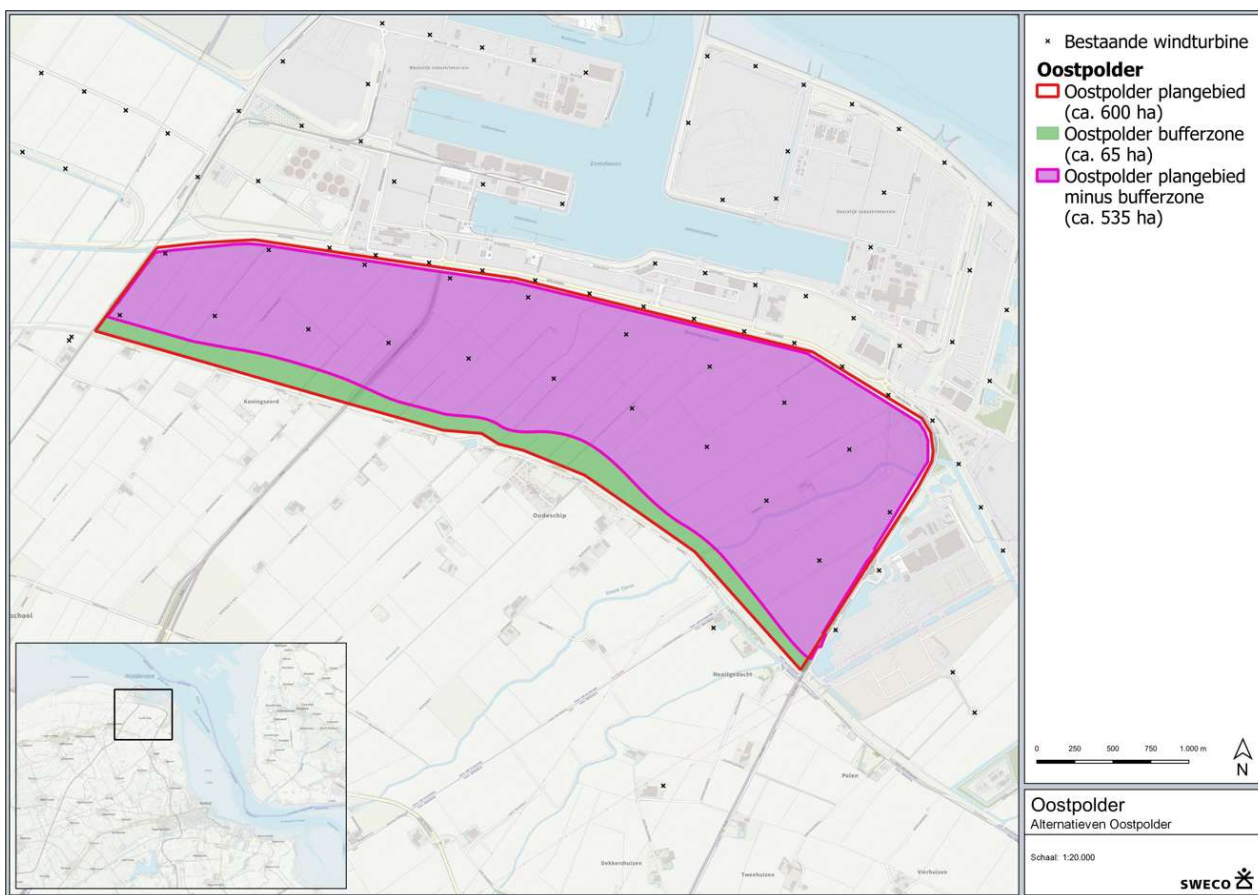
In het jaar 2022 zijn de kosten (diesel, elektriciteit, meststoffen, gewasbescherming, arbeid, onderhoud, rente e.d.) fors gestegen, dat raakt ook de agrarische ondernemingen. Wij schatten in dat *kostprijs van de producten* voor zowel de akkerbouw als de melkveehouderij in 2022 met 15 – 25 % is gestegen ten opzichte van de periode 2019 - 2021.

Zolang de oorlog tussen de Oekraïne en Rusland aanhoudt blijven de voedselprijzen hoger. Uit de geschiedenis blijkt dat de voedselprijzen na een oorlog ook weer snel kunnen dalen zodra de beschikbaarheid weer toeneemt.

Producten als poot aardappelen en uien kunnen, ook vanwege klimaatverandering in andere productiegebieden een blijvend betere prijs realiseren. Ook vanwege de sterke Nederlandse positie in de wereldmarkt. Voor granen is dit ongewis.

2.2 Oostpolder

In Figuur 2 is de ligging van het plangebied Oostpolder weergegeven met de bufferzone aan de zuidzijde. Het gebied heeft een oppervlakte van ruim 600 hectare waarvan 65 hectare groen. Binnen het paarse gebied kan 400 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld. De Oostpolder is gelegen ten zuiden van de Eemshaven en wordt aan de noordzijde begrensd door de Binnenbermsloot. Deze ligt parallel aan de Kwelderweg. Aan de oostzijde grenst de Oostpolder aan de N33 en aan westzijde grenst het gebied aan de spoorlijn tussen Eemshaven en Groningen. Ten zuiden van de Oostpolder ligt de Dijkweg. Deze gaat door Koningsoord en Oudeschip en vormt de zuidelijke grens van het gebied.



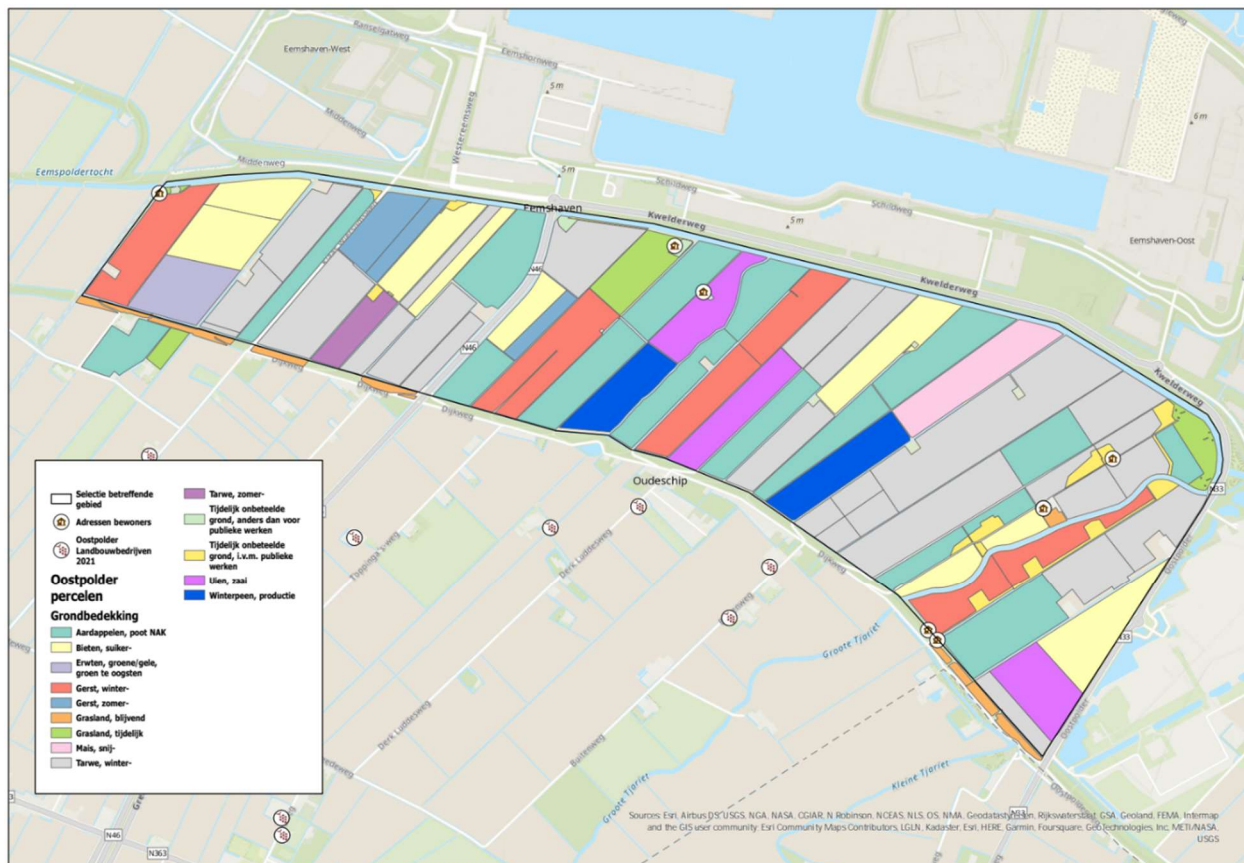
Figuur 2 Locatie alternatief 1: Oostpolder (Sweco, 2022)

Het merendeel van de landbouwbedrijven die grond bewerken in Oostpolder liggen buiten het gebied. Dit komt voort uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied, aangezien de Oostpolder later aangewonnen land betreft. Het gaat om bedrijven in Oudeschip net ten zuiden van de Oostpolder en een klein aantal bedrijven die verder weg zijn gelegen. Het deel grond gelegen in de Oostpolder vormt voor de meeste bedrijven een belangrijk deel in de totale oppervlakte die ze bewerken. In het gebied Oostpolder zelf zit één agrarische bedrijfslocatie.

In de Oostpolder zijn een aantal windturbines van Windpark Oostpolder gevestigd (zie ook figuur 2). Het betreft 21 windturbines met een brutovermogen van 94,5 MW. Per jaar levert het windpark gemiddeld 0,354 TWh op. Dit staat gelijk aan de energiebehoefte van 100.000 huishoudens.

De grondsoort in Oostpolder varieert van lichte en zware zavel tot lichte klei. Het gebied Oostpolder is volledig in gebruik voor akkerbouw. Het gebied bestaat uit ruim 60 grote langgerekte percelen waarop in

2021 onder andere pootaardappelen, suikerbieten, uien, winterpeen en granen worden verbouwd. In navolgende afbeelding, figuur 3 het teeltplan in 2021.



Figuur 3: Grondbedekking 2021, bron landbouwtelling

De kwaliteit van de grond is zeer hoog. Dit vertaalt zich in een bouwplan met roivruchten als pootaardappelen, suikerbieten, zaaiuien en winterpeen. Naast de goede grondkwaliteit is ook kenmerkend de zorg voor het bedrijf, de grond en de gewassen. Voor het beoordelen van de situatie naast 2021 ook gekeken naar 2019 en 2020. In de navolgende tabel is het gemiddelde aandeel per gewas over deze jaren aangegeven:

Gewas	Aandeel
Pootaardappelen	122-167 ha (24%)
Suikerbieten	49-95 ha (12%)
Uien	21-37 ha (4%)
Winterpeen	14-45 ha (5%)
Granen	320-348 ha (53,5%)
Grasland	0-15 ha (0,5%)
Mais	2-4 ha (1%)

Tabel 1: Teeltplan 2019-2021 (bron landbouwtelling)

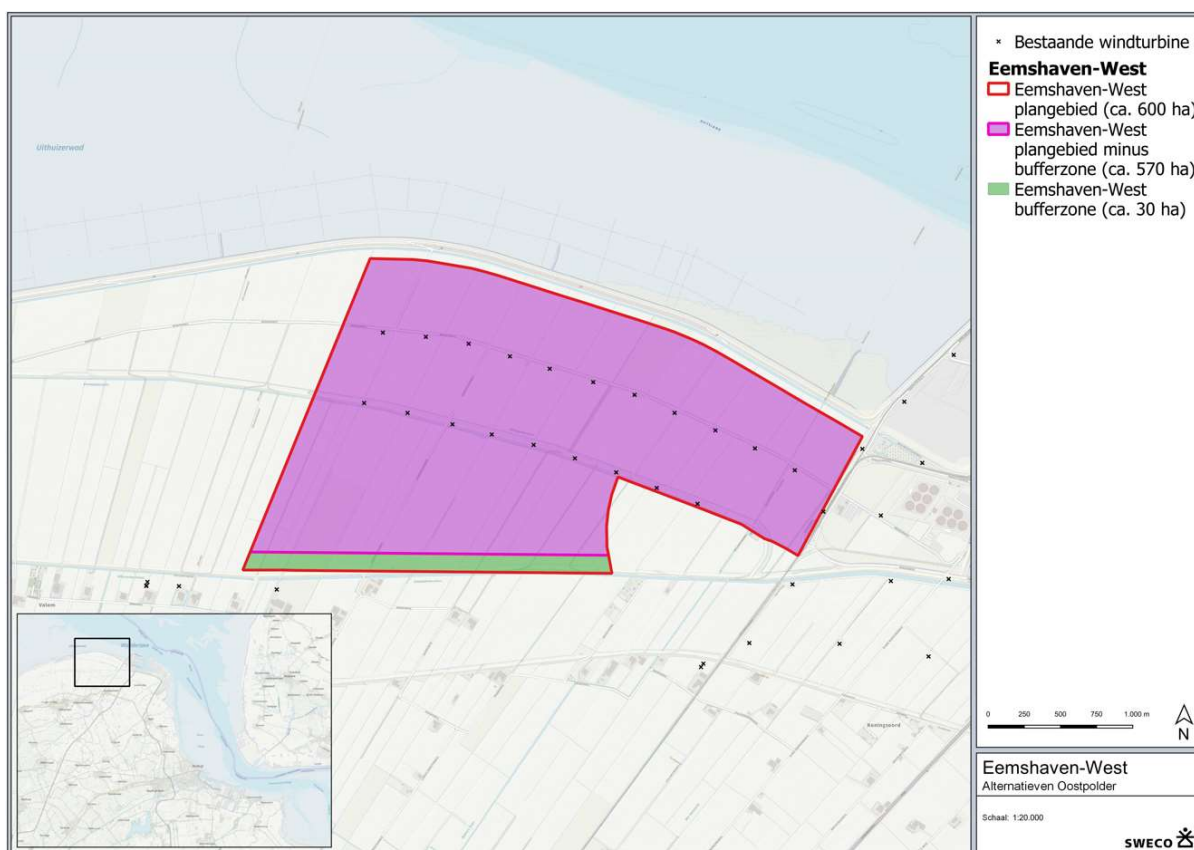
Op basis van de gemiddelde arealen *over de jaren 2019 – 2021 is een vertaling gemaakt naar de jaarlijkse omzetsdaling bij onttrekking van de Oostpolder als landbouwgebied.

Omzetsdaling akkerbouw	Omzetsdaling veeteelt	Bewaring onderbezetting	Totaal
€ 3,30 miljoen	€ 0	€ 0,35 miljoen	€ 3,65 miljoen

Tabel 2: Omzetsdaling Oostpolder per jaar

2.3 Eemshaven West

In Figuur 4 is het tweede gebiedsalternatief weergegeven: Eemshaven West. Het gebied Eemshaven West, ook wel genaamd Emmapolder, is groter dan 1.000 hectare. Van belang bij deze variant is dat het terrein compact wordt ontwikkeld en dat de afstand tot de bestaande Eemshaven wordt beperkt. De afstand tot de haven, de wegen en het spoor blijft zo beperkt mogelijk. Deze overwegingen hebben geleid tot de afbakening zoals weergegeven in Figuur 4. Het gebied omvat ongeveer 600 hectare waarvan 30 hectare bufferzone. In dit gebied kan 400 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het gebied is gelegen ten westen van de Eemshaven waarbij de spoorverbinding tussen Eemshaven en Groningen de grens vormt. Aan de noordzijde grenst Eemshaven West aan de Waddenzee en aan de zuidzijde aan de Binnenbermsloot.



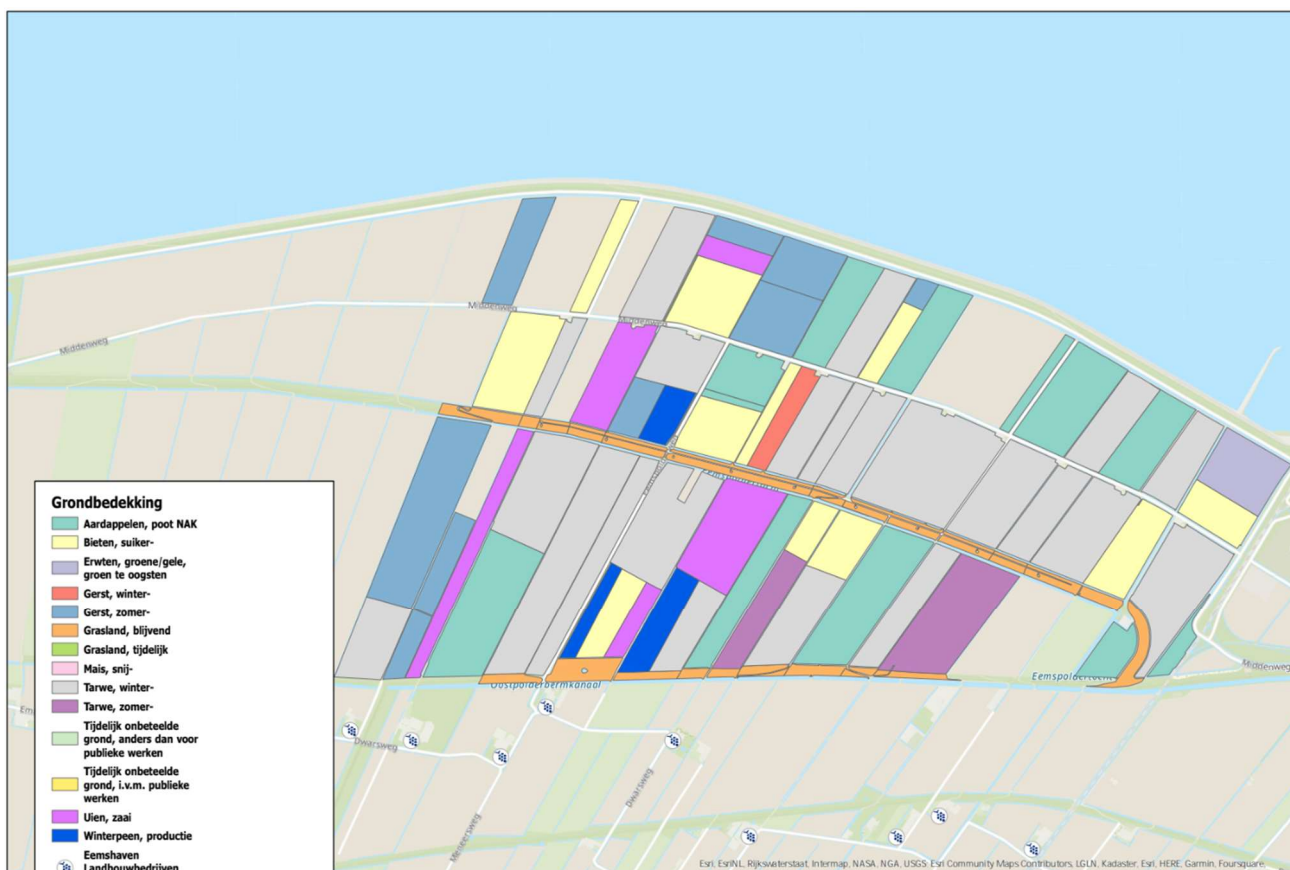
Figuur 4 Locatie alternatief 2: Eemshaven West (Sweco, 2022)

Alle landbouwbedrijven die grond bewerken in de Eemshaven-West (Emmapolder) liggen buiten het gebied. Dit komt voort uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied, aangezien de Emmapolder later aangewonnen land betreft. Het gaat om bedrijven net ten zuiden van de Emmapolder en een klein aantal bedrijfslocaties die verder weg zijn gelegen. In het gebied Emmapolder zelf zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig.

In Eemshaven West zijn een aantal windturbines van Windpark Eemshaven West gevestigd, zie ook figuur 4. Het betreft een twintigtal windturbines van een totaal van 54 windturbines. Het in 2009 gerealiseerde windpark levert een opgesteld vermogen van 171 MW (inclusief uitbreiding in 2012 en afschaling in 2020). Dit komt overeen met een stroomproductie voor 147.700 huishoudens per jaar.

De grondsoort in de Eemshaven-West varieert van lichte en zware zavel tot lichte klei. Het gebied Eemshaven-West is volledig in gebruik voor akkerbouw. In het gebied Eemshaven West worden net als in Oostpolder pootaardappelen geteeld. Daarnaast wordt er in het gebied onder meer suikerbieten, uien, winterpeen, graszaad en granen geteeld. Het gebied bestaat uit ruim 60 grote langgerekte percelen.

Voor het beoordelen van de situatie is naast 2021 ook gekeken naar de jaren 2019 en 2020. In de navolgende tabel is het gemiddelde aandeel per gewas over deze jaren aangegeven:



Figuur 5: Grondbedekking Eemshaven-West 2021, bron landbouw telling

Gewas	Aandeel
Pootaardappelen	101-174 ha (22%)
Suikerbieten	67-76 ha (12%)
Uien	21-37 ha (4%)
Winterpeen	13-24 ha (5%)
Granen	350-390 ha (57%)
Grasland	-
Mais	-

Tabel 3: Teeltplan Eemshaven-West 2019-2021, bron landbouwtelling

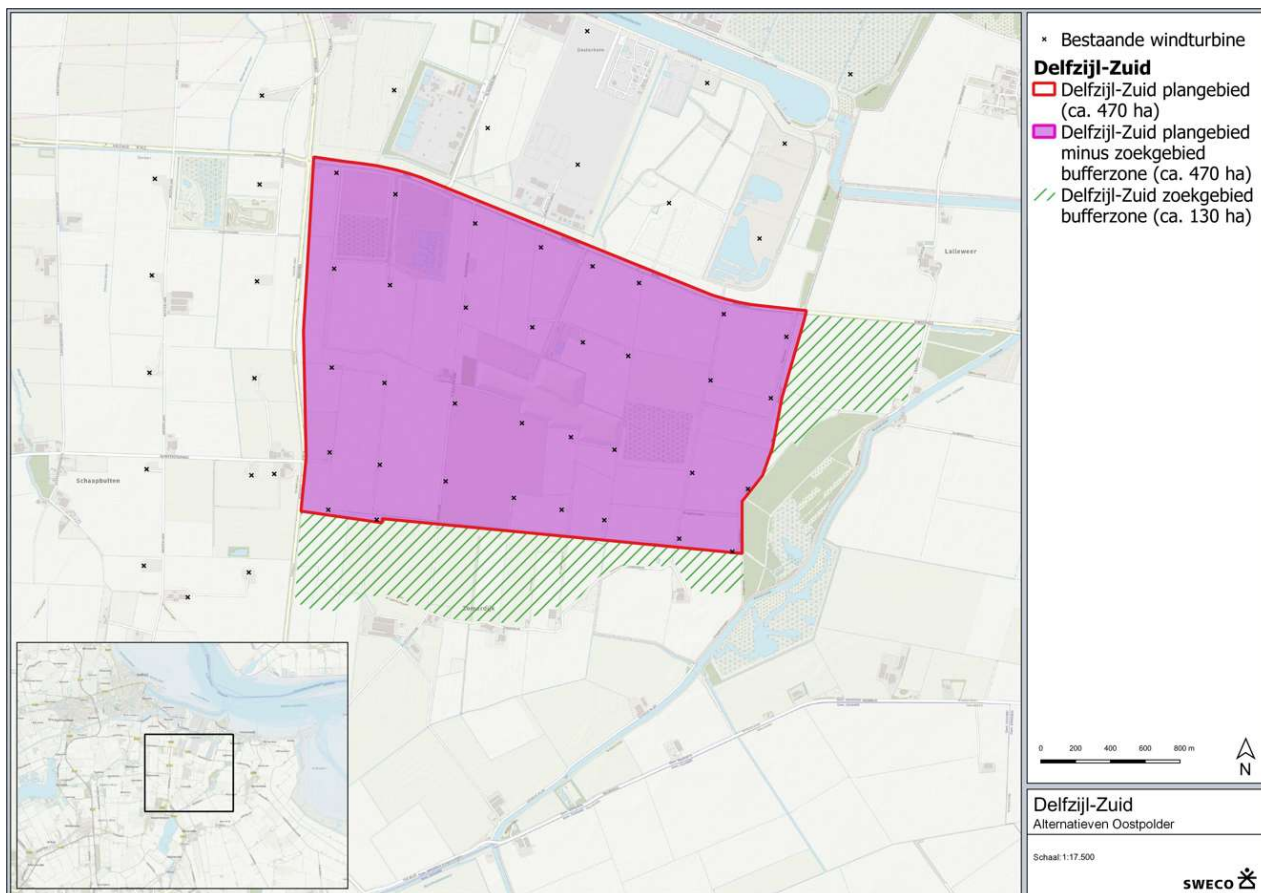
Op basis van de gemiddelde arealen *over de jaren 2019 – 2021 is een vertaling gemaakt naar de jaarlijkse omzetzijning bij onttrekking van de Eemshaven-West als landbouwgebied.

Omzetzijning akkerbouw	Omzetzijning veeteelt	Bewaring onderbezetting	Totaal
€ 3,17 miljoen	€ 0	€ 0,32 miljoen	€ 3,49 miljoen

Tabel 4: Omzetzijning Eemshaven-West per jaar

2.4 Delfzijl Zuid

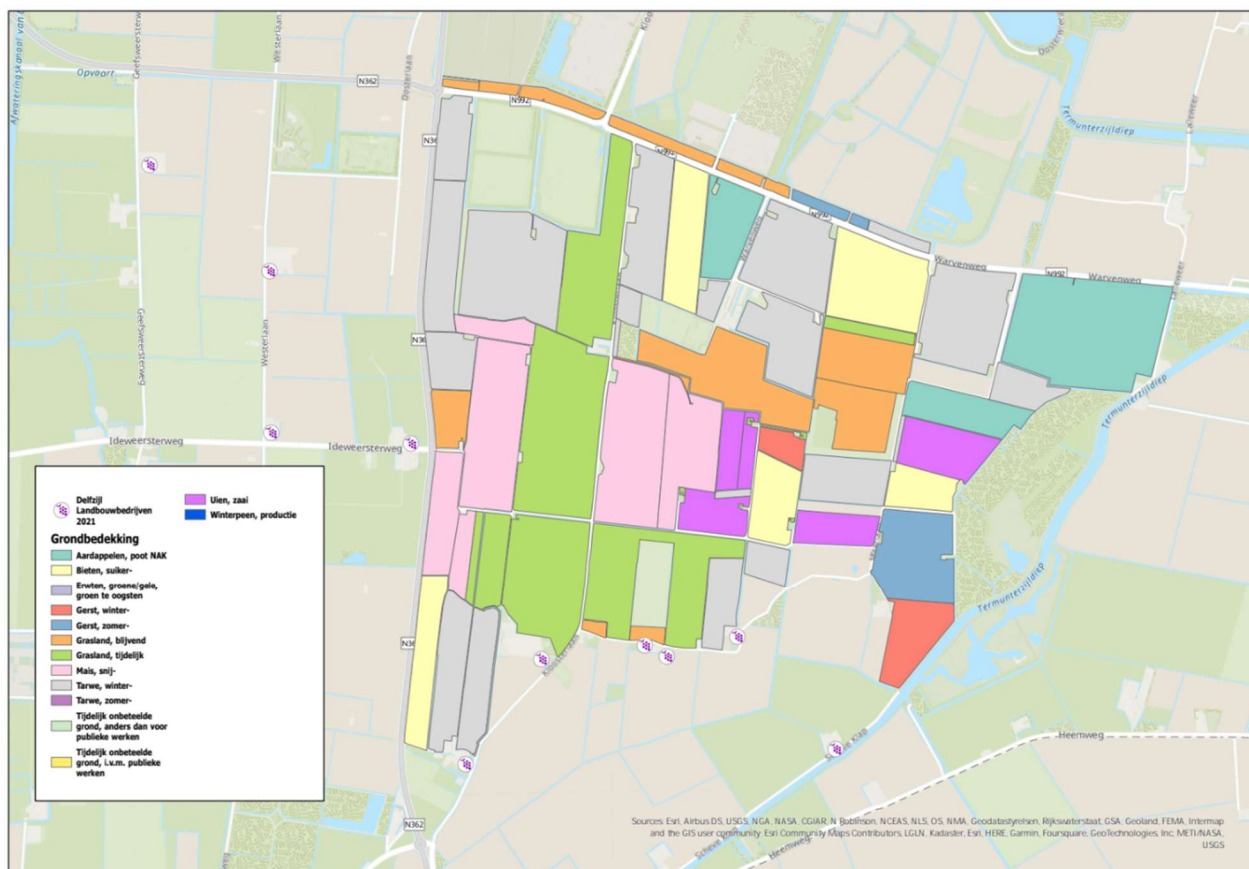
De derde onderzochte locatie is Delfzijl Zuid. Het gebied omvat eveneens 600 hectare, waarvan 130 hectare groen. In het gebied ligt een voormalige vuilstort, een afvalbrengstation, een groenbestemming ten westen van de vuilstort, een verkeersbestemming N992 Warvenweg (oost-west verbinding) en een verkeersbestemming Kloosterlaan (noord-zuid bestemming). Gezamenlijk neemt dit ongeveer 40 hectare in beslag. Van de 470 hectare is dus 430 hectare beschikbaar voor bruto bedrijventerrein. Hierbinnen kan 400 hectare bedrijventerrein gerealiseerd worden. De depots in de noordwesthoek vallen hierbinnen. Er is in het plangebied geen ruimte beschikbaar voor een buffer tot de woonbestemmingen aan de zuidkant van het gebied en de agrarische bedrijfswoningen. Voor deze bufferzone (inclusief een deel van de waterbergingsopgave) is aan de zuidelijke en oostelijke zijde een zoekgebied opgenomen. Het gebied is gelegen ten zuiden van de haven van Delfzijl en grenst aan de noordzijde aan de Warvenweg. Aan de westkant van het gebied is de N362 gelegen. Deze weg, ook wel de Geereweg genoemd, is een belangrijke ontsluitingsweg voor de haven van Delfzijl en het industriegebied Oosterhorn. Dit gebied is direct aansluitend op het industriegebied Oosterhorn.



Figuur 6 Locatie alternatief 3: Delfzijl Zuid (Sweco, 2022)

De locaties van de landbouwbedrijven die grond bewerken in Delfzijl-Zuid liggen buiten het gebied. Het gaat om bedrijven net ten zuiden en westen van het gebied, maar ook een paar bedrijven ten noorden en oosten van het gebied.

Binnen het onderzochte gebied staat een uitbreiding van Windpark Delfzijl Zuid gepland, zie ook figuur 6. De uitbreiding betreft 16 nieuwe windturbines, waarvan het verwachte opgestelde vermogen 65 MW bedraagt. De aanleg van de turbines is in 2022 gestart en de uitbreiding zal naar verwachting in 2023 in gebruik worden genomen. De grondsoort in het gebied Delfzijl-Zuid varieert van veen, moerige klei tot zware klei. Het gebied bestaat uit ruim 60 percelen van verschillende vorm. In het gebied is zowel akkerbouw als veeveelt aanwezig. Qua teelt gaat het om de verbouw van mais, grasland, pootaardappelen, suikerbieten en uien. Het areaal pootaardappelen is veel kleiner dan in de gebieden Oostpolder en Eemshaven-West. In de navolgende tabel is het gemiddelde aandeel per gewas over deze jaren aangegeven:



Figuur 7 Grondbedekking Delfzijl Zuid 2021, bron landbouwelling

Gewas	Aandeel
Pootaardappelen	12-56 ha (6%)
Suikerbieten	52-67 ha (11%)
Uien	0-25 ha (1,5%)
Winterpeen	-
Granen	120-145 ha (45,5%)
Grasland	133-145 ha (25%)
Mais	30-76 ha (11%)

Tabel 5: Teeltplan Eemshaven-West 2019-2021, bron landbouwelling

Op basis van de gemiddelde arealen *over de jaren 2019 – 2021 is een vertaling gemaakt naar de jaarlijkse omzetsderving bij onttrekking van de Oostpolder als landbouwgebied.

Omzetsdaling akkerbouw	Omzetsdaling veeteelt	Bewaring onderbezetting	Totaal
€ 1,51 miljoen	€ 1,23 miljoen	€ 0,16 miljoen	€ 2,90 miljoen

Tabel 6: Omzetsdaling Delfzijl-Zuid per jaar

2.5 Effectvergelijking

Navolgend overzicht brengt de meest karakteristieke eigenschappen met betrekking tot landbouw op basis van de arealen in 2021 in beeld.

Oostpolder	Eemshaven-West	Delfzijl-Zuid
600 ha bruto, waarvan 400 ha te ontwikkelen als bedrijventerrein		
Grondsoort varieert van lichte en zware zavel tot lichte klei.	Grondsoort varieert van lichte en zware zavel tot lichte klei.	Grondsoort varieert van veen en moerige klei tot zware klei.
Volledig akkerbouw, 1 perceel grasland	Volledig akkerbouw	Akkerbouw en veeteelt
21 windturbines	20 windturbines	Voormalige vuilstort, zonnepark en 16 windturbines
62 percelen (gem. 10,8 ha) , teelt 2019- 2021: <ul style="list-style-type: none"> • poot aardappelen (122 -167 ha) • suikerbieten (49-95 ha) • uien (21-37 ha) • winterpeen (14-45 ha) • granen (320-348 ha) • mais en grasland (2-4 ha) 	69 percelen (gem. 8,7 ha), teelt 2019 - 2021: <ul style="list-style-type: none"> • poot aardappelen (101-174 ha) • suikerbieten (67 -67 ha) • uien (21-37 ha) • winterpeen (13-24 ha) • granen (350-390 ha) • mais en grasland (2-4 ha) 	64 percelen (gem. 9,3 ha), teelt 2019 - 2021: <ul style="list-style-type: none"> • poot aardappelen (12-56 ha) • suikerbieten (52-67 ha) • uien (0-25 ha) • winterpeen (13-24 ha) • granen (120-145 ha) • mais en grasland (163-221 ha)
In het gebied ligt één bedrijfslocatie	In het gebied liggen geen bedrijfslocaties	In het gebied liggen geen bedrijfslocaties

Tabel 7: Karakteristieken drie locaties

Uit het overzicht blijkt dat de gebieden Eemshaven-West en Oostpolder ongeveer hetzelfde zijn (aantal eigenaren, bouwplannen, grondsoort). Delfzijl-Zuid is een volledig ander gebied met veel gras en beperkte akkerbouw. Oostpolder en Eemshaven-West zijn gebieden met vergelijkbare grondsoorten en zeer geschikt voor akkerbouw. Voor Delfzijl-Zuid geldt dit in mindere mate. Het bouwplan is in Oostpolder en Eemshaven-West vergelijkbaar. Als gevolg van de grondsoort kent Delfzijl-Zuid een ander teeltplan.

	Oostpolder	Eemshaven-West	Delfzijl-Zuid
Omzetsdaling akkerbouw	€ 3,30 miljoen	€ 3,17 miljoen	€ 1,51 miljoen
Omzetsdaling veeteelt	€ 0	€ 0	€ 1,23 miljoen
Bewaring onderbezetting	€ 0,35 miljoen	€ 0,32 miljoen	€ 0,17 miljoen*
Totaal	€ 3,65 miljoen	€ 3,49 miljoen	€ 2,91 miljoen

Tabel 8: Omzetsdaling drie locaties per jaar, op basis 5 jaar gemiddelde opbrengsten

*Als gevolg van het verlies van gronden ontstaat er op de melkveebedrijven waarschijnlijk een tekort aan ruwvoer. De extra kosten voor aankoop ruwvoer, mestafzet en onderbezetting van de kuilopslag zijn niet in deze berekeningen verwerkt.

Uit de tabel is af te leiden dat de omzetsdaling het sterkst is in Oostpolder. In het gebied Eemshaven-West is het vergelijkbaar en in Delfzijl-Zuid ligt het aanzienlijk lager. De eigenschappen van het gebied vertalen zich door naar de omzetsdaling.

Houd je rekening met de prijzen van 2022 dan ligt de omzetsdaling 40% hoger. In Oostpolder gaat het dan om € 4,57 miljoen omzetsdaling voor het deel akkerbouw. Zie hiervoor tabel 9.

	Oostpolder	Eemshaven-West	Delfzijl-Zuid
Omzetsdaling akkerbouw	€ 4,57 miljoen	€ 4,40 miljoen	€ 2,12 miljoen
Omzetsdaling veeteelt	€ 0	€ 0	€ 1,86 miljoen
Bewaring onderbezetting	€ 0,35 miljoen	€ 0,32 miljoen	€ 0,17 miljoen*
Totaal	€ 4,93 miljoen	€ 4,72 miljoen	€ 4,01 miljoen

Tabel 9: Omzetsdaling drie locaties per jaar, op basis van gemiddelde marktprijzen 2022

De conclusie van de vergelijking van de drie gebieden is, dat Oostpolder en Eemshaven-West allebei hoogwaardige landbouwgebieden zijn. Waarbij de opbrengst in Oostpolder net iets hoger ligt dan in Eemshaven-West. Het gebied Delfzijl-Zuid is een minder hoogwaardig landbouwgebied. Dit vertaalt zich ook naar de agrarische waarde van het gebied. De grondprijzen voor akkerbouw zijn de afgelopen decennia hoger dan de prijzen voor grasland. Het prijsverschil tussen gras- en bouwland in Groningen was de afgelopen jaren 30 tot 50%. De grondprijzen in Delfzijl-Zuid liggen dan ook lager dan de grondprijzen in de Oostpolder en Eemshaven-West. De inschatting van het prijsverschil is 40-50%. Hierbij zijn de effecten van het wind- en zonneparken op de grondprijs buiten beschouwing gelaten.

In de provincie Groningen zijn geen vergelijkbare gebieden te vinden. Vanuit landbouwkundig oogpunt is Delfzijl-Zuid de beste locatie voor de realisatie van een bedrijventerrein.

3 Oostpolder, nadere beschrijving effecten

Voor de nadere effectbeschrijving Oostpolder zijn met 11 van de 14 landbouweigenaren gesprekken gevoerd. Drie eigenaren hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een gesprek. Daarnaast is gesproken met een loonbedrijf dat actief is in de Oostpolder om inzicht te krijgen welk effect het onttrekken van landbouwgrond heeft voor indirecte werkgelegenheid.

In dit hoofdstuk zijn de volgende aspecten getoetst: het aantal en type bedrijven en de (financiële) ontwikkeling van deze bedrijven (bedrijfsvoering), de sociale omstandigheden van deze bedrijven, de fysieke ruimtelijke omgeving en de leefbaarheid in het gebied. De huidige situatie wordt als referentie gebruikt om in beeld te brengen wat het effect is van toekomstige ontwikkelingen van Oostpolder en de ontwikkelingen in de landbouw die sowieso plaatsvinden.

In de tweede paragraaf blijft de Oostpolder geen landbouwgebied, maar wordt de locatie getransformeerd naar een bedrijventerrein. De betekenis van deze ontwikkeling van de landbouw is in beeld gebracht. Dit is gedaan door te kijken naar zowel het economische als het sociale effect.

Tenslotte zijn de autonome ontwikkelingen tot 2030 in beeld gebracht. In deze situatie blijft de Oostpolder landbouwgebied en wordt er gekeken naar de effecten van ontwikkelingen op de landbouw, bijvoorbeeld ontwikkelingen in beleid.

3.1 Huidige situatie

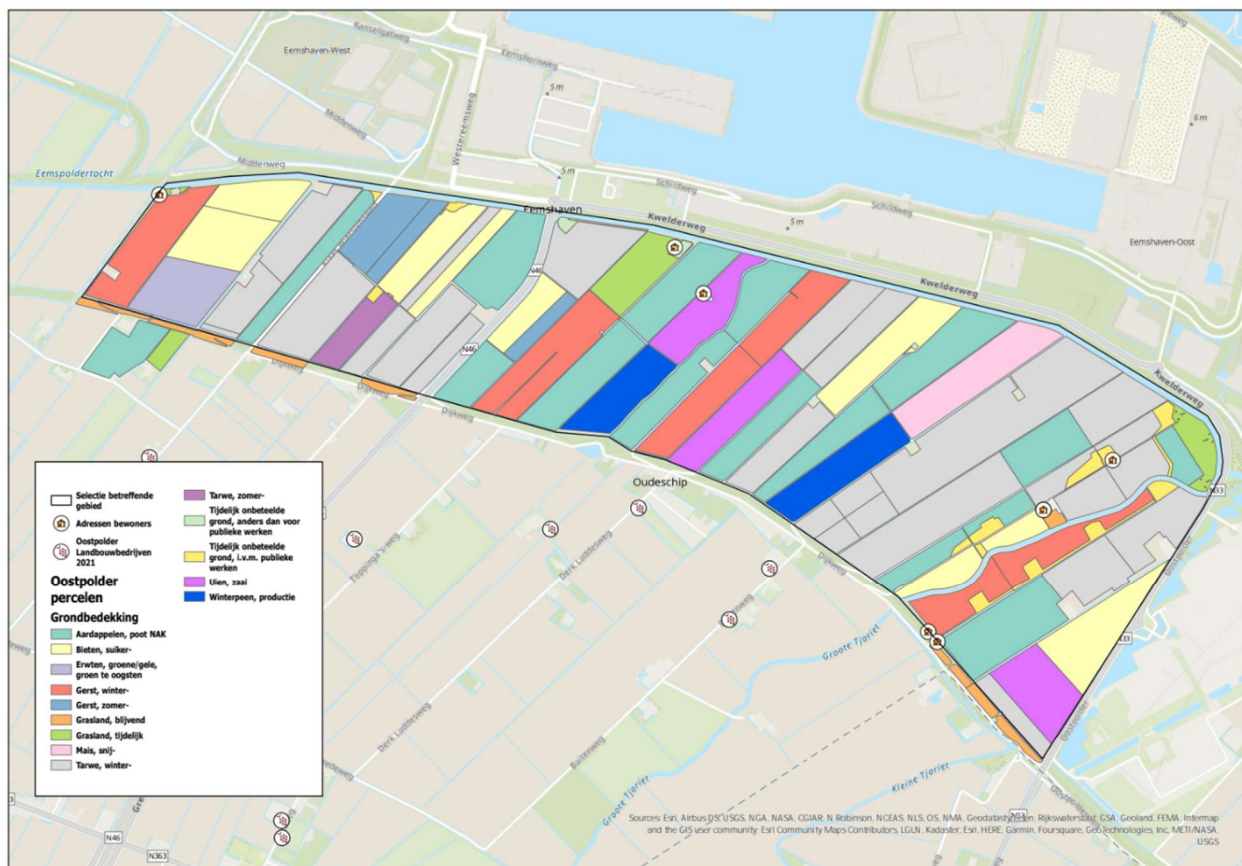
In beeld is gebracht de huidige situatie in de Oostpolder. In deze situatieschets zijn de volgende aspecten getoetst: het aantal en type bedrijven en de (financiële) ontwikkeling van deze bedrijven (bedrijfsvoering).

Het land in Oostpolder wordt bewerkt door 14 landbouwbedrijven. Eén bedrijf is gelegen in het gebied. De anderen bedrijven liggen veelal direct ten zuiden van de Oostpolder in of tegen Oudeschip aan. De reden hiervoor ligt in de ontstaansgeschiedenis van het gebied, aangezien Oostpolder de jongste polder is en later is aangewonnen. Vanuit de boerderijen in met name Oudeschip wordt het land dan ook bewerkt. De grond is veelal bij de bedrijven in eigendom. Een deel wordt gepacht of gehuurd. Kenmerkend is dat er op een aantal percelen in het gebied een beklemming ligt. Het recht van beklemming is een in alle linies verervende ondeelbaar zakelijk recht op een onroerende zaak van een ander. Men verkrijgt daarmee het volledige genot en wordt eigenaar van de zich op de grond bevindende gebouwen en beplantingen maar niet van de grond.

De omvang van de bedrijven ligt tussen de 50 en 250 hectare. Het merendeel van de bedrijven heeft de grond van het bedrijf gedeeltelijk in Oostpolder en een deel in de omgeving. Enkele landbouwbedrijven hebben twee locaties. Er zijn twee bedrijven die hun gehele areaal in Oostpolder hebben.

Het merendeel van de bedrijven vormt een maatschap. Veelal ouders met kinderen, of andere familieleden. Deze families boeren vaak al generaties lang in de Oostpolder, waarbij de bedrijven langzamerhand zijn uitgegroeid tot gespecialiseerde landbouwbedrijven. De werkzaamheden worden veelal door de families zelf uitgevoerd. Een aantal bedrijven heeft jaarrond personeel in dienst en bijna alle bedrijven hebben in het seizoen extra personeel in dienst.

De ontstaansgeschiedenis vertaalt zich ook naar de kavelvorm. Het zijn lange smalle kavels, met een lengte tot wel 800 meter. De percelen zijn goed ontsloten met mooie kavelpaden. De reisafstanden van de bedrijfslocatie naar de landerijen zijn klein. Met relatief weinig materieel kunnen dan ook de veldwerkzaamheden worden verricht. Navolgend figuur met daarop aangegeven het teeltplan in 2021 laat dit zien.



Figuur 8: Grondbedekking 2021, bron landbouw telling

Het areaal wordt grotendeels ingevuld door de teelt van pootaardappelen. Daarnaast worden er de gewassen suikerbieten, granen, uien en winterpeen geteeld. Daarnaast is er 1 gemengd bedrijf aanwezig.

De kwaliteit van de grond is zeer hoog. Dit vertaalt zich in hoge opbrengsten op basis van een bouwplan met rooivruchten als pootaardappelen, suikerbieten, zaaiuien en winterpeen. De opbrengst van de afgelopen jaren is uitgeschreven in paragraaf 2.1. Naar de toekomst toe is de potentie van de gronden in de Oostpolder op een rij gezet. Op basis van de volgende uitgangspunten is dit bepaald:

- Gemiddelde opbrengstprijzen 2017-2021
- Fysieke opbrengsten op basis van regiogemiddelde + 5 tot + 10 %
- Maximaal haalbaar bouwplan in de vorm van:
 - 1 op 3 pootaardappelen
 - 1 op 6 suikerbieten
 - 1 op 6 zaaiuien
 - 1 op 9 winterpeen
 - 1 op 5 granen (ruim 22 %)
- GLB-geldbedragen op basis van het jaar 2022
- Keuzes m.i.v. 2023 in het kader van GLB zijn niet doorgerekend
- Aanwezigheid van bewaring- en verwerkingscapaciteit voor het totale areaal pootaardappelen, zaaiuien, winterpeen en granen.

De jaarlijkse potentiële omzet voor de Oostpolder per jaar is weergegeven in navolgende tabel:

Eenheid	Pootaardappelen	Suikerbieten	Zaaiuien	Winterpeen	Granen
Hectare	200	100	100	67	133
Ton/hectare	37	95	65	90	9
Ton	7.400	9.500	6.500	6.000	1.200
Prijs/ton (2017-2021)	320	40	148	154	203
€	2.368.000	380.000	962.000	924.000	243.600

Tabel 10: Omzetpotentie Oostpolder per gewas

De totale omzet is daarmee € 5.702.000, bestaande uit omzet gewassen, de GLB2022 en de onderbezetting bewaring.:

Naast de goede grondkwaliteit is ook kenmerkend de zorg voor het bedrijf, de grond en de gewassen. Alle bedrijven zijn goed georganiseerd en maken een verzorgde indruk. Daarbij is het credo zuinig zijn op onze grond en niet altijd gaan voor de maximale opbrengst. Voor de teelt van aardappelen wordt veelal uitgegaan van 1 op 4. Terwijl een meer intensieve teelt van 1 op 3 in andere gebieden gangbaar is. Dit wil zeggen dat 1 keer in 3 of 4 jaar aardappelen op een perceel geteeld mogen worden ter voorkoming van aardappelziekten. Men is hier beducht op, aangezien er bodemgebonden ziekten in de omgeving voorkomen zoals aardappelmoeheid en Chitwoodi (maiswortelknobbelaaltje). De bestrijding van ziekten in gewassen en onkruidbestrijding gaat veelal traditioneel. Verschillende akkerbouwers zijn bezig om meer gebruik te maken van mechanische onkruidbestrijding.

In de Oostpolder zijn 20 van de 21 windturbines van Windpark Oostpolder gevestigd. Per jaar levert het windpark gemiddeld 350 miljoen MW op. Dit staat gelijk aan de energiebehoefte van 100.000 huishoudens. 11 windmolens worden gezamenlijk geëxploiteerd door alle eigenaren van percelen in de Oostpolder. Daarnaast zijn er ook landbouwers die op hun eigen bedrijf een kleine windmolen en/of zonnepanelen hebben om zo te voorzien in de eigen energievoorziening en een aandeel te leveren in de verduurzaming van hun bedrijf.

In Oostpolder is er sprake van directe werkgelegenheid op de bedrijven zelf. De werkzaamheden voor de teelt (grondbewerking, zaaien, onkruid- en ziektebestrijding en oogsten) doen de landbouwers veelal zelf. Uitbesteed aan loonbedrijven worden het bietenrooien, het maaikorven van de sloten en het uitrijden van drijf- en vaste mest of compost. Daarbij verrichten de landbouwers ook werk voor elkaar. Voor het loonbedrijf nabij het gebied vormt het areaal Oostpolder ongeveer een vijfde van de werkzaamheden die het verricht.

Daarnaast zijn er een aantal toeleveranciers en afnemers. De pootaardappelen die worden geteeld zijn veelal bestemd voor de export. Dit verloopt voornamelijk via exportbedrijven als Agrico, Den Hartigh en HZPC. Dit betekent dat in deze bedrijven personen werken op basis van de teelt in Oostpolder. De werkgelegenheid op de akkerbouwbedrijven is ongeveer 8 fte voor 600 hectare (op basis van gangbare normen gaat het om 20 hectare pootaardappelen per volwaardige arbeidskracht = 1.700 uur/jaar).

Naast de directe werkgelegenheid gaat het om ongeveer 12 fte in de periferie en 10 fte aan gerelateerde werkgelegenheid. Het gaat daarbij om de volgende bedrijven en branches:

- Loonbedrijven;
- Mechanisatiebedrijven;
- Aardappel- en graanhandel, teeltadviseurs;

- Transportbedrijven voor zaaizaad, pootgoed, gewasbescherming en meststoffen;
- Bouwbedrijven;
- Accountants, notaris en banken;
- Uitzendbureaus als tijdelijke hulpen bij zaaien, oogsten en het selecteren en sorteren van pootgoed;
- Verwerkende industrie.

3.2 Effect ontwikkeling Oostpolder

In deze paragraaf wordt ingegaan op het effect van het onttrekken van 600 hectare landbouwgrond in Oostpolder. Bij onttrekking van landerijen aan een onderneming ontstaan er diverse soorten bedrijfsschade die in dit hoofdstuk aan de orde komen. Daarbij wordt ingegaan op de directe en indirecte effecten. Uitgangspunt hierbij is invulling van de gebiedsontwikkeling in het jaar 2030.

3.2.1 Algemeen

In de huidige situatie zijn er 14 landbouwbedrijven actief in Oostpolder. Gemiddeld genomen gaat het om 46 hectare per bedrijf met een spreiding van 1 tot 123 hectare. Voor drie bedrijven geldt dat er meer dan 100 hectare wordt onttrokken aan de bestaande bedrijfsvoering. Het merendeel hiervan kan zonder de grond in Oostpolder de activiteiten niet doorzetten. In Oostpolder hebben deze bedrijven goed verkavelde en goed bereikbare grond dicht bij hun bedrijfslocatie. Vervangende grond zal veelal verder van de huidige bedrijfslocaties liggen. Veldkavels op grote(re) afstand van de bedrijfslocatie geven hogere kosten voor het reizen, transport, grondbewerking, gewascontroles en arbeid.

Een aantal bedrijven zien een groot deel van hun areaal verdwijnen. Voor sommige bedrijven is dit de helft van hun bedrijf. De kans bestaat dat kleine bedrijven niet kunnen voortbestaan als de helft van hun grond niet meer beschikbaar is voor landbouw. Het is daarom goed om in ogenschouw te nemen hoe groot het relatieve deel is dat wordt onttrokken van een bedrijf. Daarnaast is dit deel van het bedrijf in Oostpolder ook nog eens het beste deel. De opbrengst in Oostpolder is bijna nergens zo hoog.

Driekwart van de akkerbouwers geeft aan het bedrijf verder te willen laten groeien. De ondernemers verwachten een volledige compensatie van alle schade. Hierbij geven de ondernemers aan dat het verlies van landerijen ruim gecompenseerd dient te worden.

Uitgangspunt voor de landbouw is dat het gehele areaal wordt afgenomen, onafhankelijk of dit nu bedrijventerrein, groen of water wordt. Terug huren van de grond voor landbouwgebruik wordt als een mogelijke tijdelijke oplossing gezien. Een aantal bedrijven met grond in Oostpolder hebben ook een bedrijf op een andere plek in de provincie. Uitbreiding daarvan zou een optie kunnen zijn.

3.2.2 Voedselzekerheid

Met de onttrekking van de gronden in de Oostpolder aan de landbouw verdwijnt een er landbouwareaal van 600 hectare vruchtbare zavelgronden. Alle landerijen worden in de huidige situatie gebruikt voor de akkerbouw met uitzondering van één perceel mais en een tijdelijk perceel gras.

Einheid	Pootaardappelen	Suikerbieten	Zaaiuien	Winterpeen	Graan
Hectare	139	71	24	27	339
Ton/hectare	37	95	65	90	8
Totale tonnen	5.143	6.745	1.560	2.430	2.712

Tabel 11: Opbrengst bouwplan Oostpolder per gewas (bouwplan 2019-2021)

Op basis van het gemiddelde bouwplan 2019-2021 en opbrengsten van de gewassen op basis van regiogemiddelden verdwijnt er dan jaarlijks ongeveer 5.100 ton basis pootaardappelen, 6.700 ton suikerbieten, 1.600 ton uien, 2.400 ton winterpeen en 2.700 ton graan uit de voedselketen en markt voor basis pootgoed. Zie ook tabel 11.

Elders in Nederland is geen areaal beschikbaar voor de teelt van jaarlijks 140 hectare pootaardappelen. Vrijwel alle beschikbare hectares in Nederland zijn in gebruik voor de teelt van (poot) aardappelen. De 70 hectare suikerbieten en 24 hectare uien kunnen elders in Nederlands worden ingevuld ten koste van graan. De teelt van winterpeen is gebonden aan de zavelgronden. 27 hectare is een relatief kleine oppervlakte. De verwachting is dat dit areaal goed inpasbaar is elders in Nederland. De onttrekking van ruim 600 hectare zavelgrond in de Oostpolder geeft een krimp in het areaal graan van 340 hectare en daarnaast minimaal 125 hectare krimp elders in Nederland. De krimp in het areaal graan van 465 hectare kan niet in Nederland worden opgevangen met extra areaal.

De invloed van de jaarlijkse onttrekking van 140 hectare basis pootaardappelen uit de voedselketen heeft grote gevolgen voor de wereldwijde voedselvoorziening. 140 hectare basis pootgoed geeft jaarlijks het pootgoed voor ongeveer 1.000 hectare gecertificeerd pootgoed. De opbrengst van ongeveer 1.000 hectare gecertificeerd pootgoed wordt vervolgens wereldwijd gebruikt voor de teelt van ongeveer 12.000 hectare consumptieaardappelen. Dit levert jaarlijks ongeveer 500.000.000 kilo consumptieaardappelen op. Deze wordt wereldwijd geleverd. Wereldwijd wordt er gemiddeld 23 kg aardappelen per jaar gegeten en dat betekent dat, dit aandeel voor ruim 20 miljoen mensen voorziet in een (belangrijk) deel van hun dagelijkse voeding (In Nederland worden veel meer aardappelen per persoon gegeten dan bijvoorbeeld in Thailand).

3.2.3 Marktontwikkeling

De ontwikkeling van Oostpolder levert een prijsopdrijvend effect voor landbouwgrond in de regio. De allerbeste grond wordt aan de landbouw onttrokken en goede grond is schaars. De grondmarkt in de hele regio is onrustig. Dit geldt ook voor de referentiegebieden Eemshaven-West en Delfzijl-Zuid. Het effect in de regio is groot, doordat compensatie grond gevonden moet worden voor de landbouwers Oostpolder.

Als de overheid besluit de 600 hectare grond in een tijdsbestek van enkele jaren aan te kopen dan neemt de vraag naar vervangende gronden in de regio fors toe. De landbouwers zijn dan gelijktijdig elkaars concurrent bij de aankoop van vervangende gronden in de regio. Bij een gefaseerde aankoop van gronden door de overheid, is de onderlinge concurrentie tussen landbouwers fors minder bij de aankoop van vervangende gronden.

Gezien het feit dat je niet zomaar 600 hectare vindt, heeft dit ook een effect op andere grondeigenaren in de provincie die hun bedrijf willen uitbreiden. Daarbij spelen de financiële mogelijkheden en fiscale aspecten een belangrijke rol. Het gevolg is prijsopdrijving en stagnering in de ontwikkeling van landbouwbedrijven. De inschatting is dat de compensatie Oostpolder gaat leiden tot een veelvoud van grondtransacties. Een onttrekking van 600 hectare landbouwgrond is, ook in fiscale zin, overheidsingrijpen. Het zal de vraag naar vervangende grond, met gebruikmaking van de herinvesteringsreserve, doen toenemen.

De termijn voor een herinvestering is drie jaren na het jaar van vervreemding. Door herinvestering blijft de belastingdruk op het belaste deel van de verkoopopbrengst van de grond, laag. Dit onder de belangrijkste voorwaarde dat de vervangende grond (of andere bedrijfsmiddelen) in de bestaande onderneming wordt geëxploiteerd. Er zijn slechts twee redenen waarvoor de driejaarstermijn kan worden verlengd:

- De aard van het bedrijfsmiddel voor herinvestering een langer tijdvak vereist;
- Als de herinvestering, waaraan een begin van uitvoering is gegeven, door bijzondere omstandigheden is vertraagd.

In de praktijk blijkt dat de belastingdienst uitsluitend in zeer uitzonderlijke gevallen een goedkeuring geeft aan een verlenging van de herinvesteringstermijn. De provincie kan mogelijk afspraken maken met de belastingdienst over de toepassing van de verruimde herinvesteringsreserve inclusief een verruimde toepassingstermijn in de vorm van een rulling. Hierdoor krijgen de landbouwers ruimere mogelijkheden om het bedrijf fiscaal vriendelijk te continueren. De onderlinge concurrentie bij aankoop van vervangende gronden neemt dan door de verruimde toepassingstermijnen (meer dan 3 jaren), in de gehele regio af.

3.2.4 Werkgelegenheid

De gebiedsontwikkeling Oostpolder heeft (in)direct effect op werkgelegenheid binnen en buiten gebied (loonwerkers, bouwbedrijven, afzetmarkt). Daarnaast speelt de onderbezetting van de bewaarcapaciteit voor aardappels, uien, winterpeen en granen en de vervolg werkgelegenheid bij andere bedrijven als de pootaardappelafnemers.

Per agrarisch ondernemer is ongeveer anderhalf volwaardige arbeidskracht in de periferie werkzaam. Dat wil zeggen dat 600 hectare werk biedt voor acht fte voor de agrarische ondernemers en twaalf fte voor ondernemers in de directe omgeving. Verder gaat het om 10 fte aan werknemers van perifere werkgelegenheid. Daarmee is de totale werkgelegenheid voor Oostpolder vanuit de landbouw dertig fte. Bij een ingeschat bruto-inkomen van € 50.000/VAK/jaar komt dit overeen met € 1.000.000/jaar.

3.2.5 Sociale aspecten

Naast de financiële schade gaat het ook om emotionele schade. De meeste landbouwbedrijven zitten hier al van generatie op generatie en willen dit voortzetten en doorgeven aan hun kinderen. Voor velen staat in of nabij Oostpolder het ouderlijk huis. Dit is niet te vervangen.

Waar de landbouwers veel moeite mee hebben is de wijze van communiceren vanaf het begin van het traject. Men voelde zich overvallen 2 jaar geleden en zeker de ontvangst van de brief over de Wet Voorkeursrecht Gemeenten viel rauw op het dak. De provincie heeft de landbouwers vanaf het begin uitgenodigd in gesprek te gaan en aan de gesprekstafel voor grondeigenaren deel te nemen. Men had liever een meer intensieve vorm van communicatie met een rechtstreekse en persoonlijke benadering gezien. Om het vertrouwen te herstellen moet er veel argwaan worden weggenomen.

Het feit dat er een WVG op het gebied ligt levert als het ware een stand still op. Veel landbouwers worden onzeker over de gewenste investeringen. Hoelang gaat het nog duren voordat Oostpolder is ontwikkeld, De

veelal noodzakelijke investeringen in bewaring, gebouwen en machines komen ter discussie te staan. Daarnaast geeft dit ook veel onzekerheid voor opvolgers. Moeten die nu in het bedrijf stappen, of elders een alternatief zoeken.

De landbouwers zitten te wachten op duidelijkheid. Onbekend is wanneer de grond wordt onttrokken en wanneer het niet meer mogelijk is om landbouw te bedrijven. Deze onzekerheid doet wat met de landbouwers en heeft invloed op opvolgingsvraagstukken en de gemoedstoestand van landbouwers. Gezien het feit dat de onzekerheid nu al speelt vanaf begin 2021 gaat dit steeds meer doorwerken.

Deze punten leveren stress en onzekerheid in en rond het gebied. Regelmatig is de mogelijke komst van glastuinbouw naar deze regio aangehaald. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. De angst leeft dat dit nu wederom aan de orde is. Daarbij speelt vooral de zorg dat het onttrekken van landbouwgrond maar een keer kan.

3.2.6 Leefbaarheid

De landbouwers zich ook zorgen over de toekomst van de gebouwen. Als deze geen bedrijfsfunctie meer hebben, wat gebeurt er dan mee. Leidt dit niet tot leegstand en verpaupering. Rond het gebied staan nu al enkele leegstaande boerderijen die vervallen zijn en het aanzicht op het gebied geen goed doen.

Verder maken de landbouwers een belangrijk deel uit van de samenleving. Men sport in de buurt, de kinderen gaan ernaar school en met de bewoning in het gebied van landbouwers kunnen voorzieningen op peil worden gehouden. De vraag is wat het betekent als de landbouw verdwijnt. Werknemers van bedrijven wonen van verder weg en hebben geen of nauwelijks binding met de regio.

3.2.7 Bereikbaarheid

De landbouwers willen bij eventuele verkoop grond Oostpolder graag vervangende grond terug. Bij vervangende grond speelt ook de vraag van reistijd en efficiency. Nu liggen alle percelen dicht bij elkaar. Oostpolder ligt in een punt. Dat maakt voor bereikbaarheid uit. In de huidige situatie is alle grond veelal heel dichtbij. Zo geldt voor de bestaande situatie dat voor transport twee kiepers voldoende zijn. Als de grond verder weg ligt heb je wel vier of vijf kiepers nodig. Dit levert ook meer verkeersbewegingen in het gebied op. Daarnaast is de vraag waar krijg je goede grond en hoe efficiënt bewerk je dit en controleer je dit. Hoe wordt rekening gehouden met extra reistijd en daardoor verlies in efficiency. De vertaalslag naar extra kosten kan pas worden gemaakt als er nader inzicht is of en waar kan worden gecompenseerd.

Onduidelijk is ook hoe de ontwikkeling wordt gefaseerd. Hoe wordt het uitgegeven. Natuurlijk moet er eerst een besluit komen, maar dan. Tijdens de realisatie van de gebiedsontwikkeling kan er veel overlast ontstaan, terwijl een deel van het gebied nog functioneel is als bouwland. Het gaat daarbij om de bereikbaarheid van percelen. Onduidelijk is hoe hier mee wordt omgegaan. Verder zijn er zorgen over sluip- en bouwverkeer dat van en naar Eemshaven gaat en merkt men nu al veel overlast door criminaliteit. Alle boeren hebben daarom al camerabewaking op hun erf.

3.2.8 Natuurontwikkeling

Over natuurontwikkeling in de Oostpolder hebben de landbouwers in de Oostpolder niet direct positieve gevoelens. In combinatie met het bedrijven van landbouw zijn er slechte ervaringen. Een voorbeeld is de overlast door fouragerende ganzen die veel werk en ellende veroorzaken. Het verspreiden van ziektes en schade aan de gewassen is een grote angst. Wel participeren enkele landbouwers in weidevogelbeheer door het toepassen van nestbescherming.

Natuurinclusieve landbouw heeft nog een negatieve lading. Onduidelijk is wat er precies onder wordt verstaan. De landbouwers in Oostpolder zijn van nature al heel zuinig op hun grond en passen een extensieve teelt toe. Het nieuwe gemeenschappelijk landbouwbeleid dwingt de landbouwers veelal tot het doorvoeren van extra natuurvriendelijke maatregelen. Extra natuurontwikkeling in de buurt van de bedrijven is dan ook ongewenst in de ogen van vele ondernemers. De omvorming naar een andersoortige landbouw, of de koppeling met een neventak past in de ogen van de landbouwers niet in een gebied als Oostpolder. Voor de landbouwers is zuinig omgaan met ruimte en deze zo goed mogelijk te gebruiken voor landbouw van groot belang. Natuurontwikkeling in het gebied Oostpolder moet alleen daar plaatsvinden waar het een toegevoegde waarde heeft. Natuurontwikkeling in Oostpolder moet niet leiden tot negatieve effecten op de landbouw in de omgeving, bijvoorbeeld door de komst van stikstofgevoelige natuur.

In het gebied is men niet bekend met effecten van bodemdaling of verzilting. Zout water zit op een behoorlijke diepte en de waterhuishouding is goed voor elkaar. Er is weinig afstroming uit het gebied. Het regenen van gewassen gebeurt weinig (Het regenen van pootgoed is verboden ter voorkoming van de verspreiding van bruinrot) en als dit gebeurt gebruikt men water uit de Groote Tjariet.

3.3 Autonome ontwikkelingen

3.3.1 Inleiding

In deze paragraaf geven we inzicht in de autonome ontwikkelingen die van invloed zijn voor de toekomst van landbouw in de Oostpolder, los of de gebiedsontwikkeling plaats vindt. De autonome ontwikkelingen die in dit hoofdstuk worden toegelicht zijn de beleids- en marktontwikkeling op Europees, nationaal en regionaal schaalniveau en de natuurontwikkeling. Daarnaast spelen er autonome ontwikkelingen als het project aansluiting wind op zee (PAWOZ).

3.3.2 Beleids- en marktontwikkeling

Europees Landbouwbeleid

Na hervormingen in 2014 heeft de Europese Commissie besloten het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) te vernieuwen. Het nieuwe beleid is geldend voor de periode 2023-2027 en is gebaseerd op tien kerndoelstellingen. Deze doelstellingen zijn gericht op sociale, milieugerelateerde en economische doelen en vormen de basis voor strategische GLB-plannen binnen de EU-landen. De doelstellingen luiden als volgt:

1. Zorgen voor een eerlijk inkomen voor de boeren;
2. Het concurrentievermogen vergroten;
3. De positie van de boeren in de voedselvoorzieningsketen verbeteren;
4. De klimaatverandering bestrijden;
5. Zorgen voor het milieu;
6. Landschappen en biodiversiteit beschermen;
7. De generatiewissel bevorderen;
8. Het platteland vitaal houden;
9. De kwaliteit van onze voeding en onze gezondheid beschermen;
10. Kennis en innovatie stimuleren.

Het nieuwe GLB is van belang voor de toekomst van land- en bosbouw, maar ook om de Europese Green Deal-doelstellingen te verwezenlijken. De bovengenoemde doelstellingen worden gebruikt om strategische GLB-plannen op nationaal niveau uit te werken. Hierin wordt er opnieuw gekeken naar de uitzettingen van middelen voor bijvoorbeeld inkomenssteun, plattelandsonwikkeling en marktmaatregelen.

De belangrijkste beleidshervormingen binnen het nieuwe GLB zijn gericht op de transitie naar duurzame land- en bosbouw in de EU. Zo wordt er gestreefd naar een groener GLB door de GLB-plannen aan te laten sluiten op de wijzigende milieu- en klimaatwetgeving en door bij te dragen aan de Green Deal-doelstellingen. Daarnaast worden de voorwaarden voor betalingen aan GLB-begunstigden strenger. Hiermee worden landbouwbedrijven verplicht ten minste 4% van hun bouwland te bestemmen voor biodiversiteit en niet-productieve landschapselementen. Verder komt er budget vrij voor ecoregelingen om zo klimaat- en milieuvriendelijke landbouwpraktijken te stimuleren, wordt 35% van de middelen voor plattelandsonwikkeling gebruikt voor klimaat-, biodiversiteit-, milieu- en dierenwelzijnsmaatregelen en moet 40% van het GLB-budget klimaatgerelateerd zijn.

Op financieel gebied zijn de beleidshervormingen gericht op een eerlijker GLB. Dit betreft een herverdeling van de inkomenssteun om de behoeften van kleine en middelgrote landbouwbedrijven te voorzien, maar ook om jonge landbouwers en gendergelijkheid in de landbouw te ondersteunen.

Tot slot is het nieuwe GLB gericht op samenwerking tussen producenten en de afstemming van aanbod landbouwbedrijven op de vraag in Europa. Onderzoek, kennisuitwisseling en innovatie wordt bevorderd in het belang van een slimme en duurzame landbouwsector. De doelstellingen van het GLB zijn contrair aan de onttrekking van 600 hectare landbouwgrond in de Oostpolder.

Waddenagenda 2050

In de agenda hebben Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en vertegenwoordigers van allerlei sectoren verkend hebben welke opgaven in het Waddengebied de komende decennia gaan spelen. “Bescherming en ontwikkeling van de unieke natuur- en landschapswaarden van de Waddenzee is één van de hoofddoelstellingen”, aldus minister Van Nieuwenhuizen. “Maar er dient wel ruimte te blijven voor het gebruik van het gebied door de mens voor scheepvaart, landbouw, visserij en recreatie.” Dat kan betekenen dat zout en zoet water elkaar binnendijs tegenkomen. Door de hogere zeespiegel verdwijnen zandplaten en kunnen de vogels nergens meer heen. Er wordt gekeken of er binnendijs plaats moet worden gemaakt voor Waddennatuur.

Omgevingsvisie provincie Groningen

In Groningen bestaat het grootste gedeelte van de landbouwbedrijven uit akkerbouw en melkveehouderij. Binnen de huidige geconsolideerde Omgevingsvisie (herzien in 2022) is opgenomen dat de provincie duurzame ontwikkeling van de landbouw stimuleert. In het Koersdocument voor de nieuwe omgevingsvisie is opgenomen dat in de provincie zeer waardevolle landbouwgronden voor handen zijn en tot over de grenzen landbouwproducten worden geëxporteerd. Verder is opgenomen dat we willen recreëren en werken in een landelijk gebied met een duurzame, toekomstbestendige landbouwsector en robuuste natuur. Daarbij werken we vanuit gedeelde waarden en maken we een brede belangenafweging. Landbouw is voor ons één van deze waarden. Wij zien goede landbouwgronden, die van wezenlijk belang zijn voor de voedselproductie van ons land en daarbuiten, als belangrijke waarde van ons gebied. Deze waarde nemen we daarom ook als zodanig mee in onze belangenafweging. Goede landbouwgronden willen we beschikbaar houden voor de landbouw.

Landbouwakkoord

Landelijk wordt in 2023 gewerkt aan het sluiten van een Landbouwakkoord. Hiermee wordt tussen overheid en de landbouwsector het toekomstperspectief van de duurzame boer bepaald. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit zet in om met de andere partijen LTO, NAJK, Landschappen NL, Biohuis, IPO, NFLI en CBL tot een Landbouwakkoord te komen met concrete resultaten. Ook de sector heeft belang bij duidelijkheid voor de transitie van de landbouw.

Nationaal mestbeleid

De Nederlandse overheid voert sinds de jaren tachtig een nationaal mestbeleid om een overschot aan meststoffen terug te dringen. Hiervoor is in 2006 een stelsel van gebruiksnormen ingevoerd waarin een maximum wordt gesteld aan de hoeveelheid meststoffen die een agrariër mag gebruiken. Daarnaast is sinds 2018 een gelijk stelsel van fosfaatrechten van kracht. Aanleiding was de te veel geproduceerde hoeveelheid fosfaat waarmee Europese afspraken werden geschonden. Tevens werken landbouwers met stikstofrechten gebaseerd op de verleende vergunning dan wel op het aantal stuks vee op de aangewezen referentiedata. Momenteel wordt het nationaal mestbeleid en de bijbehorende maatregelen herzien. Bij de ruime bouwplannen in de Oostpolder is dit geen issue. We kunnen constateren dat er voor de ontwikkelingen van de Oostpolder geen belemmeringen zijn vanwege het mest en stikstofbeleid.

3.3.3 PAWOZ

Voor het Programma Aansluiting Wind Op Zee – Eemshaven (PAWOZ – Eemshaven) is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD, in feite het onderzoeksplan) vastgesteld door de Minister voor Klimaat en Energie in afstemming met de leden van het bestuurlijk overleg Waddengebied (de provincies, waterschappen, gemeenten en eilanden). Dit is gebeurd na een positief advies van het Omgevingsberaad Wadden waar verschillende niet-overheidspartijen lid van zijn, waaronder LTO.

Op basis van de milieueffectrapportage (planMER) en een Integrale Effecten Analyse (IEA) zal een besluit genomen worden over welke routes wel en niet gebruikt kunnen worden voor de aansluiting van

elektriciteitskabels en/of waterstofleidingen. Deze kabels en/of leidingen gaan zeer waarschijnlijk ook door Oostpolder lopen. Voor de MER worden nu de onderzoeken uitgevoerd om de impact van de aanleg van elektriciteitskabels en/of waterstofleidingen te onderzoeken en de exacte locatie van de route te bepalen. Voor landbouw wordt een onderzoek naar verzilting en een onderzoek naar agrarische waarden uitgevoerd, welke input voor voorgenoemde documenten zijn.

De Eemshaven is een van de knooppunten in Nederland waar energie van wind op zee gaat aanlanden. Deze energie moet daar vervolgens worden aangesloten op het Nederlandse hoogspanningsnetwerk. Voor het aansluiten op deze lokale, regionale en landelijke elektriciteitsnetten is uitbreiden en nieuwbouw van de infrastructuur noodzakelijk. Het gaat hierbij onder andere om hoogspanningsstations, kabels en lijnen. TenneT heeft hiervoor ruimte nodig.

De provincie Groningen, de gemeente Het Hogeland en TenneT (netbeheerder van het landelijke hoogspanningsnet) zijn in februari 2023 overeengekomen dat de Oostpolder één van de drie locaties wordt voor de aanleg van elektriciteitsinfrastructuur. De energie afkomstig van windmolens op zee gaat TenneT hier omzetten voor verspreiding op het stroomnet. De beoogde locatie is het meest oostelijke deel van de Oostpolder, grenzend aan de N33 en de Grote Tjariet.

3.4 Conclusie

Vanaf april 2021 zijn de landbouwers in Oostpolder geconfronteerd met de ontwikkeling van Oostpolder. De transformatie van zeer goede landbouwgrond naar bedrijventerrein. Volgens de landbouwers betreft het hier de beste landbouwgrond in Groningen. Dit blijkt ook uit dit uitgevoerde onderzoek en specifiek de omzettegegevens. Elders in de regio of in Nederland is geen vergelijkbare grond te vinden.

De conclusie van de vergelijking van de drie gebieden is, dat Oostpolder en Eemshaven-West allebei hoogwaardige landbouwgebieden zijn. Waarbij de opbrengst in Oostpolder net iets hoger ligt dan in Eemshaven-West. Het gebied Delfzijl-Zuid is een minder hoogwaardig landbouwgebied. In de provincie Groningen zijn geen vergelijkbare gebieden te vinden. Vanuit landbouwkundig oogpunt is Delfzijl-Zuid de beste locatie voor de realisatie van een bedrijventerrein.

De communicatie tussen de provincie Groningen en de landbouwers is tot op heden beperkt geweest. Men had liever een meer intensieve vorm van communicatie met een rechtstreekse en persoonlijke benadering gezien. Om het vertrouwen te herstellen moet er veel argwaan worden weggenomen. De landbouwers ervaren dat veel over hun grond gesproken wordt met de dorpsbewoners, maar dat niet of nauwelijks met hen gesproken wordt als eigenaren. Men voelt zich daarom niet serieus genomen.

De onttrekking van 600 hectare hoogproductieve grond heeft grote gevolgen voor de bedrijfsvoering van de landbouwers en het landbouwgebied in de regio van Oostpolder.

Bij onttrekking van landerijen in Oostpolder aan een onderneming ontstaan er diverse soorten schade. Er is voor de landbouwers sprake van bedrijfsschade in de vorm van:

- Materiële schade
 - in de vorm het missen van de saldi van de gronden;
- Immateriële schade
 - in de vorm van geestelijk leed en verdriet;
- Gevolg schade
 - in de vorm van onderbezetting voor machines, werktuigen, bewaring en opslag;
- Vertraging schade
 - in de vorm van tijd voor besprekingen, informatie inwinnen en verwerken, onderhandelingen en het maken van nieuwe plannen;
 - in de vorm van extra kosten voor vervangende grond op grotere afstand van de huidige bedrijfsgebouwen voor arbeid, transport, machines en brandstof;
- Vervanging schade
 - in de vorm van minder opbrengende vervangende gronden en/of kleinere percelen;
 - in de vorm van kosten voor drainage of ontsluiting vervangende percelen.

Daarnaast is er schade in de omgeving in de periferie van de landbouw voor diverse werkvelden. Variërend van loonbedrijven en afnemers tot accountants.

Driekwart van de akkerbouwers geeft aan het bedrijf verder te willen laten groeien. Juist door de opgelegde WVG is er een stand still ontstaan, die de landbouwers belemmert om te investeren in hun bedrijf. Daarnaast is onvoldoende duidelijk hoe het toekomstige proces verloopt, hoe lang men hier nog landbouwactiviteiten

kan uitoefenen en hoe de provincie alles wil compenseren. Daarbovenop speelt nog de onzekerheid over andere ontwikkelingen in het gebied als PAWOZ en de daarbij behorende ruimtevraag van Tennet.

Voor de landbouwers is het belangrijk dat de continuïteit van de ondernemingen (met bedrijfsopvolgers) gewaarborgd blijft. De ondernemers verwachten een ruime financiële compensatie voor het verlies aan landerijen. Alles optellend, dan gaat het niet alleen om een bedrag per hectare, maar dient de totale bedrijfsschade te worden vergoed. Dit kan leiden tot een verdubbeling van het bedrag per hectare. Het bedrag per hectare is afhankelijk van de marktwaarde op moment van verkoop en kan in het kader van deze opdracht nu niet worden ingeschat.

De ontwikkeling van Oostpolder levert een prijsopdrijvend effect voor landbouwgrond in de regio. De allerbeste grond wordt aan de landbouw onttrokken en goede grond is schaars. De grondmarkt in de hele regio is onrustig. Dit geldt ook voor de referentiegebieden Eemshaven-West en Delfzijl-Zuid. Het effect in de regio is groot, doordat compensatie grond gevonden moet worden voor de landbouwers Oostpolder.

Gezien het feit dat je niet zomaar 600 hectare vindt, heeft dit ook een effect op andere grondeigenaren in de provincie die hun bedrijf willen uitbreiden. Daarbij spelen de financiële mogelijkheden en fiscale aspecten een belangrijke rol. Het gevolg is prijsopdrijving en stagnering in de ontwikkeling van landbouwbedrijven. De inschatting is dat de compensatie Oostpolder gaat leiden tot een veelvoud van grondtransacties. Het zoeken naar een andere plek van de landbouwers in Oostpolder is een grote puzzel. Als de provincie besluit de 600 hectare grond in een tijdsbestek van enkele jaren aan te kopen dan neemt de vraag naar vervangende gronden in de regio fors toe. De landbouwers zijn dan gelijktijdig elkaars concurrent bij de aankoop van vervangende gronden in de regio. Bij een gefaseerde aankoop van gronden door de overheid, is de onderlinge concurrentie tussen landbouwers fors minder bij de aankoop van vervangende gronden.

De landbouwers zitten te wachten op duidelijkheid. Onbekend is wanneer de grond wordt onttrokken en wanneer het niet meer mogelijk is om landbouw te bedrijven. Deze onzekerheid doet wat met de landbouwers en heeft invloed op opvolgingsvraagstukken en de gemoedstoestand van landbouwers.

3.5 Aanbevelingen

De provincie moet zich maximaal inspannen en werken aan het herstel van het vertrouwen met de landbouwsector. Te beginnen door in gesprek te gaan en de volgende argumenten gebaseerd op de in deze rapportage genoemde punten mee te nemen in de afweging voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder:

- Geef bij de verdere uitvoering en uitwerking van de plannen ruimte voor eigen initiatief van de landbouw, lever maatwerk, ga aan de slag op basis van vrijwilligheid, zorg voor gelijkwaardigheid en neem als provincie een faciliterende rol;
- Geef een toelichting op de nut en noodzaak en de druk van bedrijven om zich te vestigen in de locatie Oostpolder;
- Bij het uitvoeren van de gebiedsontwikkeling de landbouwers ruim te compenseren op basis van actuele marktcijfers. Biedt daarbij de landbouwers een goede toekomst;
- Duidelijk te zijn over de planning en fasering van uitvoering van de gebiedsontwikkeling en bij voorkeur de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren;
- Een meer intensieve vorm van communicatie met een rechtstreekse en persoonlijke benadering tussen de provincie Groningen en de landbouwers oppakken. Continueer de benadering die bij het opstellen van het LER is aangegaan;
- Herijk de opbrengstverliezen op het moment van aankoop van de gronden. Door marktontwikkeling kunnen de prijzen dan heel anders liggen;
- Maak als provincie afspraken met de belastingdienst over de toepassing van een verruimde herinvesteringsreserve inclusief een verruimde toepassingstermijn in de vorm van een ruling.
- Breng de effecten op het gebied van leefbaarheid nader in beeld;
- Ontwikkel natuur op plaatsen in Oostpolder waar het van toegevoegde waarde is en ontwikkel geen stikstofgevoelige natuur in Oostpolder.