

Structuurvisie Oostpolder



Sweco Nederland B.V.	30129769
Onderwerp	Structuurvisie Oostpolder
Projectnummer	51008551
Klant	Provincie Groningen
Auteur	Mena Kamstra
Datum	15-05-2023
Document referentie	NL23-648800269-50524

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	6
1.3	Wettelijk kader	6
1.3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
1.3.2	Omgevingswet	6
1.4	Leeswijzer	8
1.5	Werkwijze	8
2	Beleid	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ruimtelijk beleid	10
2.3	Thematisch beleid	14
2.3.1	Bedrijventerreinen	14
2.3.2	Groen, water en natuur	15
2.3.3	Energie	15
2.3.4	Mobiliteit	16
3	Waarom een bedrijventerrein in de Oostpolder?	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Bestendigen van de werkgelegenheid in Groningen	17
3.3	Nederland is 'in transitie'	18
3.4	Ruimte vraag	19
3.5	Conclusie	20
4	Participatie	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Communicatie- en Participatieplan	22
4.3	Inzet van participatie	22
4.4	Oogst voor de structuurvisie	24
4.5	Conclusie	25
5	Landschapsvisie	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Waardevolle structuren en patronen	26
5.3	Ontwerpprincipes	27
5.4	Landschappelijke visie	28
6	Milieueffecten	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Milieueffectrapportage	30
6.3	Milieueffecten locatiealternatieven	30

6.4	Milieueffecten inrichtingsvarianten	32
6.4.1	Ruimtelijke inrichtingsvarianten	32
6.4.2	Hoeken speelveld geluid en externe veiligheid	36
6.4.3	Effecten	37
7	Landbouweffecten	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Transformatie van landbouwgrond.....	39
7.3	Effectvergelijking	39
7.4	Bedrijfseconomische consequenties.....	41
8	Locatieafweging en voorkeursalternatief.....	42
8.1	Inleiding	42
8.2	Voorkeursalternatief locatie.....	42
8.2.1	Geschiktheid voor beoogde bedrijfstypen	42
8.2.2	MER: milieueffecten locatiealternatieven	43
8.2.3	Landbouweffectrapportage	43
8.2.4	Eindafweging locatiekeuze	44
8.3	Voorkeursalternatief inrichting.....	45
8.3.1	Participatie	45
8.3.2	Landschapsvisie	45
8.3.3	MER: inrichtingsvarianten en hoeken speelveld.....	46
8.3.4	Landbouweffectrapportage	47
8.3.5	Eindafweging inrichting	47
9	Visie ruimtelijke ontwikkeling Oostpolder	49
9.1	Ruimtelijke ontwerpprincipes	49
9.2	Landschappelijke hoofdstructuur	50
9.3	Bedrijventerrein	50
9.4	Hoofdinfrastructuur.....	51
10	Uitvoerbaarheid en vervolg	52
10.1	Financiële uitvoerbaarheid	52
10.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	52
10.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
10.4	Vervolg 53	

Bijlagen

1. Onderbouwing gebiedsontwikkeling Oostpolder vanuit marktperspectief
2. Overzicht participatiemomenten
3. Landschapsvisie
4. Milieueffectrapportage
5. Landbouweffectrapportage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland hebben in hun beleid opgenomen zich te willen inzetten voor de versterking van de regionale economie en de werkgelegenheid. Om de doelstellingen ten aanzien van werkgelegenheid te behalen en de ambities van Groningen als 'energieprovincie' waar te maken is nieuw bedrijventerrein nodig. De ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe grootschalige bedrijvigheid is schaars. Er blijkt voldoende marktpotentie specifiek voor het Eemshavengebied¹ te zijn en de ontwikkeling lijkt (onder voorwaarden) inpasbaar in het gebied. Daarom willen wij als initiatiefnemers (provincie Groningen en gemeente Het Hogeland) de Oostpolder ontwikkelen tot een goed ingepast bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven.

Er wordt ingezet op een integrale gebiedsontwikkeling voor de Oostpolder. De Oostpolder kent namelijk een aantal landschappelijke en cultuurhistorische waarden en heeft vanuit andere regionale (systeem)opgaven een belangrijke ligging en positie. Door in te zetten op integrale gebiedsontwikkeling kunnen we alle opgaven verbinden en integraal afwegen. Aspecten die daarbij aan de orde komen zijn:

- Leefbaarheid en milieuaspecten, in relatie tot de woonfunctie van aangrenzende dorpen en kernen.
- Ruimtelijke inpassing in het bestaande landschap en bescherming van waardevolle elementen.
- Natuur, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid van het bedrijventerrein zelf.
- Combinaties van functies (meervoudig ruimtegebruik).

Om de integrale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren is voorliggende structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. In figuur 1.1 is het plangebied van deze structuurvisie weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

¹ Onderbouwing gebiedsontwikkeling Oostpolder vanuit marktperspectief (Stec groep, 2023).

1.2 Doel

Het eerste doel van deze structuurvisie is de keuze voor de locatie Oostpolder vastleggen en formaliseren. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven op de locatie Oostpolder is namelijk nog niet eerder vastgelegd in formeel vastgesteld planologisch beleid van de provincie.

Een tweede doel van de structuurvisie is om een doorzicht te geven van de ruimtelijke gebiedsontwikkeling voor de komende jaren. In de structuurvisie worden de kaders en hoofdlijnen van deze ontwikkeling beschreven (zonder dat daarbij overigens de exacte indeling in detail wordt vastgelegd). In deze visie geven we aan voor welk type bedrijvigheid de Oostpolder in beginsel bedoeld is. De definitieve keuzes worden in het hierop volgend Provinciaal Inpassingsplan gemaakt. We leggen op hoofdlijnen de inrichting en ontsluiting van het terrein vast en verklaren de milieugebruiksruimte uit de structuurvisie Eemsmond - Delfzijl, zoals die nu is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie, onverkort van toepassing op de Oostpolder.

Voor wat betreft de aanduiding van de Oostpolder als concentratiegebied voor grootschalige windenergie (provinciale Omgevingsvisie) en windpark Oostpolder² (Structuurvisie Eemsmond – Delfzijl) geldt dat deze aanduidingen met het vaststellen van voorliggende structuurvisie van toepassing blijven op het gebied. Dit betekent onder andere dat de bestaande windturbines in het gebied gehandhaafd blijven.

Een derde doel van de structuurvisie is om de Wet voorkeursrecht gemeenten te kunnen bestendigen, dat bij besluit van Provinciale Staten van Groningen op 30 juni 2021 is gevestigd op de gronden van de Oostpolder.

1.3 Wettelijk kader

1.3.1 Wet ruimtelijke ordening

Deze 'thematische' structuurvisie is een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bevoegd gezag voor deze structuurvisie is Provinciale Staten van Groningen. Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de Oostpolder. Dit structuurvisiebeleid vormt een kader voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling in een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Het structuurvisiebeleid is 'zelfbindend' voor het bestuursorgaan dat de structuurvisie vaststelt. Andere bestuursorganen dienen bij de eigen beleidsvorming rekening te houden met het beleid uit deze structuurvisie. Tevens is deze structuurvisie opgesteld ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening' voor het gebied Oostpolder (artikel 2.2, lid 1, Wro).

1.3.2 Omgevingswet

Deze structuurvisie wordt in procedure gebracht op een moment dat de Omgevingswet nog niet geldt. Het is nu de verwachting dat vervolg van de planologische besluitvorming over de gebiedsontwikkeling Oostpolder ook gestart zal worden op het moment dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en dus de huidige wetgeving (Wro) van toepassing is. Het is echter niet uitgesloten dat deze vervolgbesluitvorming toch onder de Omgevingswet zal gaan vallen. Dit kan aan de orde zijn als het ontwerp van het besluit voor de planologische inpassing na 1 januari 2024 in procedure wordt gebracht.

² Op 12 september 2017 is de omgevingsvergunning voor Windpark Oostpolder met 21 windturbines verleend.

Om die reden voldoet deze structuurvisie aan de vereisten van een 'voorkeursbeslissing' als bedoeld in artikel 5.49 van de Omgevingswet en artikel 5.5 van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat deze structuurvisie:

- Vermeldt welke oplossing de voorkeur van het bevoegd gezag heeft (artikel 5.5, lid 1, Omgevingsbesluit).
- Aangeeft hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen zijn betrokken en wat de resultaten van de uitgevoerde verkenning zijn, waarbij in ieder geval wordt ingegaan op de door derden voorgedragen mogelijke oplossingen en de daarover door deskundigen uitgebrachte adviezen (artikel 5.5, lid 2, Omgevingsbesluit).
- Overeenkomt met een voorkeursbeslissing, wat inhoudt dat er een politiek-bestuurlijk besluit wordt genomen over het uitvoeren van een project (artikel 5.49, lid a, Omgevingswet).

Bij een verkenning in de zin van de Omgevingswet vergaart het bevoegd gezag de nodige kennis en inzichten over de aard van de opgave, de voor de fysieke leefomgeving relevante ontwikkelingen en de mogelijke oplossingen voor die opgave. Dit landt vervolgens in een 'verkenningrapport'. Deze inzichten zijn nu in het kader van de structuurvisie vergaard. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten vanuit artikel 5.48 van de Omgevingswet. Mochten de vervolgbesluiten niet onder de huidige wetgeving, maar onder de Omgevingswet worden genomen, dan kan de structuurvisie dienen als het verkenningrapport.

De planning is erop gericht om deze structuurvisie vast te stellen op het moment dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Op het moment van vaststellen van deze structuurvisie zal ook de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 voor het onderdeel gebiedsontwikkeling Oostpolder worden geactualiseerd en vastgesteld. Omgevingsvisies van de provincies die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vastgesteld, blijven van kracht. Voorwaarde is dat ze voldoen aan de eisen van artikelen 3.2 en 3.3 van de Omgevingswet. Dit volgt uit artikel 4.10, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 voldoet hieraan en blijft na 1 januari 2024 van kracht.

Daarnaast wordt ook in deze structuurvisie, voor zover relevant, rekening gehouden met hetgeen in de artikelen 3.2 en 3.3 van de Omgevingswet is opgenomen.

Voor wat betreft de doorwerking van artikel 3.2 van de Omgevingswet in deze structuurvisie kan het volgende worden opgemerkt. In het PlanMER behorend bij deze structuurvisie is onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op de fysieke leefomgeving. Een beschrijving van de effecten en een beschrijving van de hoofdlijnen en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (artikel 3.2, onder a, van de Omgevingswet) staan beschreven in het PlanMER en komen terug in de hoofdstukken 6, 7 en 8 van deze structuurvisie.

De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (artikel 3.2, onder b, van de Omgevingswet) is onderzocht en uitgewerkt in onder andere de landschapsvisie Oostpolder. Deze landschapsvisie maakt onderdeel uit van onderhavige structuurvisie en wordt beschreven in hoofdstuk 5.

Daarnaast is in dit kader het Ruimtelijke Kwaliteitskader gebiedsontwikkeling Oostpolder een belangrijk document om te noemen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader dat op 9 november 2022 door Provinciale Staten is vastgesteld gaat over de inrichting van de Oostpolder en het beperken van de effecten op de directe omgeving. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader wordt beschreven in hoofdstuk 2 van deze structuurvisie.

De hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid voor dit gebied (artikel 3.2, onder c, van de Omgevingswet) staat beschreven in hoofdstuk 9 van deze structuurvisie. Dit hoofdstuk geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Oostpolder weer op basis van de onderzoeken en de afweging uit hoofdstuk 8 van deze structuurvisie.

Tot slot, voor wat betreft de doorwerking van de beginselen zoals opgenomen in artikel 3.3 van de Omgevingswet geldt dat het milieubeleid zoals opgenomen in hoofdstuk 20 van de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (*Voorkomen en verminderen van milieubelasting en hinder*) onverkort op het gebied Oostpolder van toepassing blijft.

1.4 Leeswijzer

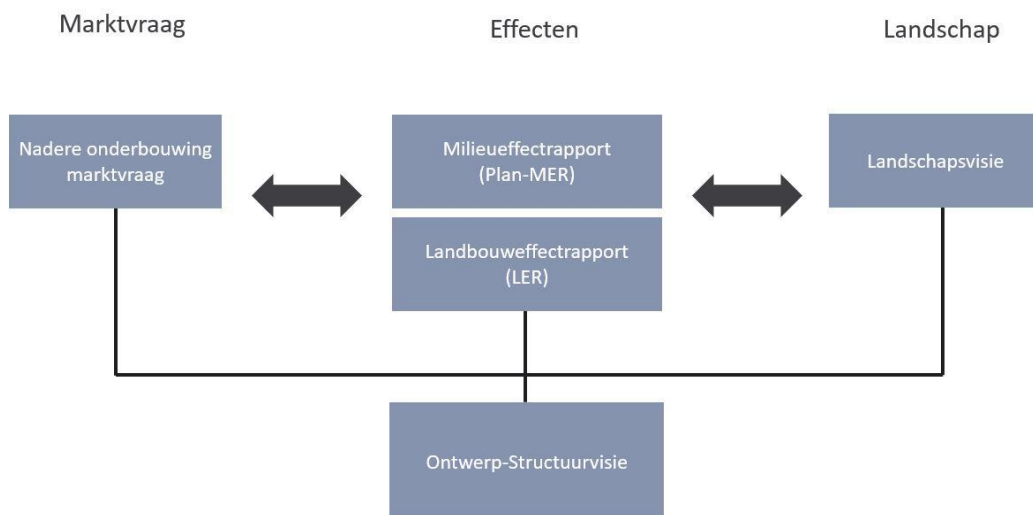
In hoofdstuk 2 van deze visie schetsen we het relevante beleidskader voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. In hoofdstuk 3 beschrijven we het nut en de noodzaak van de gebiedsontwikkeling Oostpolder. In hoofdstuk 4 besteden we aandacht aan het participatieproces dat is doorlopen en in hoofdstuk 5 gaan we in op de landschapsvisie die voor de Oostpolder is opgesteld. In hoofdstuk 6 en 7 omschrijven we de effecten van het ontwikkelingen van een grootschalig bedrijventerrein op het milieu en de landbouw. Hoofdstuk 8 is het afwegingshoofdstuk, waarin we een definitieve keuze maken voor de locatie en inrichtingsvariant. Op basis van de voorgaande hoofdstukken omschrijven we in hoofdstuk 9 onze visie voor het gebied. We eindigen de visie met hoofdstuk 10, waarin aandacht wordt besteed aan de uitvoerbaarheid van het structuurvisiebeleid en waarin een doorzicht wordt gegeven op het vervolg.

1.5 Werkwijze

Om tot een ontwerp-structuurvisie te komen is onderstaande werkwijze (figuur 1.2) gehanteerd, onder te verdelen in drie sporen: marktvrage, effecten en landschap, met daarbij horende studies. De nut en noodzaak van een bedrijventerrein in de provincie Groningen is via een nadere onderbouwing in beeld gebracht. Hierin is de ruimtevrage naar grootschalige bedrijvigheid en infrastructuur voor groene energie onderbouwd en is beargumenteerd waarom de Oostpolder hiervoor een geschikte locatie is. In het landschapsspoor is een landschapsvisie³ opgesteld. In dit spoor is vanuit een zorgvuldige gebiedsanalyse een perspectief voor het bedrijventerrein geschetst, waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van bewoners en stakeholders. De cultuurhistorische en landschappelijke context is in de landschapsvisie als vertrekpunt genomen. Vervolgens zijn de milieu- en landbouweffecten van locatie- en inrichtingsalternatieven in beeld gebracht en beoordeeld in de milieueffectrapportage (MER) en landbouweffectrapportage (LER).

³ In het proces van de gebiedsontwikkeling Oostpolder werd voorheen gesproken over een 'masterplan'. Om verwarring te voorkomen is deze term bij het opstellen van de structuurvisie losgelaten en vervangen door 'landschapsvisie'.

De uitkomsten van de verschillende studies zijn samengevat in voorliggende structuurvisie en vervolgens vertaald naar een visie voor gebiedsontwikkeling Oostpolder.



Figuur 1.2 : Overzicht werkwijze

2 Beleid

2.1 Inleiding

De structuurvisie Oostpolder vindt zijn basis in beleid zoals dat is vastgelegd in visies, nota's en plannen van het Rijk, provincie, waterschap en gemeente. Dit hoofdstuk beschrijft het beleidskader dat op deze structuurvisie van toepassing is.

2.2 Ruimtelijk beleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de rijksbrede visie op de fysieke leefomgeving. In de visie komt naar voren dat Nederland voor grote uitdagingen staat die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. De NOVI brengt de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In voorliggende structuurvisie staat de gebiedsontwikkeling Oostpolder centraal. Met de ontwikkeling Oostpolder willen wij inspelen op een duurzame economische ontwikkeling, aansluitend op een al bestaand belangrijk energie-intensief economisch cluster in het noorden van Groningen, namelijk de Eemshaven. De voorziene ontwikkeling draagt bij aan de energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel en aan een sterke regio. Om beleidskeuzes weloverwogen te maken hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes die behulpzaam zijn bij het afwegen van de verschillende belangen en opgaven. Het gaat hier om de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Deze afwegingsprincipes zijn betrokken bij de gebiedsontwikkeling Oostpolder.

In de NOVI is opgenomen dat de vestiging van hyperscale datacenters kan op locaties waar veel aanbod is van (hernieuwbare) elektriciteit, waar aansluiting op het elektriciteitsnetwerk kan worden geboden en waar ruimte minder schaars is. De voorkeur gaat uit naar vestiging in de randen van Nederland, zoals op de bestaande locatie Eemshaven. In navolging hierop is in 2022 door het Rijk het 'Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters' genomen. Het voorbereidingsbesluit geldt voor het hele land, met uitzondering van de gemeenten Hollands Kroon en Het Hogeland. In deze gebieden is de vestiging van hyperscale datacenters als bedoeld in het voorbereidingsbesluit onder voorwaarden nog mogelijk. In de ontwerp AmvB 'wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in het Besluit kwaliteit Leefomgeving in verband met instructieregels voor hyperscale datacentra' is het gebied voor de vestiging van hyperscale datacenters in de gemeente Het Hogeland nader gespecificeerd.

Het verbod om in een bestemmingsplan/omgevingsplan hyperscale datacentra toe te laten is uitgezonderd voor het gedeelte van de gemeente Het Hogeland dat vroeger de gemeente Eemsmond werd genoemd. Het plangebied van de Oostpolder valt hieronder.

Daarnaast zijn er in de NOVI doelstellingen genoemd voor het Waddengebied, waar de Oostpolder onderdeel van is. Hoofddoel voor het Waddengebied is dat het in 2050 veilig, vitaal en veerkrachtig is. Veilig doordat er tijdig geanticipeerd wordt op de gevolgen van klimaatverandering en zeespiegelstijging. Vitaal doordat wonen, werken, onderwijs en zorg mogelijk blijven op de eilanden en langs de kust en doordat economische sectoren excelleren in de context van het Werelderfgoed Waddenzee.

Agenda voor het Waddengebied 2050

In de NOVI wordt gerefereerd naar de Agenda voor het Waddengebied 2050, Met de Agenda voor het Waddengebied 2050 bieden het Rijk en de provincies, samen met gemeenten, waterschappen, natuurorganisaties en het bedrijfsleven, een gezamenlijk richtinggevend en integraal perspectief op de ontwikkeling van het Waddengebied. Naast een gezamenlijk richtinggevend perspectief voor het Waddengebied 2050 zijn er ook perspectieven voor de 4 gebieden binnen het Waddengebied opgesteld, waaronder een perspectief voor het Eems-Dollardgebied. In het perspectief is opgenomen dat er in 2050 op grote schaal duurzame energie in het Eems-Dollardgebied wordt opgewekt. Het gebied speelt dan voor Nederland een bepalende rol in de energieketen door het opwekken, aanlanden en balanceren van duurzame energie. Door de grootschalige productie van duurzaam opgewekte elektriciteit wordt op een betaalbare manier waterstof geproduceerd. Door de combinatie van energiezekerheid en uitstekende dataverbindingen is de Eemsdelta een ideale vestigingslocatie voor bedrijven met een hoog energieverbruik, zoals datacenters. Om alle economische ontwikkelingen te kunnen faciliteren is extra ruimte gecreëerd in de havens door deze landinwaarts uit te breiden. De bereikbaarheid over weg, water, spoor en via de ondergrondse infrastructuur is afgestemd op de functie van het gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2020)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en provinciale inpassingsplannen. Het Barro bevat een beschermingsregime voor landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het binnen- en buitendijkse Waddengebied. De Oostpolder valt binnen de begrenzing van het Waddengebied, zoals opgenomen in het Barro.

Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 (2016)

In de Omgevingsvisie is het beleid voor milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening, energie en economie beschreven. De provincie hecht veel waarde aan het bewaren van de karakteristieken van de provincie Groningen, zoals gevarieerde landschappen, stilte en duisternis. Naast bescherming van de kernkwaliteiten in delen van de provincie, wordt in andere gebieden veel ruimte geboden aan economische ontwikkeling. De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik, behoud van kwaliteit, het combineren en stapelen van functies en het tegengaan van verrommeling van het landschap.

In Noord-Nederland is de topsector energie een stuwende (inter)nationale economische kracht die verbonden is met andere sterke bedrijfstakken zoals chemie en water(technologie). Dankzij het aanwezige energieproductievermogen, de fijnmazige energie-infrastructuur, de kennispositie en de ruimtelijke kenmerken vervult Noord-Nederland de rol van internationaal energieknooppunt en zijn er uitstekende condities voor de doorontwikkeling van de regio tot Energyport. Het zwaartepunt van de Energyport ligt in de stedelijke regio Groningen-Eemsdelta. De Eemsdelta neemt een belangrijke positie in binnen de Energyport. De Oostpolder ligt in het Eemsdeltagebied en is op dit moment aangewezen als buitengebied.

Koersdocument: Dit is Groningen (2022)

Op 28 september 2022 is de eerste aanzet voor de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Groningen vastgesteld in het koersdocument 'Dit is Groningen'. Op basis hiervan wordt de huidige Omgevingsvisie uit 2016 vervangen door een nieuwe Omgevingsvisie. Vier grote ruimtelijke opgaven voor de provincie worden in het koersdocument gedefinieerd:

1. Ontwikkelen van een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid.
2. Bouwen aan een aantrekkelijke, gezonde en bereikbare woon- en leefomgeving.
3. Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied.
4. Stappen zetten naar een CO₂ -neutrale provincie.

Om een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid te ontwikkelen maakt de provincie zich sterk voor verbreding en versterking van de economie. Ruimtelijk gezien betekent dit dat de provincie kiest voor clusters van bedrijven die elkaar versterken. Een deel van deze bedrijvigheid en een deel van de bedrijven die ruimte zoeken is van bovenregionale schaal. Hiervoor zijn in een eerder stadium vijf regionale kernzones aangewezen, met ieder een eigen profiel. De Eemshaven/Oostpolder is hier één van met een focus op zeehaven, automotive⁴, batterijen, hyperscale datacenters en groene energie. Het aanwijzen van een profiel betekent dat de provincie grootschalige, bij het profiel passende bedrijvigheid juist op deze plekken mogelijk wil maken. Dat stelt bedrijven in staat om ook gebruik te maken van elkaars restwarmte, reststoffen of innovatie. Om gegronde redenen kan er ruimte zijn om ook andersoortige bedrijven toe te staan in deze bedrijfsclusters.

Ontwikkelvisie Eemsdelta 2030 (2013)

De ontwikkelingsvisie Eemsdelta is opgesteld door samenwerking van de vier voormalige gemeenten Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum en de provincie Groningen. De ontwikkelingsvisie is gemaakt voor de periode tot 2030. Het doel van de ontwikkelingsvisie is het aanjagen van ontwikkelingen en functies in de regio en het sturen en ordenen hiervan.

Eén van de doelen voor 2030 is Eemshaven te ontwikkelen tot Energyport en datahub voor Noordwest-Europa. De uitbreiding van de Eemshaven wordt daarnaast genoemd ter bevordering van de economische dynamiek.

⁴ Uit een nadere studie van Stec groep (2023) is gebleken dat de vestiging van bedrijven uit de automotive industrie in de Oostpolder minder geschikt is door de perifere ligging van de Oostpolder ten opzichte van technisch geschoold personeel, toeleveranciers en afnemers. Deze sector wordt derhalve niet meer meegenomen in het profiel voor de Oostpolder.

Regionale Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl (2017)

De regionale structuurvisie is een uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en gaat over 15 grote ruimtelijke projecten in het gebied Eemsdelta. In de regionale structuurvisie zijn de volgende belangen meegenomen in de afweging:

1. Ruimte voor duurzame energie.
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat (bedrijven).
3. Tegen gaan van milieuhinder.
4. Waterveiligheid.
5. Het vergroten van de biodiversiteit.
6. Het beschermen van het landschap en cultureel erfgoed.
7. Aantrekkelijk vestigingsklimaat (recreatie en toerisme).

Oostpolder maakt onderdeel uit van het plangebied van de regionale structuurvisie. Het gebied is in de regionale structuurvisie nu aangeduid als windpark. Daarnaast zijn in de regionale structuurvisie normen geformuleerd voor o.a. geluid, geur en externe veiligheid. De normstelling van de regionale structuurvisie wordt ook toegepast op de gebiedsontwikkeling Oostpolder.

Omgevingsvisie Roemte voor het Hogeland (2022)

In deze Omgevingsvisie staat de visie op de leefomgeving van de gemeente Het Hogeland beschreven, gebaseerd op bestaande beleidskaders en afgestemd op beleid van andere overheden. Op hoofdlijnen zijn de kaders en ambities voor ontwikkeling van de gemeente gegeven.

De gemeente streeft naar de opwek van duurzame energie, waarbij waterstof veel kansen biedt als energiedrager. De gemeente zet in op de ontwikkeling van de regio en de Eemshaven in het bijzonder als 'hydrogen valley'. Met de ontwikkeling van de Oostpolder wordt daar gehoor aan gegeven. Om de economische groei verder te stimuleren is in de visie opgenomen dat de Oostpolder wordt ontwikkeld als uitbreiding van de Eemshaven, gericht op bedrijvigheid waarvoor de beschikbaarheid van voldoende duurzame energie een belangrijke vestigingsvoorwaarde is. Daarnaast wordt er gekoerst op een Eemshaven die steeds meer circulair wordt. De gemeente stimuleert bedrijven in de Eemshaven om te verduurzamen en geeft ook ruimte voor nieuwe bedrijvigheid die gebonden is aan de beschikbaarheid van duurzame energie. Met de voorgenomen ontwikkeling van de Oostpolder wordt daar de eerste stap in gezet.

Toekomstvisie Ruimte Het Hogeland (2017)

Deze toekomstvisie is opgesteld en vastgesteld voordat de gemeente Bedum, De Marne, Winsum en Eemsmond fuseerden. De visie diende als leidraad voor het verdere fusieproces en geeft kaders voor de vormgeving van de gemeente op het gebied van wonen, werken, duurzaamheid en leefbaarheid. Van belang in de nieuwe gemeente is de versterking van de economie. Daarnaast moet de leefomgeving en infrastructuur op orde zijn en moet er een gunstig ondernemersklimaat worden gecreëerd.

In de visie wordt de Eemshaven aangehaald als economische kernzone met onder meer industriële bedrijvigheid, offshorebedrijven en energiecentrales – het is een potentie van (inter)nationaal niveau. De gemeente wil de positie van de Eemshaven als motor voor werkgelegenheid verder uitbouwen.

Ruimtelijk kwaliteitskader gebiedsontwikkeling Oostpolder (2022)

Provinciale staten van Groningen heeft op 9 november 2022 het ruimtelijk kwaliteitskader gebiedsontwikkeling Oostpolder (RKK) vastgesteld. Het RKK gaat over de inrichting van de Oostpolder en het beperken van de effecten op de directe omgeving. Het RKK vermeldt drie uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling:

- Zorgvuldige ruimtelijke inpassing.
- Toekomstgericht en innovatief.
- Elk bedrijf op de juist plek.

In het RKK wordt ingegaan op de ambities van omwonenden, initiatiefnemende overheden en de zich vestigende bedrijven. Dit geeft de volgende ambities en kaders voor het de landschapvisie:

- Behoud en meerwaarde voor de woonfunctie.
- Inzet op een geluidsarm en veilig terrein.
- Optimale aansluiting voor alle modaliteiten.
- Goede ruimtelijk gebieds- en beeldkwaliteit.
- Kansen benutten voor landschap, groen en biodiversiteit.
- Duurzaam watersysteem.
- Een top-bedrijventerrein dat inzet op een duurzame economie en een optimale plek biedt aan de beoogde doelgroepen.

2.3 Thematisch beleid

2.3.1 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinvisie Eemsdelta 2015 – 2035 (2015)

Doel van deze visie is inzichtelijk maken in hoeverre het bestaande aanbod aan bedrijventerrein in de Eemsdelta de toekomstige vraag in de periode 2015-2035 kan faciliteren in kwalitatieve en kwantitatieve zin. In de visie (met een verwijzing naar de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030) wordt aangegeven dat het gebied ten zuiden van de Eemshaven is gereserveerd voor een uitbreiding van de Eemshaven.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Oostpolder voorziet in de uitbreiding zoals genoemd in de bedrijventerreinvisie. Bovendien zorgt deze ontwikkeling dat bedrijvigheid zoveel mogelijk geclusterd wordt bij de Eemshaven.

Bedrijventerrein Gemeente Het Hogeland (2021)

Doel van deze visie is inzichtelijk maken in hoeverre het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente de toekomstige vraag in de periode 2021-2035 kan faciliteren in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dit inzicht geeft de betrokken partijen de mogelijkheid hierop te anticiperen.

In de visie is vermeld dat met de ontwikkeling van de Oostpolder wordt geanticipeerd op de vraag naar vestiging van bedrijven met een bovengemiddelde ruimtevraag.

2.3.2 Groen, water en natuur

Water en Ruimte - Noorderzijvest (2014)

In deze beleidsnotitie van waterschap Noorderzijvest wordt ingegaan op de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ontwikkeling. Het is van belang dat de waterbelangen al bij de locatiekeuze/ideefase worden meegenomen in de belangenafweging.

De beleidsnotitie geeft kaders voor water bij de ontwikkeling van het gebied.

Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op extreem weer in de toekomst verder toe. Klimaatadaptatie houdt in dat we voorbereid zijn op wateroverlast, hittestress, verdroging en verzilting en dat we de overstromingen voorkomen of de gevolgen weten te beperken.

Het hoofddoel van het klimaatadaptatiebeleid is om Nederland voor te bereiden op de veranderende klimatologische omstandigheden, zodat het land veilig is tegen overstromingen en weerbaar is tegen de gevolgen van extreem weer. Ook moeten we zorgen dat de gevolgen beperkt blijven, indien het toch een keer mis gaat. In dat kader moet Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig zijn ingericht. Dit doel is verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Dit doel is ook opgenomen in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet structureel meer rekening worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Deze ontwikkelingen moeten klimaatbestendig worden uitgevoerd.

2.3.3 Energie

Programma Energiehoofdstructuur (in wording)

Nederland wil CO₂-neutraal zijn in 2050. Gaandeweg gaan we minder aardgas gebruiken en meer energie van de zon en wind. Daarvoor zijn extra kabels, leidingen, opslag en conversielocaties essentieel. Het Programma Energiehoofdstructuur (PEH) stelt nationale kaders op voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe energie-infrastructuur van nationaal belang. Zo worden de kabels en leidingen veilig en verantwoord voor natuur en landschap aangelegd. In het programma komt de Eemshaven nadrukkelijk aan bod. Naar verwachting wordt het ontwerp-Programma Energie Hoofdstructuur in de eerste helft van 2023 vastgesteld.

Regionale Energie Strategie Groningen (2021)

In de RES 1.0 Groningen hebben de Groninger gemeenten, de waterschappen Noorderzijvest en Hunze en Aa's en de provincie Groningen in samenwerking met verschillende stakeholders hun ambitie voor het opwekken van duurzame energie op land vastgelegd. De ambitie is om 2030 jaarlijks tenminste 5,7 TWh aan duurzame elektriciteit op land op te wekken. Daarbij is de wens om de potentie van zon-op-dak beter te benutten.

Oostpolder is een onderdeel van het concentratiegebied voor windenergie rond de Eemshaven in de RES.

Programma Aansluiting Wind op Zee (PAWOZ) – Eemshaven

Door het Rijk en belanghebbenden is gekeken waar op de Noordzee ruimte is voor windparken. Gebleken is dat er onder andere boven de Waddeneilanden nog ruimte is voor een aantal windparken. Samen kunnen die windparken veel energie opwekken. Deze energie moet uiteindelijk bij de gebruikers op het vasteland komen. De Eemshaven is hiervoor de meest logische plek. Om de energie van windparken op zee aan land te brengen worden kabels, en in de toekomst mogelijk ook waterstofleidingen, gebruikt. Om naar de Eemshaven te komen moeten die door de Noordzee, het Waddengebied en soms door het vasteland. Deze gebieden zijn niet leeg, maar hebben veel verschillende gebruikers en functies. Op zee wordt gevaren en gevestigd, er leven allerlei dieren en planten en op het vasteland liggen veel vruchtbare landbouwgronden. Daarom moet een goede afweging worden gemaakt in de mogelijke routes van kabels of leidingen van de windparken op de Noordzee naar de Eemshaven. In het PAWOZ – Eemshaven worden deze mogelijke routes goed onderzocht.

2.3.4 Mobiliteit

Programma Mobiliteit 'Wat Groningers beweegt' provincie Groningen (2022)

Het Programma Mobiliteit van de provincie Groningen is een uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie. In het Programma Mobiliteit is benoemd dat de integrale mobiliteitsopgave van de Eemsdelta-regio, mede gelet op de ontwikkeling van de Oostpolder, onderzocht moet worden (bijvoorbeeld N33-Noord, N46, N362, N360, spoor, vaarwegen, buizenzones en andere verbindingen). Ook wil de provincie de lopende tracéwetprocedure voor de N33-Midden afronden en komen tot realisatie van dat project.

Mobiliteitsprogramma Het Hogeland (2023 – concept)

Voor de toekomstbestendigheid en ontwikkeling van de Eemshaven zijn sterke internationale transportroutes via de N46 en N33 van groot belang.. De algehele bereikbaarheid van het gebied is goed, alleen ziet de gemeente dat niet alle wegen de functionaliteiten kunnen bieden die nodig zijn. Dit geeft met name problemen binnen de agrologistiek.

Met het mobiliteitsprogramma zet de gemeente in op de verdubbeling van de Eemshavenweg (N46). Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid van de Eemshaven voor de toekomst gewaarborgd blijft. Tevens ontstaat daarmee een eerste stap van de stevige oostwest-verbinding binnen de gemeente, die voorwaarde is voor een goede doorstroming binnen Het Hogeland.

3 Waarom een bedrijventerrein in de Oostpolder?

3.1 Inleiding

Zoals kort in de aanleiding van hoofdstuk 1 geschetst, zetten wij met het ontwikkelen van de Oostpolder tot bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijvigheid in op het versterken van de regionale economie, bestendigen van de werkgelegenheid en geven wij vorm aan het energietransitiebeleid. De beschikbaarheid van bedrijventerreinen met grote kavels is in Noord Nederland beperkt. Alleen in de Eemshaven en op Oosterhorn is nog ruimte, met dien verstande dat hier de uitgifbare kavels verspreid liggen en op meerdere kavels al een optie is genomen. Voor grote bedrijven zijn nauwelijks aaneengesloten kavels van 50 hectare of meer beschikbaar, die ook nog voldoen aan de andere vestigingsplaatseisen van deze bedrijven. Het steeds ontwikkelen van afzonderlijke plots duurt voor de concrete leads te lang en gaat ook voorbij aan het belang van een zorgvuldig proces, gericht op goede ruimtelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt nader geduid wat het nut en de noodzaak voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder⁵ is in het licht van onze ambities.

3.2 Bestendigen van de werkgelegenheid in Groningen

Groningen koerst op een sterke economische structuur, gericht op innovatie, kennisontwikkeling en werkgelegenheid. De werkgelegenheid in de traditionele sectoren is aan verandering onderhevig en loopt terug. Mede door het afbouwen van de gaswinning en noodzaak tot verdere verduurzaming/vergroening/technologische veranderingen verandert de aard van het werk. Voor studenten aan de universiteit, het HBO en MBO zijn de kansen op een passende baan nu onvoldoende. Carrière kansen en baanmogelijkheden spelen een belangrijke rol bij de keuze om na de studie te blijven of te vertrekken. Hier ligt een opgave voor bedrijven en regio. Een deel vertrekt vaak uit de regio terwijl de provincie deze groepen wil behouden om bijvoorbeeld vergrijzing, krimp en krapte tegen te gaan. Met de vestiging van bedrijven uit de genoemde doelgroepen in de Oostpolder willen wij dit tij keren en structurele (passende) directe, indirecte en afgeleide werkgelegenheid creëren en daarmee de leefbaarheid structureel versterken.

Werk en inkomen zijn een basis voor leefbaarheid. De innovaties rond hernieuwbare energie en dataopslag zijn een aanjager voor nieuwe banen, waarbij wij de kansen rond clustervorming en campusontwikkeling met scholen en opleidingsinstituten optimaal willen benutten. De Oostpolder is in beeld voor vestiging van innovatieve, duurzame bedrijvigheid met een grote vraag naar ruimte en elektriciteit.

Het aantal arbeidsplaatsen, dat op de Oostpolder wordt gegenereerd, hangt sterk samen met de bedrijven, die zich vestigen.

⁵ Er zijn verschillende locaties in beeld geweest voor de gebiedsontwikkeling. De locatieafweging die heeft geleid tot de keuze voor de Oostpolder als meest geschikte locatie staat in hoofdstuk 8.

In de notitie Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein (Buck Consultants International, juli 2020, te vinden op www.digitalediggelschip.nl) zijn drie doelgroepen naar voren gekomen, die naar inschatting een behoorlijke werkgelegenheid genereren.

	Inschatting marktvaart in hectares (netto)		Inschatting marktvaart in werkgelegenheid	
	min	max	min	max
Batterijen	75	75	1.500	1.500
Waterstof	10	60	60	360
Hyperscale datacenters	20	100	250	500
Totaal	105	235	1.810	2.360

Tabel 3.1: inschatting werkgelegenheid

In deze marktverkenning zijn verschillende scenario's uitgewerkt; daarbij is een relatie gelegd met het type bedrijven en aantal arbeidsplaatsen. Buck Consultant International gaat uit van een uitgifte van 105 tot 235 hectare (gebaseerd op de directe marktvaart uit 2020). Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling Oostpolder is dat uiteindelijk in totaal 400 hectare netto wordt uitgegeven. De inschatting is dat circa een kwart van deze oppervlakte nodig is voor de vestiging van energie-infrastructuur; de werkgelegenheid behorende bij deze activiteiten wordt ingeschat op ca 100 fte. Analoog aan de inschatting van Buck Consultants International is er voor het overige uitgeefbaar gebied een bandbreedte aan werkgelegenheid aan te geven van 7.7 tot 10 fte per hectare (respectievelijk 2.310 fte tot 3.000 fte voor 300 hectare). De inschatting van de totale werkgelegenheid kent dus een bandbreedte van 2.410 fte tot 3.100 fte.

3.3 Nederland is 'in transitie'

Nederland staat voor stevige klimaatopgaven. Het kabinet heeft het klimaatdoel met het Klimaatakkoord aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 49% CO₂-reductie ten opzichte van 1990 volgens de klimaatwet. In het Regeerakkoord is dit verhoogd naar 55%. Verder moet Nederland in 2050 o.a. 95% minder broeikasgassen uitstoten vergeleken met 1990. Onderdeel van de oplossing is de ambitie om in 2030 minimaal 70% van de elektriciteit in Nederland op te wekken uit hernieuwbare energiebronnen zoals windturbines (op zee en op land) en zonnepanelen. In 2050 wil Nederland geen fossiele brandstoffen meer gebruiken. Ook groene waterstof wordt door het Rijk gezien als belangrijk onderdeel van de energietransitie, vooral voor het verduurzamen van de industrie en als vervanger van aardgas. De overschakeling van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie betekent onder andere dat grootschalige windparken op de Noordzee worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een cluster van parken ten noorden van de Waddeneilanden. De Eemshaven is nadrukkelijk in beeld als aanlandingsplek voor de opgewekte stroom en de waterstof. Daardoor ontstaat de behoefte aan fysieke uitbreidingsruimte vanwege de nieuwe activiteiten rond deze aanlanding, transport van elektriciteit via het hoogspanningsnet en productie van waterstof (als transportmiddel van energie en grondstof voor industrie).

3.4 Ruimtevrage

De beschreven context uit de vorige twee paragrafen resulteert in een ruimtevrage waar de Oostpolder invulling aan kan geven. De ruimtevrage bestaat uit twee componenten: (1) ruimtevrage vanuit grootschalige bedrijven, die ter plekke gebruik maken van de beschikbare elektriciteit en (2) ruimtevrage vanuit energie infrastructuur.

- Ad 1: Eerdere marktverkenningen, met name van BCI in 2020, benoemden als kansrijk voor de Oostpolder de sectoren batterijen, hyperscale datacenters, nieuwe innovatieve bedrijven met een grote behoefte aan groene energie kansrijk en in mindere mate automotieve en wind-op-zee gerelateerde bedrijven. Het beoogde profiel voor Oostpolder staat beschreven in het op 28 september door PS vastgestelde Koersdocument 'Dit is Groningen' en de Omgevingsvisie van gemeente Het Hogeland. Dat deze sectoren kansrijk zijn, is bevestigd in het onderzoek⁶ van Stec groep, waarin het nut en de noodzaak van de gebiedsontwikkeling Oostpolder is onderzocht. Het onderzoek staat in bijlage 1 van deze structuurvisie.
- Ad 2: Om de aanlanding van elektriciteit afkomstig van wind op zee in de Eemshaven⁷ mogelijk te maken en aan te sluiten op het bestaande 380kV-hoogspanningsnet zijn nieuwe installaties nodig. TenneT geeft aan hiervoor 40 tot 50 hectare oppervlakte nodig te hebben. Met elektriciteit kan daarnaast middels elektrolyse groene waterstof worden geproduceerd. Afhankelijk van de technologie vraagt dit tussen 47 en 94 hectare⁸. Deze waterstof kan vervolgens worden ontsloten via – voor waterstof geschikt gemaakte – pijpleidingen of via vervoer over land.

Een deel van de ruimtevrage op Europees/Nederlands schaalniveau vanuit bovenstaande doelgroepen kan op de Oostpolder landen. Stec groep komt tot onderstaande inschatting van de ruimtevrage vanuit deze sectoren:

Type ruimtevrage	Doelgroep	Schatting ruimtevrage
Ruimtevrage grootschalige bedrijven	Batterij-industrie	Circa 100 tot 200 hectare
	Hyperscale datacenters	Circa 50 tot 100 hectare
	Elektriciteitsintensieve industrie	Onbekend
Ruimtevrage energie infrastructuur	Infrastructuur elektriciteitsnet	Circa 50 hectare
	Waterstoffabriek(en)	Circa 100 tot 200 hectare
Totale geschatte ruimtevrage		300 tot 550 hectare

Tabel 3.1: Inschatting ruimtevrage

⁶ Onderbouwing gebiedsontwikkeling vanuit marktperspectief (Stec groep, 2023).

⁷ In de Eemshaven komt vanaf 2031 veel elektriciteit (minimaal 4,7 GW en mogelijk op middellange termijn tot 8,7 GW en op lange termijn zelfs perspectief tot 12 GW) aan land, afkomstig van grootschalige windparken in de Noordzee (bron: Programma Aansluiting Wind op Zee – Eemshaven). Deze groene elektriciteit kan deels (circa 2GW) via het bestaande 380kV-hoogspanningsnet vanuit Eemshaven naar andere delen van Nederland worden vervoerd. Ook kan de elektriciteit worden gebruikt om waterstof te produceren.

⁸ Onderbouwing gebiedsontwikkeling vanuit marktperspectief (Stec groep, 2023). Dit is een eerste inschatting. De ruimtevrage kan in praktijk groter zijn. Er zal nader onderzocht moeten worden wat er voor de langere termijn aan ruimte nodig is voor waterstofproductie.

Er zijn slechts enkele grootschalige (XXL) partijen nodig om het beoogde bedrijventerrein in de Oostpolder op te vullen. Stec groep concludeert dat de ruimtevraag vanuit de markt naar de bedrijvenlocatie Oostpolder in potentie meer dan groot genoeg is om het terrein te kunnen vullen.

De beoogde locatie Oostpolder heeft zes locatiekwaliteiten die een kans bieden om de transitie mee vorm te geven:

- Veel ruimte; meerdere honderden hectares bedrijventerrein om uit te geven en de mogelijkheid grote kavels aan individuele bedrijven uit te geven.
- Beschikbaarheid en groeiende beschikbaarheid van enorme elektriciteitstoevoer vanuit wind op zee.
- Aanwezigheid van ruimte voor nog 2GW op het elektriciteitsnet, zowel voor afname als terug levering van energie.
- Komst van een nieuw 380 kV-station, waar energie-intensieve bedrijven rechtstreeks op kunnen aansluiten.
- Multimodale bereikbaarheid door nabijheid van de Eemshaven, die voor 'productiebedrijven' mogelijk een extra locatievoordeel vormt.
- Mogelijke synergievoordelen met andere grootschalige bedrijven (bijvoorbeeld reststoffenuitwisseling, gezamenlijke productie van zoetwater, gezamenlijke innovatie en aantrekkelijkheid vanuit één profiel van het gebied).

3.5 Conclusie

De strategische nut en noodzaak van ontwikkeling van Oostpolder voor Groningen en Nederland is meerledig. We noemen vier argumenten, gerangschikt op mate van belang voor Groningen en Nederland:

1. Het ontwikkelen van Oostpolder biedt ruimte aan (zeer) grootschalige bedrijven waarvoor weinig geschikte plekken beschikbaar zijn in Groningen en Nederland. Deze bedrijven nemen innovatiecapaciteit met zich mee en brengen economisch toegevoegde waarde, zoals werkgelegenheid en inkomsten uit belastingen en bestedingen. Deze werkgelegenheid verschilt wel sterk per sector. Zo is bij een batterijfabriek meer werkgelegenheid gemoeid dan bij een hyperscale datacenter. Om deze reden is het verstandig te sturen op een goede mix van bedrijven uit de verschillende kansrijke doelgroepen. De ontwikkeling van Oostpolder zal zowel praktisch als theoretisch geschoolde werkgelegenheid met zich meebrengen. Daarnaast is sprake van indirecte en afgeleide werkgelegenheid in meerdere sectoren en (bestaande) bedrijven. Dit komt de leefbaarheid in Groningen ten goede. Grootschalige bedrijven die complementair zijn aan elkaar (maar ook de energie infrastructuur op Oostpolder), kunnen op de Oostpolder grote synergievoordelen behalen.
2. Het ontwikkelen van Oostpolder speelt een belangrijke rol in de energietransitie van Groningen en Nederland. Er zal in ieder geval 4,7 GW elektriciteit aan land komen nabij Oostpolder dat deels ontsloten kan worden door het elektriciteitsnet en deels ontsloten kan worden door productie (en vervoer) van waterstof. Hiermee kan waterstof (in eerste instantie) benut worden om de industrie in de Eemsdelta-regio verder te verduurzamen en kan de verduurzaming van Noord-Nederland en de rest van Nederland zich in een hoog tempo blijven ontwikkelen. Dit is van regionaal en nationaal belang, zeker voor de energie-intensieve industrie.

Hiermee draagt Oostpolder ook direct bij aan de doelstellingen uit het Nationaal Waterstof Programma.

3. Het realiseren van grootschalige waterstofproductie draagt sterk bij aan het ontwikkelen van een waterstofmarkt in Nederland, waarbij minder waterstof geïmporteerd hoeft te worden. Oostpolder is strategisch gelegen in Groningen waar de bestaande gasinfrastructuur deels omgebouwd kan worden om waterstof op te slaan, voor eigen gebruik in de chemische industrie en te vervoeren door het land. De waterstofmarkt levert werkgelegenheid op, onder andere voor mensen die momenteel in de gasindustrie werken. Groningen kan daarmee (gefaseerd) de aardgasmarkt over laten gaan in de waterstofmarkt. Ook in de rest van Nederland levert de waterstofmarkt (verderop in de keten) werkgelegenheid op.
4. In de aanpak 'grip op grootschalige bedrijventerreinen' (Grip) is het streven van Rijk en provincies om grootschalige ruimtevragers te clusteren op een beperkt aantal plaatsen, met name voor functies van nationaal belang en grootschalige logistiek. Oostpolder ontwikkelen, betekent dat het plan onderdeel uitmaakt van één van de industrieclusters, waar clustering van grootschalige ruimtevragers goed mogelijk en gewenst is. Door bewust in te zetten op het realiseren van clustering op grote schaal wordt daarmee ook landschappelijk winst behaald, naast de strategische en economische voordelen. Oostpolder maakt optimale clustering mogelijk, waarmee het volledig voldoet aan de wens alleen nog in clusters te ontwikkelen. Het huisvesten van dusdanig grote ruimtevragers kan maar op heel weinig plekken en dient daarmee een nationaal belang.

Kortom: De vestiging van grootschalige bedrijvigheid levert economisch toegevoegde waarde op in (Noord-) Groningen door werkgelegenheid op te leveren in sectoren die passen bij het profiel van de provincie Groningen, als energieprovincie. Om de elektriciteit vanuit de windparken op zee te ontsluiten via het hoogspanningsnet en om waterstof te produceren met deze elektriciteit is veel ruimte nodig. Wij hebben hiervoor Oostpolder als vestigingsplaats aangemerkt vanwege de nabijheid tot het aanlandingspunt van wind op zee en omdat hier (in potentie) voldoende ruimte beschikbaar is. Bovendien zijn er aanvullende kansen om XXL-bedrijvigheid te huisvesten, die synergievoordelen kunnen halen uit vestiging nabij andere grootschalige bedrijven, deze grootschalige energie-aanlanding en beschikbaarheid van grote hoeveelheden groene stroom.

4 Participatie

4.1 Inleiding

Het project Oostpolder is een groot project met impact op de omgeving. Daarom is er een zorgvuldig participatietraject ingericht om belanghebbenden vanuit het gebied te betrekken, met als doel om zorgvuldige planontwikkeling te waarborgen, kwaliteit te versterken en optimaal aan te sluiten bij de wensen uit de omgeving. De procesaanpak van de communicatie en participatie is onder andere gestoeld op de principes van het ‘open planproces’, dat wil zeggen dat partijen samen met de omgeving en alle stakeholders een plan uitwerken in plaats van ‘de overheid werkt een plan uit, de belanghebbenden reageren’.

4.2 Communicatie- en Participatieplan

Voor de ontwikkeling van de Oostpolder is een communicatie- en participatieplan opgesteld. De basisopdracht voor het participatieproces is om samen met de belanghebbenden de randvoorwaarden te bepalen, waarbinnen de gebiedsontwikkeling in de Oostpolder voor alle partijen mogelijk en aanvaardbaar is. Het participatieproces is gericht op het in beeld krijgen van alle belangen en het voeren van constructief overleg over de verschillende, voor stakeholders relevante onderwerpen.

Op verschillende momenten en manieren zijn belanghebbenden betrokken in de planvorming en konden zij reageren op stukken. Via de formele weg kon er gereageerd worden op de ter inzage gelegde stukken ‘Kennisgeving Voornemen en Participatie’ (KVP) en de ‘Notitie Reikwijdte en Detailniveau’ (NRD). Belanghebbenden konden bijvoorbeeld reageren door:

- Onderzoeksvragen in te dienen, die in de planvorming moeten worden beantwoord.
- Alternatieven voor te stellen, die in de planvorming moeten worden uitgewerkt.
- Voorstellen te doen voor aanvullende participatieactiviteiten.

In reactie op de KVP (met bijlagen) en de NRD zijn 26 zienswijzen met reacties en opmerkingen binnengekomen, die zijn voorzien van een reactie in een reactienota, gericht aan Provinciale Staten. Ook de reactie van de Commissie voor de milieueffectrapportage op de NRD is hierin meegenomen. Uit de binnengekomen reacties is een beeld gevormd over wat de omgeving belangrijk vindt en waarmee in het vervolg van het project rekening moet worden gehouden. Zo zijn er vragen gesteld over de locatiekeuze, waarom er gestart is met de gebiedsontwikkeling Oostpolder, werkgelegenheid, het verdwijnen van landbouwgrond en het effect op de landbouw, milieu, leefbaarheid, de komst van datacenters en de inrichting van groenblauwe-zones.

4.3 Inzet van participatie

Naast de formele participatiemomenten zijn belanghebbenden vroegtijdig betrokken bij de planvorming. Via één-op-één overleggen met belanghebbenden, werkgroepen en gesprekstafels, informatiebijeenkomsten en nieuwsbrieven is het gesprek met de omgeving op verschillende manieren gevoerd. Informatie over het project is te vinden op de website www.hetdigitalediggelschip.nl.

Korte opsomming van de belangrijkste participatievormen:

Gesprekstafels

Er zijn gesprekstafels over de groen/blauwe zones en de inrichting van het bedrijventerrein georganiseerd. Deelnemers hebben bij beide tafels aangegeven mee te willen denken, maar wel onder protest; zij benadrukken dat hun constructieve houding aan de gesprekstafels niet betekent dat zij instemmen met de gebiedsontwikkeling. Na terugkoppeling van de resultaten heeft de omgeving positief gereageerd en herkenden hun inbreng.

Naast bovenstaande is een derde gesprekstafel georganiseerd met leefbaarheid als thema. Opgave voor deze gesprekstafel is om gezamenlijk te komen tot een leefbaarheidsagenda. Voor dit proces is ondersteuning gefaciliteerd door inzet van Vereniging Groninger Dorpen; deze gesprekstafel heeft zelfstandig gefunctioneerd (dus los van de projectorganisatie gebiedsontwikkeling Oostpolder). De resultaten zijn opgetekend in de Leefbaarheidsagenda Oudeschip en omliggende buurtschappen 'Onze toekomst ligt hier'.

Er was nog een vierde gesprekstafel voor en met de betrokken agrariërs voorzien. Voorafgaand aan het besluit om met de gebiedsontwikkeling Oostpolder te starten en daarbij de Wet Voorkeursrecht Gemeente te vestigen, is door een (klein) aantal agrariërs aangegeven niet in gesprek te willen. Later bleek dat niet alle betrokken agrariërs zich daarin herkenden. Later in het proces lukte het niet meer om vanuit de projectorganisatie in gesprek te komen. Vanwege het belang voor de betrokken agrariërs is, samen met de landbouworganisaties, afgesproken een vertrouwenspersoon in te zetten.

Informatiebijeenkomsten

Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd, met zowel een algemeen als thematisch karakter. Zo leefden er zorgen over het thema geluid. Hiervoor is een informatieavond belegd waar door drie experts uitleg werd gegeven en er ruimte was voor vragen en gesprek. De avond is op video vastgelegd en is te vinden op de website www.hetdigitalediggelschip.nl, zodat het voor iedereen toegankelijk is.

Ook is er een informatieavond georganiseerd waarin een tussenstand werd gegeven van de resultaten van de MER-onderzoeken. Om te voorkomen dat mensen alle resultaten in een keer tot zich moeten nemen is geprobeerd de informatie gefaseerd te delen. Uit deze avond bleek dat er nog veel vragen leven, met name over wat de omgeving mag verwachten aan baten en hoe de mitigerende maatregelen vastgelegd worden in de structuurvisie. Men is bang dat de maatregelen van het toneel verdwijnen als er wordt overgegaan naar de ontwikkelfase. Als reactie op deze zorgen is er een follow-up bijeenkomst georganiseerd waar omwonenden, agrariërs, ondernemers en andere belanghebbenden in gesprek konden met bestuurders.

Behalve dat er bijeenkomsten zijn georganiseerd vanuit het project Oostpolder, is door projectleden ook deelgenomen aan informatieavonden van aanpalende projecten als Waterstofbackbone, Eems Energy Terminal en Aanlanding Wind op Zee.

Vanwege de wisselwerking en samenhang tussen verschillende ontwikkelingen zijn andere stakeholders als Tennet, PAWOZ (Aanlanding Wind op Zee) en Gasunie (Waterstof) regelmatig uitgenodigd voor de informatieavonden, als gast en soms als aanbieder van informatie.

Voor de bewoners zijn het allemaal grote ontwikkelingen, die op de omgeving afkomen. Door de samenwerking en afstemming te zoeken wordt samenhang gecreëerd en worden omwonenden minder belast met bijeenkomsten door de informatie te bundelen.

Samen komen tot een Vangnetregeling

Voor de Vangnetregeling zijn tijdens drie bijeenkomsten de bewoners gehoord en is steeds gemotiveerd uitleg gegeven over wat wel en wat niet is overgenomen in het uiteindelijke advies over de op te stellen Vangnetregeling.

'Laag van betekenis'

Naast formele, informatieve momenten is ook werk gemaakt van extra waarde toevoegen aan lopende trajecten. Bijvoorbeeld het cultuurhistorisch onderzoek dat is gedaan leverde prachtige verhalen op die om meer vroegen dan enkel te landen in een structuurvisie. Daarom is besloten hier een boek van te maken: 'Verleden, Heden en Toekomst de Oostpolder'.

Inloopspreekuur - toegankelijkheid

Tot slot is participatie alleen mogelijk als er een basis van vertrouwen ontstaat. Zichtbaarheid en vindbaarheid zijn daarbij belangrijk, daarom werken projectleden 3 à 4 dagen per maand op locatie in Oudeschip. En op elke eerste woensdag van de maand is er een inloopspreekuur.

Een volledig overzicht van de verschillende participatiemomenten en bijeenkomsten staat in bijlage 2 van deze structuurvisie.

4.4 Oogst voor de structuurvisie

In deze structuurvisie zijn alleen de aandachtspunten en belangen vanuit de stakeholders meegenomen, die bijdragen aan en van invloed zijn op de structurerende hoofdkeuzes voor de structuurvisie en het voorkeursalternatief. Een groot deel van de opgehaalde informatie uit het participatieproces is gedetailleerd van aard en zal in een later stadium worden meegenomen. Het gaat dan vooral over inrichtingskeuzes die in de volgende planfasen worden uitgewerkt en afgewogen. De onderwerpen, die op het niveau van deze structuurvisie relevant zijn gaan over het creëren van een groene bufferzone aan de zuidzijde, om overlast vanuit het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken voor de nabijgelegen woningen en hoe de ontsluiting van de Oostpolder in de toekomst wordt geregeld. Alle opgehaalde of ingebrachte eisen en wensen zijn opgenomen in een klanteisenspecificatie (KES); daarbij is aangegeven of en hoe de ingebrachte eisen zijn gehonoreerd of is aangegeven in welke (volgende) planfase deze KES worden afgewogen. Naast vastleggen van eisen en wensen borgt de KES ook dat deze informatie behouden blijft voor de volgende fase(n).

Groene bufferzone

Uit de gesprekstafels met de omgeving en gesprekken met andere belanghebbenden is duidelijk het belang van een robuuste groen-blauwe zone aan de zuidzijde van het plangebied naar voren gekomen, om te dienen als buffer. Uit de gesprekken blijkt dat de inrichting van een dergelijke groen/blauwe bufferzone meerdere doelen kan dienen.

Er is bijvoorbeeld geopperd om de bufferzone zo in te richten dat er afstand tussen woningen en bedrijven wordt gecreëerd, een 'uitloopgebied' met wandelpaden en enige recreatieve elementen wordt gerealiseerd voor bewoners, de biodiversiteit een impuls krijgt en de bedrijven aan het zicht wordt onttrokken. Vanuit de landbouw vraagt men daarbij wel aandacht voor de inrichting van dit deel van het gebied.

Infrastructuur

Voor wat betreft ontsluitingsstructuur van het gebied is gevraagd rekening te houden met de regionale ambitie om de N33 te verdubbelen tot aan de Eemshaven, het tegengaan van sluijverkeer door de woonkernen, en het creëren van veilige recreatieve wandel- en fietsroutes richting de Eemshaven, die niet toegankelijk zijn voor auto's.

De groene bufferzone en ontsluitingsstructuur zijn verder behandeld en uitgewerkt in de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 van deze structuurvisie.

4.5 Conclusie

Sinds de start van het proces om te komen tot deze structuurvisie, is op verschillende manieren en momenten informatie gehaald, gedeeld en zijn belanghebbenden gehoord. Inzet daarbij was transparant te zijn en door middel van een open (plan)proces inzicht te krijgen in de verschillende belangen en deze mee te nemen in de besluitvorming. Zowel omwonenden als ook de betrokken agrariërs zijn tegen de ontwikkeling van de Oostpolders als bedrijventerrein. Er is daarom waardering voor de constructieve houding van bewoners om toch mee te denken over hoe het plan - als het doorgaat - er dan moet komen uit te zien. Ook het belang van de agrariërs is groot. Meepraten over hoe het eruit moet komen te zien is voor hen erg lastig en nog zeker een bug te ver. Wel praten ze inmiddels mee over de effecten en wat dit voor hen en hun bedrijven betekent. Door hun inbreng staat in de Landbouweffectrapportage duidelijk beschreven wat er nodig is om de schade te herstellen.

Gezien de ontwikkelingen in de energietransitie en de impact die dat zal gaan krijgen in de Eemshaven, is er wel steeds meer besef dat de ontwikkelingen op zich niet (meer) tegen te houden zijn en dat de invloed die men nu heeft, minder zal zijn wanneer gemeente en provincie de regie kwijtraken.

Alle opgehaalde informatie, wensen en belangen zijn geregistreerd en daar waar deze van invloed zijn op de structuurvisie en onderliggende documenten, meegenomen. De klanteisenspecificatie (KES) is een 'levend' document en zal via de website toegankelijk blijven voor alle stakeholders. Per fase is / wordt aangegeven wat er met de inbreng wordt gedaan

5 Landschapsvisie

5.1 Inleiding

Om de voorgenomen ontwikkeling te laten landen in het onderliggende landschap, is het noodzakelijk om vanuit een bredere invalshoek het plangebied te onderzoeken op de potenties die het herbergt. Hiervoor is op 19 april 2023 een landschapsvisie voor de Oostpolder (bijlage 3) opgesteld. In dit document is met behulp van een landschappelijke en cultuurhistorische analyse op hoofdlijnen de ruimtelijke opzet van het te ontwikkelen bedrijventerrein weergegeven. In de landschapsvisie hebben ook de resultaten van het open planproces een plek gekregen. In de volgende paragrafen zijn de uitkomsten van de landschaps- en cultuurhistorische analyse opgesomd, resulterend in een landschappelijke- en cultuurhistorische waardenkaart. Op basis van de analyse zijn vijf ontwerpprincipes gedefinieerd die de basis vormen voor de landschapsvisie. Het hoofdstuk sluit af met een visie vanuit het landschap op de ontwikkeling van Oostpolder.

5.2 Waardevolle structuren en patronen

Op basis van de landschaps- en cultuurhistorische analyse uit de landschapsvisie zijn de volgende hoofdpatronen en structuren als belangrijk voor de ontwikkeling voor Oostpolder te benoemen:

Landschap

- Oost-west gerichte kwelderwalstructuur.
- Grote maat en schaal in noord-zuid georiënteerde verkaveling met weidse vergezichten op de horizon.
- Drie maren: de Grootte Tjariet, Buntriet en de hiertussen liggende. De eerste twee dienen ook nog een functie voor het watersysteem. De tussenliggende dient te worden hersteld. De Grootte Tjariet heeft zijn natuurlijke loop behouden.
- Kolk Eilsgat (ontstaan door een doorbraak in de dijk).

Cultuurhistorie

- De dijken die een andere functie hebben gekregen als gevolg van inpoldering.
- De dijkcoupures als waardevol cultuurhistorisch element en entree tot het gebied.
- Grote kavels en opschaling van de percelen als gevolg van de ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw.
- Aanwezigheid van nog één boerderij met kenmerkende erfbepanting: Deze boerderij wordt door de overheid getypeerd als karakteristieke boerderij.
- De Binnenbermsloot, parallel aan de Kwelderdijk, voert zijn water af richting gemaal Spijksterpompen.
- Bewoningskernen op kwelderwallen ten zuiden van de Oostpolder zoals Nooitgedacht, Koningsoord, Oudeschip et cetera.
- Kenmerkende op strekkende verkaveling tussen de dijken
- Dorpen als lintstructuren in het landschap ten gevolge van de opstreckende verkaveling.

- Watergangen als landschappelijk patroon behorende bij het polderlandschap.
- Eemshaven (stedenbouwkundig object in het landschap).
- Het grid van de windturbines (als patroon).
- De molen Goliath als waardevol cultuurhistorisch object net buiten het plangebied.



Figuur 5.1: landschappelijke- en cultuurhistorische waardenkaart

5.3 Ontwerpprincipes

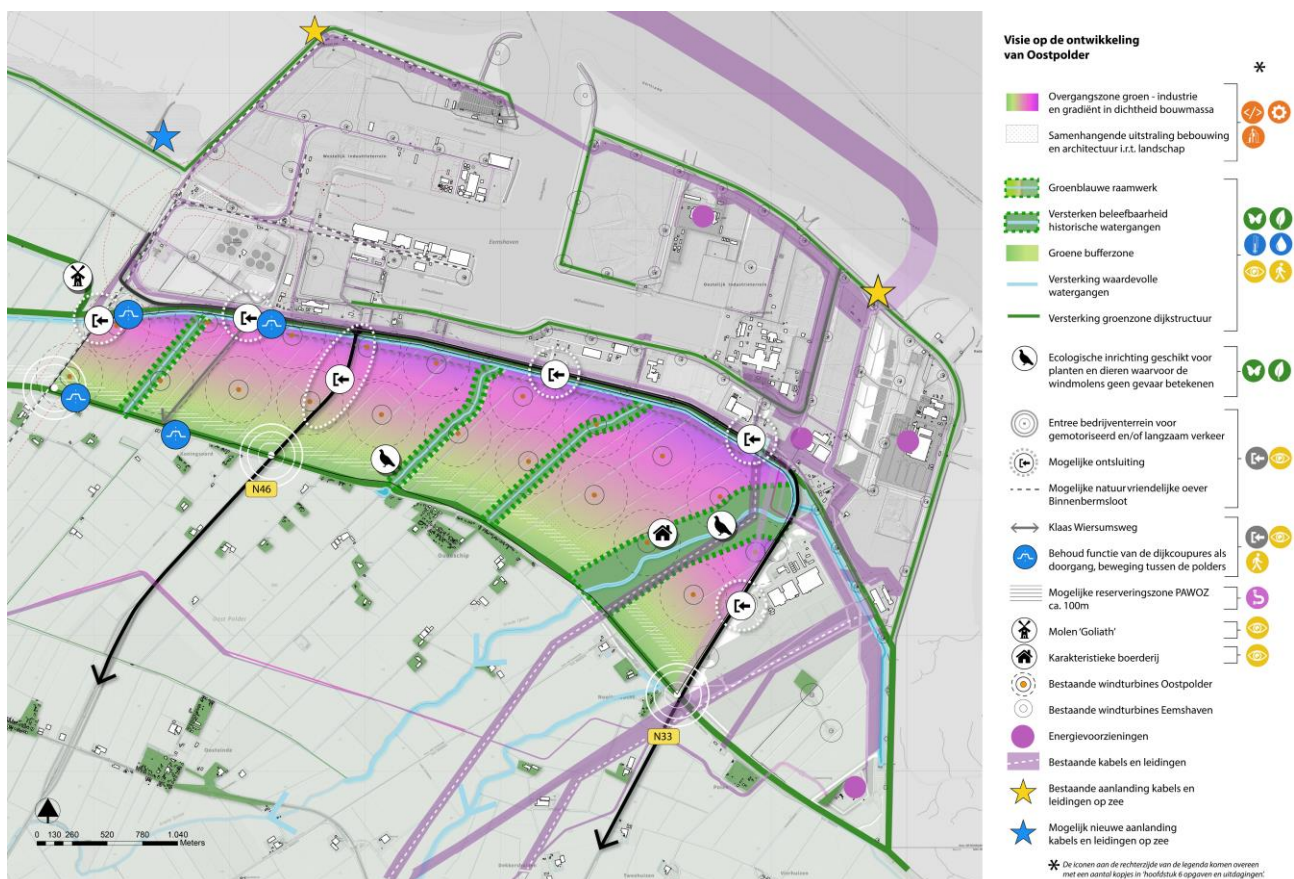
De ontwerpprincipes zijn gebaseerd op het onderliggende landschappelijke hoofdpatroon en de cultuurhistorische interventies die daarin hebben plaatsgevonden. Dit hoofdpatroon bestaat uit oost-west georiënteerde lijnen die worden bepaald door de geomorfologische structuur van het onderliggende landschap zoals de kwelderwal en het bovenliggende Dijkenlandschap. De maren en functionele afwateringsloten vormen hierin de noord-zuid georiënteerd relaties tussen de Eemshaven en het Waddengebied en het achterland met daarin de dorpen Oudeschip, Koningsoord, Nooitgedacht, Heuvelderij en Polen. Het is voor de leesbaarheid en de beleving van de Oostpolder van belang de hoofdpatronen onderdeel te laten zijn van de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking. Hiermee wordt, ook na de inrichting van Oostpolder, blijvend gerefereerd aan het onderliggende (cultuurhistorische) landschap en aangesloten op de op strekkende verkavelingsstructuur.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden (zie hierboven) en de ontwerpprincipes vormen de basis voor de landschapsvisie. Samengevat zijn de vijf ontwerpprincipes:

1. Geomorfologie als basis, oost-west oriëntatie.
2. Lucht, licht en ruimte.
3. Bestaande infrastructuur als structurerend element.
4. De afstand tot bewoning en landelijk gebied wordt gerespecteerd.
5. Cultuurhistorie zichtbaar in het landschap.

5.4 Landschappelijke visie

Uit de landschappelijke analyse en ontwerpprincipes blijkt dat de Oostpolder in ruimtelijk opzicht het best inpasbaar is door het gebied te zien als landinwaartse uitbreiding van de Eemshaven. De oriëntatie, opzet en inrichting moet zich daartoe verhouden. De Oostpolder neemt een belangrijke plek in om een passende overgang te realiseren van de industrie van Eemshaven naar het landelijke gebied. Onderstaande landschappelijk visiekaart laat de integratie van landschap, cultuur en industrie zien. Zo ontstaat op passende wijze een samenhangend industriegebied dat wordt begrensd door de Middendijk.



Figuur 5.2: Landschappelijke visiekaart Oostpolder

De hoofdstructuur van de Oostpolder is aansluitend en volgend aan de richting zoals deze vanuit de ondergrond (bodem en geomorfologie) aanwezig is. Dit betekent heel concreet dat zowel de industriezone als de groene zone langgerekte structuren zijn met een oost-west oriëntatie in het landschap.

Deze oost-west oriëntatie wordt nog versterkt door de aanwezige dijken en het Oostpolderbermkanaal/de Binnenbermsloot. Voor de uitwerking betekent dit concreet dat:

- De dijkenstructuur wordt behouden en versterkt: Passend is om bij de inrichting van het landschap aan te sluiten op deze dijkenstructuur. Dit kan door de bomerij aan de dorpszijde langs de Middendijk te verstevigen. Daarmee wordt de dijk geaccentueerd en wordt het zicht op de windturbines onderbroken/gebroken. Een sterke aanbeveling is om onderzoek te doen naar de haalbaarheid en behoefte van een fietsverbinding langs de Middendijk naar eventuele OV-opstappunten.
- Behoud van de Binnenbermsloot. De Binnenbermsloot is een ruimtelijke en functionele lijn binnen de Oostpolder evenwijdig aan de Noordzeedijk. Deze lijn moet behouden blijven. Om een ecologische en klimaat robuuste inrichting te realiseren zou de Binnenbermsloot moeten worden voorzien van natuurvriendelijk oevers. Hiermee wordt voorzien in een robuuste structuur die klimaat adaptief is en bij kan dragen aan het ontstaan van een meer natuurlijk watersysteem.
- Inrichting als natuur(lijk) gebied van een groene bufferzone aan de zuidkant van de Oostpolder evenwijdig aan de Middendijk (als onderdeel van het groenblauwe raamwerk). Aan de zuidkant van de Oostpolder en evenwijdig aan de Middendijk is een groene bufferzone voorzien. Deze zone krijgt een groene inrichting met een sterke ecologische meerwaarde. De groene/natuurlijke bufferzone zorgt voor een visuele en beleefbare afstand tussen de woonfunctie ten zuiden van de Middendijk en de industriële gebouwen en installaties in de Oostpolder.

Met deze opzet in combinatie met de ontwerpprincipes zorgen we ervoor dat de ondergrond in het ontwerp wordt gerespecteerd. Ook het leesbaar houden van de verkavelingsstructuur en maren speelt een belangrijke rol, zodat het geheel zoveel mogelijk recht doet aan zijn ontstaansgeschiedenis en de beleefbaarheid ervan.

Een volledige beschrijving van de landschappelijke visie staat in de Landschapsvisie Oostpolder (bijlage 3).

6 Milieueffecten

6.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op de omgeving van het gebied. Deze effecten moeten om die reden worden getoetst. Met dit doel is een Milieueffectrapport (MER) voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder opgesteld. Dit onderzoek komt in dit hoofdstuk aan bod.

6.2 Milieueffectrapportage

Het doel van een m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige en vroegtijdige plaats in het plan- en besluitvormingsproces te geven. Vanuit het Besluit milieueffectrapportage (huidige wetgeving) of Omgevingsbesluit (Omgevingswet) is een PlanMER voor gebiedsontwikkeling Oostpolder noodzakelijk. Mogelijk zal er vanwege effecten op omliggende Natura 2000-gebieden, waaronder de Waddenzee, een passende beoordeling uitgevoerd moeten worden. Ook in dat kader ontstaat dan een plan-m.e.r-plicht.

In het PlanMER zijn de effecten van de ontwikkeling op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en afgewogen. De resultaten van deze onderzoeken kunnen in het separate PlanMER worden gevonden. Het PlanMER is uitgevoerd in twee delen. In Plan-MER deel 1 zijn de milieueffecten van de locatiealternatieven Oostpolder, Eemshaven-West en Delfzijl-zuid onderzocht. In PlanMER deel 2 zijn inrichtingsvarianten voor de locatie Oostpolder beoordeeld. Dit wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

6.3 Milieueffecten locatiealternatieven

Voor de gebiedsontwikkeling zijn drie verschillende locaties in beschouwing genomen: Oostpolder, Delfzijl-Zuid en Eemshaven-West. Voor deze drie locatiealternatieven is een effectbeoordeling uitgevoerd op acht milieuaspecten: verkeer, geluid, externe veiligheid, stikstofdepositie, natuur, landschap, gezondheid en sociale effecten. De resultaten van de effectbeoordeling van de locatiealternatieven staan in de onderstaande tabel. De volledige onderbouwing van de effectbeoordeling staat in het PlanMER gebiedsontwikkeling Oostpolder, (bijlage 4).

In hoofdstuk 8 van deze structuurvisie is de afweging van de locatiekeuze opgenomen.

Thema	Criterium	MER-referentie-situatie	Basisalternatief Oostpolder	Locatiealternatief Eemshaven-West	Locatiealternatief Delfzijl-Zuid
verkeer	wegverkeer - bereikbaarheid/verkeers-afwikkeling	0	0/-	-	N33 verdubbeld: - N33 niet verdubbeld: - -
	wegverkeer - leefbaarheid/verkeers-veiligheid	0	-	- -	-

Thema	Criterium	MER-referentie-situatie	Basisalternatief Oostpolder	Locatiealternatief Eemshaven-West	Locatiealternatief Delfzijl-Zuid	
	scheepvaartverkeer	0	0/-	0/-	0/-	
	railverkeer	0	-	-	-	
geluid	industrie	0	--	-	-	
	windturbines	0	0	0	0	
	wegverkeer	0	0/-	0/-	0/-	
	railverkeer	0	0	0	0	
	scheepvaart	0	0	0	0	
	wegverkeer buiten didegebied	0	0/-	0/-	-	
	externe veiligheid	verblijfsobjecten	0	-	0/-	0/-
		risicovolle bedrijven	0	-	0/-	-
windturbines		0	-	-	-	
transportroutes voorvaarlijke stoffen		0	0/-	0	0/-	
stikstof-depositie	stikstofdepositie	0	-	-	--	
natuur	Natura 2000-gebieden	0	-	--	-	
	NNN	0	0	-	0	
	overige provinciaal planologisch beschermde natuurgebieden	0	0	-	0	
	beschermde soorten	0	-	0/-	-	
landschap	landschappelijke structuren en elementen	0	-	--	0	
	ruimtelijk-visuele kenmerken	0	-	--	--	
	aardkundige waarden	0	0	0	0	
	historisch-geografische patronen	0	0/-	-	0/-	
	historisch-bouwkundige elementen	0	0/-	-	0	
gezondheid	MGR	0	-	0/-	0/-	

Thema	Criterium	MER-referentiesituatie	Basisalternatief Oostpolder	Locatiealternatief Eemshaven-West	Locatiealternatief Delfzijl-Zuid
sociale effecten	toegankelijkheid en gevarieerdheid van voorzieningen	0	+	0/+	0/+
	mate van vertrouwen in besluitvormingsproces	0	--	de locatiealternatieven zijn voor dit criterium niet beoordeeld. De mate van vertrouwen hangt samen met het voorkeursrecht op locatie Oostpolder. Wanneer voorkeursrecht op één van de locatiealternatieven gevestigd wordt, zal deze waarschijnlijk ook negatief beoordeeld worden op de mate van vertrouwen in het besluitvormingsproces.	
	belevingsaspect omgeving	0	--	-	-
	woningwaarde	0	0/-	-	-

Tabel 6.1: Effectenbeoordeling locatiealternatieven

6.4 Milieueffecten inrichtingsvarianten

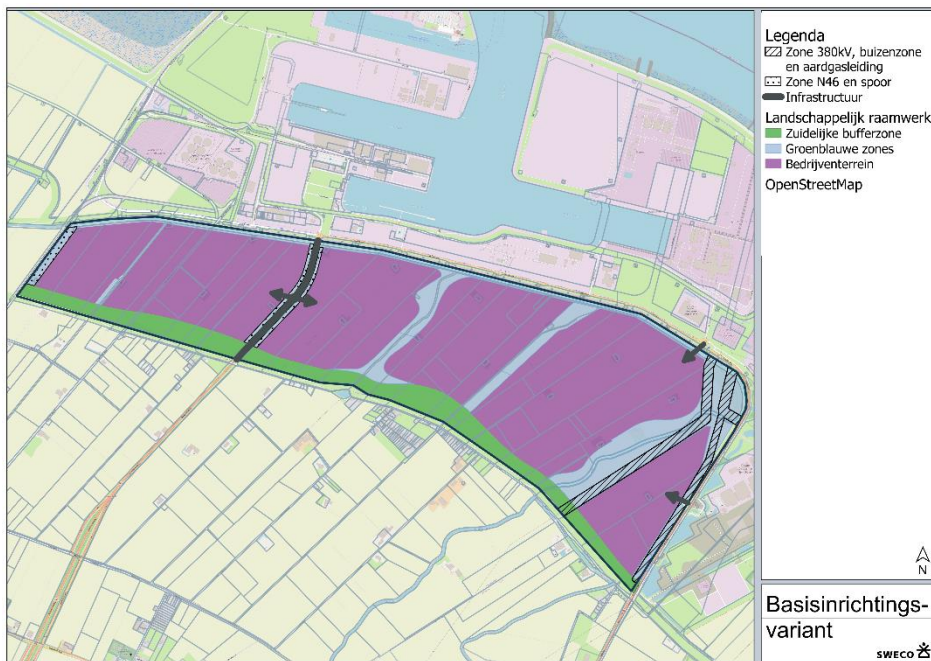
In het kader van het PlanMER is voor de locatie Oostpolder gekeken of er inrichtingsvarianten mogelijk zijn en of die varianten leiden tot onderscheidende milieueffecten. Er is gekeken naar ruimtelijke inrichtingsvarianten en naar specifieke milieuvananten ten aanzien van geluid en externe veiligheid (hoeken van het speelveld).

6.4.1 Ruimtelijke inrichtingsvarianten

De ruimtelijke inrichtingsvarianten betreffen een basisinrichtingsvariant en 3 verschillende alternatieve inrichtingsvarianten (hierna: inrichtingsvariant 1, 2 en 3). Hieronder zijn de verschillende varianten op kaart schematisch afgebeeld.

Basisinrichtingsvariant

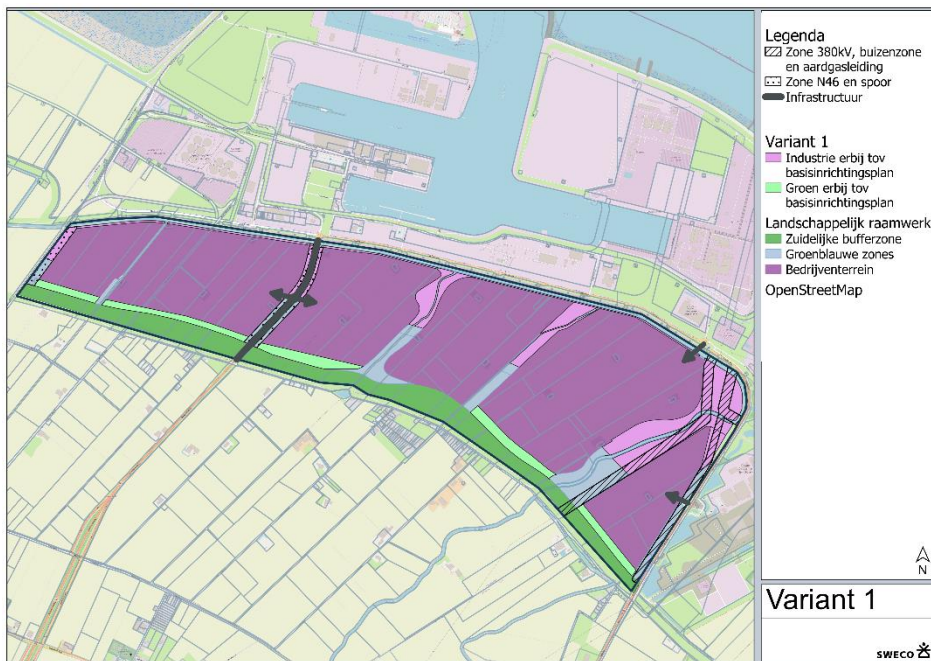
De basisinrichtingsvariant is het resultaat van het open planproces dat in 2021 en 2022 is doorlopen. Deze variant is ook opgenomen in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau. Dit is daarom de basisinrichtingsvariant van het PlanMER. Langs de van noord naar zuid gelegen watergangen en langs de Groote Tjariet zijn robuuste groenblauwe structuren voorzien. De noordoosthoek van het plangebied (waar diverse kabels en leidingen liggen) en de locatie van boerderij aan de Dijkweg 2 zijn opgenomen in een groenblauwe structuur en worden niet ingevuld met bedrijfsfuncties. Onder en langs bestaande infrastructuur (zoals 380 kV hoogspanningsverbinding, het spoor, de N46 en de aardgasleiding) zijn zones vrijgehouden waar geen bedrijvigheid komt.



Figuur 6.1: Basisinrichtingsvariant

Inrichtingsvariant 1: intensiveren noord, extensiveren zuid

In deze inrichtingsvariant is er meer afstand tot woningen door concentratie van bedrijvigheid in de noordelijke helft van het plangebied en een concentratie van groenblauwe zones in de zuidelijke helft van het plangebied. In deze variant wordt de noordelijke helft van het plangebied maximaal ingevuld met bedrijfskavels. De groenblauwe zones in de noordelijke helft van het plangebied worden ten opzichte van de basisinrichtingsvariant aanmerkelijk versmald. Ook wordt, anders dan in de basisinrichtingsvariant, de noordoosthoek van het plangebied en de locatie van boerderij aan de Dijkweg 2 ingevuld met bedrijfsfuncties. In zones onder en langs bestaande infrastructuur (zoals 380 kV hoogspanningsverbinding, het spoor, de N46 en de aardgasleiding) is ruimte voor bedrijvigheid met beperkingen. Door deze intensivering van bedrijvigheid in de noordelijke helft van het plangebied is er aan de zuidzijde van het plangebied ruimte om de bufferzone groter te maken.

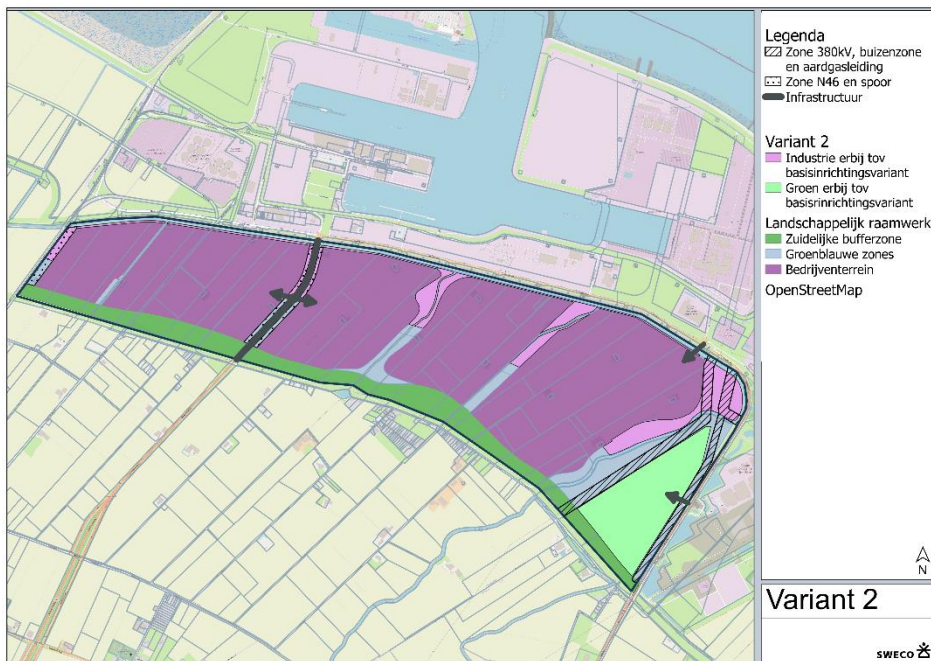


Figuur 6.2: inrichtingsvariant 1 - intensiveren noord, extensiveren zuid

Inrichtingsvariant 2: intensiveren noord, extensiveren oost

De essentie van deze inrichtingsvariant is een compacter bedrijventerrein en het creëren van een ‘vervangend’ leefgebied voor akkervogels. In deze inrichtingsvariant wordt de noordelijke helft van het plangebied maximaal ingevuld met bedrijfskavels. De groenblauwe zones in de noordelijke helft worden ten opzichte van de basisinrichtingsvariant aanmerkelijk versmald. Ook wordt, anders dan in de basisinrichtingsvariant, de noordoosthoek en de locatie van boerderij aan de Dijkweg 2 ingevuld met bedrijfsfuncties.

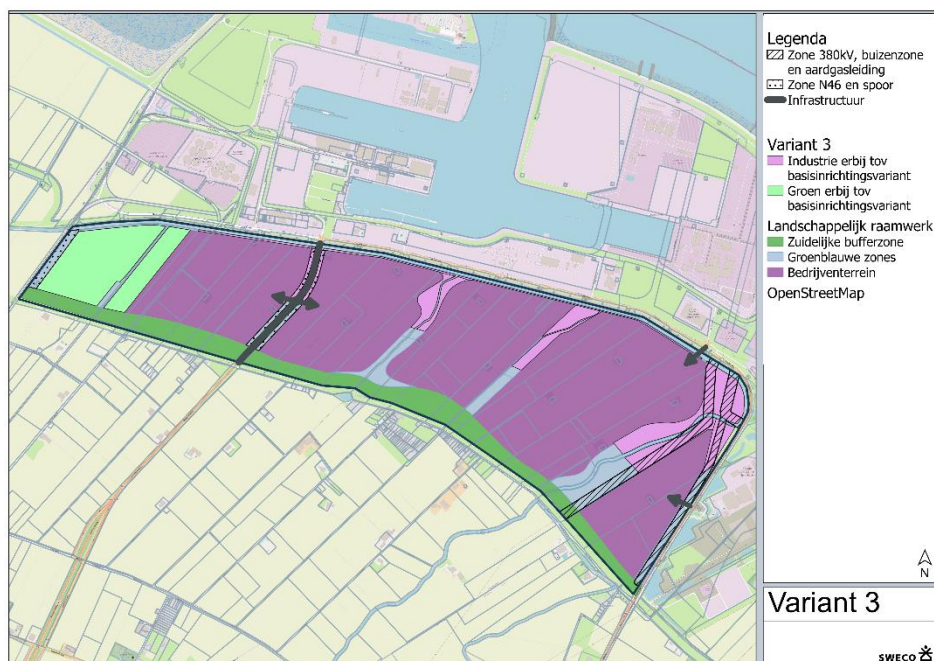
In zones onder en langs bestaande infrastructuur (zoals 380 kV hoogspanningsverbinding, het spoor, de N46 en de aardgasleiding) is ruimte voor bedrijvigheid met beperkingen. Door deze intensivering van bedrijvigheid in het noorden van het plangebied is er aan de oostzijde van het plangebied ruimte om een bedrijfskavel te laten vervallen. Deze kavel wordt groen gehouden met een natuurfunctie.



Figuur 6.3: inrichtingsvariant 2 – intensiveren noord, extensiveren oost

Inrichtingsvariant 3: intensiveren noord, extensiveren west

De essentie van deze inrichtingsvariant is een compacter bedrijventerrein en een kleiner totaal ruimtebeslag van de gebiedsontwikkeling. In deze inrichtingsvariant wordt de noordelijke helft van het plangebied maximaal ingevuld met bedrijfskavels. De groenblauwe zones in de noordelijke helft worden ten opzichte van de basisinrichtingsvariant aanmerkelijk versmald. Ook wordt, anders dan in de basisinrichtingsvariant, de noordoosthoek en de locatie van boerderij aan de Dijkweg 2 ingevuld met bedrijfsfuncties. In zones onder en langs bestaande infrastructuur (zoals 380 kV hoogspanningsverbinding, het spoor, de N46 en de aardgasleiding) is ruimte voor bedrijvigheid met beperkingen. Door deze intensivering van bedrijvigheid in de noordelijke helft van het plangebied is er aan de westzijde van het plangebied ruimte om bedrijfskavels te laten vervallen, hier blijft de landbouwfunctie behouden.



Figuur 6.4: inrichtingsvariant 3 – intensiveren noord, extensiveren west

6.4.2 Hoeken speelveld geluid en externe veiligheid

Voor geluid en externe veiligheid is in het PlanMER onderzoek uitgevoerd naar de relevante 'hoekpunten' (uitersten) voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. Voor deze twee thema's geldt dat de optredende effecten sterk sturend kunnen zijn voor de invulling van de voorkeursbeslissing. De hoeken van het speelveld zijn:

Thema	Hoek 1: maximale benutting gebruiksruimte	Hoek 2: minder dan maximale benutting gebruiksruimte
Geluid	Voldoen aan alle wettelijk en beleidsmatige normen	Voldoen aan alle wettelijke en beleidsmatige normen, maar mogelijk niet tot aan de norm opvullen om betere milieusituatie te bereiken
Externe veiligheid	Voldoen aan alle wettelijk en beleidsmatige normen	Voldoen aan alle wettelijke en beleidsmatige normen, maar mogelijk niet tot aan de norm opvullen om betere milieusituatie te bereiken

Tabel 6.2: Hoeken van het speelveld

Voor zowel geluid als externe veiligheid zijn een hoek 1 als een hoek 2 onderzocht. In essentie leidt hoek 2 bij zowel geluid als externe veiligheid ertoe dat de 'zwaardere' bedrijvigheid (die relatief veel geluid produceert respectievelijk met risicovolle stoffen werkt) vooral aan de noordzijde van de Oostpolder wordt gesitueerd.

6.4.3 Effecten

Voor de meeste thema's is de effectenbeoordeling voor de inrichtingsvarianten niet onderscheidend. Voor de thema's verkeer, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuur, water, archeologie, bodem, ruimtegebruik, gezondheid, geur en energie en circulariteit zijn alle inrichtingsvarianten voor alle criteria gelijk beoordeeld. Bijna alle thema's laten een negatieve score (0/- tot en met - -) zien. De thema's luchtkwaliteit en geur zijn neutraal (0) beoordeeld. De thema's bodemkwaliteit en energie en circulariteit zijn beperkt positief (0/+) en positief (+) beoordeeld.

Het thema landschap en cultuurhistorie laat wel onderscheid zien tussen de verschillende inrichtingsvarianten. Voor het thema landschap en cultuurhistorie scoort inrichtingsvariant 1 het meest negatief, 4 van de 5 criteria scoren sterk negatief (- -). De basisinrichtingsvariant scoort het minst negatief van de vier varianten, maar heeft wel negatieve effecten op 4 van de 5 criteria. In tabel 6.3 zijn de resultaten van de effectenbeoordeling weergegeven.

In hoofdstuk 8 van deze structuurvisie is de afweging van het voorkeursalternatief ten aanzien van de inrichting opgenomen.

Thema	Criterium	Basis-inrichtings-variant	Inrichtings-variant 1	Inrichtings-variant 2	Inrichtings-variant 3
verkeer	wegverkeer - afwikkeling	0/-	0/-	0/-	0/-
	wegverkeer - leefbaarheid/ verkeersveiligheid	-	-	-	-
	Scheepvaartverkeer	0/-	0/-	0/-	0/-
	Railverkeer	-	-	-	-
geluid*	industrie	--	--	--	--
	windturbines	0	0	0	0
	wegverkeer	0/-	0/-	0/-	0/-
	railverkeer	0	0	0	0
	scheepvaart	0	0	0	0
	cumulatief	--	--	--	--
	wegverkeer buiten studiegebied	0/-	0/-	0/-	0/-
externe veiligheid*	plaatsgebonden risico (PR)	--	-	--	--
	groepsrisico (GR)	--	--	--	--
	risicoverhoging door windturbines	--	--	--	--
luchtkwaliteit	overschrijding grens- of streefwaarden (PM10 en PM2,5)	0	0	0	0

Thema	Criterium	Basis-inrichtings-variant	Inrichtings-variant 1	Inrichtings-variant 2	Inrichtings-variant 3
	overschrijding grens- of streefwaarden NO2	0	0	0	0
natuur**	totaalscore N2000	-	-	-	-
	totaalscore NNN	0/-	0/-	0/-	0/-
	totaalscore beschermde soorten en Rode lijstsoorten	--	--	--	--
landschap**	landschapsstructuren en -elementen	-	--	--	--
	ruimte visuele kenmerken	-	-	-	-
	aardkundige waarden	0	0	0	0
cultuur-historie	historisch geografische patronen	-	--	--	--
	historisch bouwkundige kenmerken	0/-	-	-	-
archeologie	archeologische waarden	0/-	0/-	0/-	0/-
gezondheid*	invloed op milieugezondheidskwaliteit	--	--	--	--
geur	geurhinder bij geurgevoelige objecten	0	0	0	0
water	oppervlaktewater kwantiteit	-	-	-	-
	oppervlaktewater kwaliteit	-	-	-	-
	Grondwater kwantiteit	0/-	0/-	0/-	0/-
	Grondwaterkwaliteit	0/-	0/-	0/-	0/-
	Waterveiligheid	0	0	0	0
bodem	kwaliteit	0/+	0/+	0/+	0/+
ruimte-gebruik	landbouw	-	-	-	-
	wonen	-	-	-	-
	werkfuncties	0	0	0	0
energie en circulariteit	energie-infrastructuur	+	+	+	+
	energieopwekking	+	+	+	+
	toekomstbestendigheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 6.3: Effectenbeoordeling inrichtingsvarianten zonder mitigerende en compenserende maatregelen; * Voor geluid, externe veiligheid en gezondheid is in deze tabel alleen de beoordeling van hoek 1 opgenomen (hoek 1 betreft een worst-case benadering); ** De beoordeling van enkele criteria van natuur en landschap voor de basisinrichtingsvariant is verschillend ten opzichte van de beoordeling van het locatiealternatief Oostpolder (planMER deel 1, samenvatting hoofdstuk 14). Deze verschillen worden veroorzaakt door een ander detailniveau in beoordeling.

7 Landbouweffecten

7.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling Oostpolder in beeld gebracht, met behulp van een milieueffectrapport. Naast milieueffecten heeft de geplande ontwikkeling ook effect op de landbouw. Om dit inzichtelijk te maken is in april 2023 een landbouweffectrapport (LER) opgesteld (bijlage 5), waarin op hoofdlijnen de effecten zijn beschreven van de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten koste van 600 hectare landbouwgrond. Hieronder worden de voornaamste conclusies beschreven.

7.2 Transformatie van landbouwgrond

De ontwikkeling van Oostpolder betekent de transformatie van zeer goede landbouwgrond naar bedrijventerrein. 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 persoon 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 Nederlands 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.

7.3 Effectvergelijking

De conclusie in het LER 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. Uit het onderstaande overzicht met daarin opgenomen de meest karakteristieke eigenschappen met betrekking tot landbouw (op basis van de arealen in 2021) 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
600 ha bruto, waarvan 400 ha te ontwikkelen als bedrijventerrein		
Grondsoort varieert van lichte en zware zwavel tot lichte klei.	Grondsoort varieert van lichte en zware zwavel tot lichte klei.	Grondsoort varieert van veen en moerige klei tot lichte en 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"> pootaardappelen (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"> pootaardappelen (101-174 ha) suikerbieten (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"> pootaardappelen (12-56 ha) suikerbieten (52-67 ha) uien (0-25 ha) winterpeen (13-24 ha) granen (120-145 ha) mais en grasland (136-221 ha)
In het gebied ligt één bedrijfslocatie	In het gebied liggen geen bedrijfslocaties	In het gebied liggen geen bedrijfslocaties

Tabel 7.1: karakteristieken drie locaties

Uit onderstaande tabel 7.2 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.

	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 ⁹
Totaal	€ 3,65 miljoen	€ 3,49 miljoen	€ 2,91 miljoen

Tabel 7.2 Omzetsdaling drie locaties per jaar, op basis 5 jaar gemiddelde opbrengsten

Indien rekening wordt gehouden 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 7.3.

⁹ 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.

	Oostpolder	Eemshaven-West	Delfzijl-Zuid
Omzetzaling akkerbouw	€ 4,57 miljoen	€ 4,40 miljoen	€ 2,12 miljoen
Omzetzaling 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 7.3: Omzetzaling drie locaties per jaar, op basis van gemiddelde marktprijzen 2022

7.4 Bedrijfseconomische consequenties

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 er niet zomaar 600 hectare (vergelijkbare) grond te vinden is, 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.

8 Locatieafweging en voorkeursalternatief

8.1 Inleiding

Op basis van de hoofdstukken 4 tot en 7 en de daarbij horende onderzoeken zijn de verschillende locatiealternatieven en de inrichtingsvarianten afgewogen. In de volgende paragrafen is deze afweging en de keuze voor het voorkeursalternatief voor de locatie en de inrichtingsvariant beschreven. Wij beperken ons hier tot de essentie. Voor meer informatie over en duiding van optredende effecten wordt verwezen naar de documenten in de bijlage bij deze structuurvisie (zoal de deelrapporten en het MER).

8.2 Voorkeursalternatief locatie

De keuze voor het voorkeursalternatief ten aanzien van de locatie is gebaseerd op resultaten van het nadere onderzoek naar de marktbehoefte, het MER en het LER (zie hoofdstukken 3, 6 en 7 van deze structuurvisie).

8.2.1 Geschiktheid voor beoogde bedrijfstypen

De locatie Oostpolder is bij uitstek geschikt voor de beoogde bedrijfstypen. De locatie sluit direct aan op aanlanding groene stroom van wind op zee en de bestaande elektriciteitsinfrastructuur van TenneT en het beoogde landelijke waterstofnetwerk (eind 2022 is door het ministerie van EZK voor het waterstofnetwerk Noord-Nederland Noord een rijkscoördinatie-regeling gestart). Ook sluit de locatie goed aan op hoofdwegen zoals de N33 en N46, het spoor aan de westzijde van het plangebied en de diepzeehaven Eemshaven.

De locatie Eemshaven-West is geschikt voor de beoogde bedrijfstypen. De locatie sluit aan op aanlanding groene stroom van wind op zee. Wel ligt de locatie verder van bestaande elektriciteitsinfrastructuur van TenneT en het beoogde landelijke waterstofnetwerk. Ook ligt de locatie verder van hoofdwegen en de diepzeehaven Eemshaven.

De locatie Delfzijl-Zuid is ook geschikt voor de beoogde bedrijfstypen. De locatie heeft echter als belangrijk nadeel dat deze locatie ver (20-25 km) van de aanlandingslocatie van groene stroom van Wind op Zee ligt. Volgens de definitieve Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor het Programma Aanlanding Wind op Zee (d.d. 30 januari 2023) ligt het aanlandingspunt voor alle tracévarianten westelijk van Eemshaven. Om de enorme hoeveelheid groene stroom (4,7GW waarvan 4GW gelijkstroom) die tot 2031 vanaf de Noordzee bij Eemshaven aan land komt, in Delfzijl-Zuid te kunnen accommoderen, zijn in het tussenliggende gebied twee infrastructurele voorzieningen nodig:

1. Een lange nieuwe ondergrondse 220 kV gelijkstroomkabel (bestaat uit meerdere strengen) van het aanlandingspunt westelijk van Eemshaven naar Delfzijl-Zuid. Voor het aanleggen van een dergelijke kabel door agrarisch gebruikte gronden zal over de gehele lengte een strook grond met een breedte van 30-50 meter moeten worden belemmerd en geroerd. Dit stuit op veel weerstand.
2. Een lange nieuwe bovengrondse 380 kV wisselstroom hoogspanningsverbinding van Delfzijl-Zuid terug naar de qua benodigde afvoercapaciteit recent versterkte 380kV-verbinding van Eemshaven naar Vierverlaten, voor ontsluiting op het landelijke hoofdspanningsnet. Het aanleggen van een dergelijke nieuwe bovengrondse verbinding heeft veel impact op het landschap en omwonenden.

Door de grote afstand tussen het aanlandingspunt en Delfzijl-Zuid is het aanleggen van beide tussenliggende infrastructuren kostbaar en zal realisatie een (te) lange tijd in beslag nemen. Hiermee verhouden de plannen en de timing voor aanlanding van Wind op Zee zich niet en is groene stroom dus op de locatie Delfzijl-Zuid niet tijdig genoeg beschikbaar te maken. Hierdoor kunnen de doelgroepen die worden voorzien, en veel energie nodig hebben, niet tijdig van (voldoende) elektriciteit worden voorzien.

8.2.2 MER: milieueffecten locatiealternatieven

De locatie Oostpolder scoort op de mensgerichte milieueffecten niet zo goed. Uit de analyses blijkt dat de milieusituatie verslechtert maar dat er een leefbaar woon- en leefklimaat blijft. De milieueffecten blijven binnen de bandbreedte van wetgeving en het beleid van de structuurvisie Eemsmond-Delfzijl. Er wordt bovendien gestuurd op de mate van milieuhinder door de invulling van de milieunormen af te wegen (zie onderzoek in vervolg van dit MER) en door mitigerende maatregelen te treffen. De locatie wordt van de Waddenzee afgeschermd door de bestaande bedrijventerreinen Eemshaven en Eemshaven Zuidoost. Ook vanaf land ligt de locatie Oostpolder 'voor' de Eemshaven en Eemshaven Zuidoost en leidt bedrijvigheid in de Oostpolder niet tot nieuw horizonbeslag. Door de ruimtelijke situering van de Oostpolder is de impact op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het Waddengebied beperkt.

De locatie Eemshaven-West scoort op de mensgerichte milieueffecten wat beter, door de afgelegen ligging en de zeer lage aantallen woningen in de nabijheid. Dit locatiealternatief leidt echter wel tot een grote aantasting van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het Waddengebied. De locatie ligt over een grote afstand (circa 3,5 km) op zeer korte afstand van de Waddenzee. Dit deel van het Waddenzee is nu nog relatief rustig, bebouwing en infrastructuur ontbreekt. De ontwikkeling van een bedrijventerrein direct achter de dijk zou leiden tot een zeer grote impact qua verstoring. Doordat het gebied direct grenst aan de Waddenzee zijn natuureffecten lastig of niet te mitigeren. De landschappelijke impact van deze locatie is ook groot door de openheid en weidsheid van het gebied. Zowel vanaf land als vanaf zee is er sprake van een groot nieuw horizonbeslag. Genoemde landschappelijke effecten zijn niet te mitigeren.

De locatie Delfzijl-Zuid is qua mensgerichte milieueffecten vergelijkbaar met Oostpolder. Ook grenst Delfzijl-Zuid, net als Oostpolder, niet direct aan het Waddenzeegebied, zodat de impact op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het Waddengebied enigszins beperkt worden. Locatie Delfzijl-Zuid zorgt wel voor de meeste extra depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden.

8.2.3 Landbouweffectrapportage

In een parallel aan dit MER opgestelde Landbouweffectrapportage (LER) zijn de effecten van het onttrekken van 600 hectare landbouwgrond ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein beschreven. Met de ontwikkeling van Oostpolder wordt zeer goede landbouwgrond getransformeerd naar bedrijventerrein. In Groningen of elders in Nederland is geen vergelijkbare grond te vinden en areaal beschikbaar voor de teelt van jaarlijks 140 hectare pootaardappelen. Uit het LER blijkt dat de gebieden Eemshaven-West en Oostpolder ongeveer hetzelfde zijn qua aantal eigenaren, bouwplannen en grondprijzen, beide gebieden zijn zeer geschikt voor akkerbouw.

Delfzijl-Zuid is een volledig ander gebied met veel mais, beperkte akkerbouw en is ook een minder hoogwaardig landbouwgebied. Uit de LER is voorts af te leiden dat de omzetzaling het sterkst is in Oostpolder. In het gebied Eemshaven-West is de verwachte omzetzaling vergelijkbaar en in Delfzijl-Zuid ligt dit aanzienlijk lager. De eigenschappen van het gebied vertalen zich door naar de omzetzaling. De impact op de landbouw is bij de keuze voor Oostpolder of Eemshaven-West dus groter dan bij de keuze voor de locatie Delfzijl-Zuid.

8.2.4 Eindafweging locatiekeuze

De locatie Eemshaven-West heeft niet onze voorkeur vanwege:

- De zeer negatieve effecten op de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het Waddengebied; de locatie ligt over een grote afstand (circa 3,5 km) op zeer korte afstand van de Waddenzee.
- De visueel-landschappelijke impact van een bedrijventerrein langs de Waddenkust evenwijdig aan de bestaande Eemshaven.
- De verdere ligging van de locatie ten opzichte van de bestaande en beoogde (technische) elektriciteitsinfrastructuur van TenneT en het beoogde landelijke waterstofnetwerk.

De locatie Delfzijl-Zuid heeft niet onze voorkeur vanwege:

- De grote afstand van de locatie ten opzichte van het aanlandingspunt wind op zee.
- Het ontbreken van de benodigde energie-infrastructuur om de bedrijven tijdig te kunnen voorzien van groene stroom van wind op zee.
- De impact op het landschap en op het grondgebruik van een bovengrondse leiding of ondergrondse kabel van en naar de Eemshaven en de tijd die nodig is voor de aanleg van een dergelijke leiding of kabel.

De locatie Oostpolder heeft wel onze voorkeur. Deze locatie heeft ook negatieve effecten, maar deze zijn te mitigeren. Door een goede verdeling van de milieuruimte kan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat vanuit milieuaspecten voldoende worden gewaarborgd. Onderkend wordt wel dat de voorgenomen ontwikkeling impact heeft op de woonomgeving. Effecten op landschap en natuur kunnen gemitigeerd worden door regie op het ontwerp en de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein en een goede groenblauwe inpassing. Door de ligging van de locatie Oostpolder ten opzichte van het aanlandingspunt wind op zee is er een goede beschikbaarheid van groene stroom en zijn geen aanvullende landschappelijke ingrepen, zoals hoogspanningsverbindingen, nodig. Daarnaast sluit de locatie Oostpolder direct aan bij de bestaande en beoogde (technische) elektriciteitsinfrastructuur van TenneT en het beoogde landelijke waterstofnetwerk. Tot slot ligt de locatie Oostpolder als het ware ingeklemd tussen de Eemshaven en Eemshaven-Zuidoost waarmee de visueel-landschappelijke impact op het Waddengebied, waaronder de Waddenzee, beperkter is.

Wij nemen in onze afweging mee dat de keuze voor de locatie Oostpolder ertoe leidt dat een areaal waardevolle Groningse landbouwgrond voor o.a. pootaardappelen een andere functie krijgt. Dit is een zwaarwegend effect dat niet te mitigeren valt. Bij de verdere uitwerking wordt hiervoor een zeer zorgvuldig proces doorlopen, waarbij de aanbevelingen vanuit het LER worden betrokken.

8.3 Voorkeursalternatief inrichting

De keuze voor het voorkeursalternatief t.a.v. de inrichting is gebaseerd op resultaten van het participatieproces, de landschapsvisie, het MER en het LER (zie hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 van deze structuurvisie). Belangrijk om op te merken is dat het voorkeursalternatief vrij abstract is. Het voorkeursalternatief vormt een 'schematische' weergave van de belangrijkste ruimtelijke functies van de gebiedsontwikkeling: bedrijventerrein, groenblauwe zones en ontsluiting wegverkeer. In volgende planfasen zal het voorkeursalternatief nader worden uitgewerkt, en wordt de gebiedsontwikkeling stap voor stap concreter gemaakt. De omgeving zal bij deze uitwerking worden betrokken, en er zal ook nader onderzoek worden uitgevoerd naar de milieueffecten.

8.3.1 Participatie

Er zijn diverse schriftelijke reacties ontvangen op gepubliceerde stukken. Ook zijn er diverse bijeenkomsten gehouden in het gebied, waar mondeling op de plannen is gereageerd. Wat betreft de ruimtelijke inrichting zijn veel bruikbare punten naar voren gebracht die in het vervolg van de planvorming zullen worden meegenomen. Zie verder hoofdstuk 4 van deze structuurvisie.

Voor de keuze van het 'schematische' voorkeursalternatief is het volgende uit de participatie naar voren komende punt erg belangrijk:

- Zo groot mogelijke afstand tussen bewoning en industrieterrein; dit in verband met minimaliseren overlast voor deze woningen (op allerlei manieren, zoals zicht, geluid, licht et cetera.)

In het voorkeursalternatief in de structuurvisie is hier rekening mee gehouden door aan de zuidzijde een ruime afstand aan te houden, en door te streven naar een hoek 2-benadering.

8.3.2 Landschapsvisie

Uit de landschappelijke analyse en ontwerpprincipes blijkt dat de Oostpolder in ruimtelijk opzicht het best inpasbaar is door het gebied te zien als landinwaartse uitbreiding van de Eemshaven. De oriëntatie, opzet en inrichting moet zich daartoe verhouden. De Oostpolder neemt daarbij een belangrijke plek in om een passende overgang te realiseren van de industrie van Eemshaven naar het landelijke gebied. Zie verder de landschapsvisie zelf en de korte samenvatting hiervan in hoofdstuk 5 van de structuurvisie.

Voor het voorkeursalternatief biedt de visie belangrijke aanknopingspunten. In het voorkeursalternatief worden de volgende hoofdpunten uit de visie opgenomen.

- Intensiveren bedrijvigheid aan de noordkant, dichtbij de Eemshaven.
- Aan de zuidzijde afstand houden tot de woonbebouwing ten zuiden van de Oostpolder.
- De hoofdwatgangen in het gebied benutten om de landschapsstructuur zichtbaar te houden.
- De Grote Tjariet inbedden in een groenblauwe zone, en nieuwe wegen de Grote Tjariet niet laten kruisen.
- Streven naar behoud van de opstallen van de boerderij nabij de Grote Tjariet.

De landschapsvisie zal bij de verdere uitwerking van de plannen een belangrijke sturende rol spelen. Denk hierbij aan de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking van het bedrijventerrein, de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein en de begrenzing en inrichting en het gebruik van de groenblauwe zones.

8.3.3 MER: inrichtingsvarianten en hoeken speelveld

Inrichtingsvarianten

In het MER zijn vier inrichtingsvarianten onderzocht: de basisinrichtingsvariant en de ruimtelijke varianten 1, 2 en 3. De milieueffecten van deze varianten zijn beschreven vanaf hoofdstuk 16 van het MER en samengevat in hoofdstuk 6 van de structuurvisie. De effecten zijn niet sterk onderscheidend. Wel is er op het thema landschap onderscheid zichtbaar in de effectscores.

Op basis van deze effectanalyses in het MER, en mede gezien de resultaten van de participatie en de inhoud van de landschapsvisie overwegen wij het volgende:

- Basisinrichtingsvariant: deze variant is het resultaat van het eerder doorlopen open planproces. De variant voorziet in ruime afstand tot woningen en houdt daarnaast rekening met bestaande landschappelijke en cultuurhistorie waarden.
- Variant 1: deze variant voorziet in het intensiveren aan de noordzijde en het creëren van extra afstand aan de zuidzijde. Wij vinden een vrij extreme verdichting aan de noordzijde niet gewenst vanwege de wens om landschappelijke structuren (de 4 watergangen in de landschapsrichting) zichtbaar te houden. Wij zien de voordelen van deze variant voor bewoners aan de zuidzijde en willen daarom deze variant benutten om de basisinrichtingsvariant mee te verrijken.
- Variant 2: de variant heeft niet de voorkeur. Deze variant leidt ten eerste tot een om landschappelijke redenen ongewenste extreme verdichting aan de noordzijde. Daarnaast ligt het gebied dat in deze variant groen wordt gehouden als een wig tussen het bestaande bedrijventerrein Eemshaven Zuid-oost en het bedrijventerrein Oostpolder. Ruimtelijk heeft een dergelijke wig niet de voorkeur, dit leidt tot versnippering en een onduidelijke ruimtelijke structuur. Ook qua natuurkwaliteit ligt dit groengebied niet op een logische plek (geïsoleerde ligging en veel verstoringinvloeden). Juist dit gebied is bovendien kansrijk en geschikt voor ontwikkeling van een hoogspanningsstation van Tennet, omdat de 380 kV hier doorheen loopt.
- Variant 3: in deze variant is de gebiedsontwikkeling relatief compact. Net als in variant 1 en 2 leidt ook variant 3 tot een om landschappelijke redenen ongewenste extreme verdichting aan de noordzijde. Het opengelaten stuk aan de westzijde zou eventueel in landbouwkundig gebruik kunnen blijven. Dit zal dan wel een restgebied vormen, dat ingeklemd ligt tussen de bestaande Eemshaven, het bedrijventerrein Oostpolder en het spoor. Als de ruimtedruk groot is, is de kans ook groot dat dit restgebied toch ook weer in beeld komt voor bedrijventerreinontwikkeling. Wij vinden het belangrijk nu voldoende fysieke ruimte te nemen voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. Deze variant heeft daarom niet de voorkeur.

Hoeken speelveld geluid en externe veiligheid

Zowel voor geluid als voor externe veiligheid zijn in het MER 2 hoeken van het speelveld onderzocht. Hoek 1 voorziet in een bedrijventerrein waarbij volledig gebruik wordt gemaakt van de milieugebruiksruimte, hoek 2 in een situatie waarbij dat niet gebeurt. Zowel voor geluid als externe veiligheid leidt hoek 2 ertoe dat de 'zwaardere' bedrijven vooral aan de noordzijde komen.

Wij zien de voordelen van deze hoek 2-benadering voor de omgeving. Bij de uitwerking van de plannen zal daarom deze hoek 2-benadering het streven zijn.

Mitigerende maatregelen

In het MER is nog een groot aantal mitigerende maatregelen benoemd om milieueffecten te beperken. In de vervolgfases zullen deze maatregelen nader worden beschouwd. Waar nodig zal de uitvoering van de maatregelen worden geborgd, bijv. in het provinciaal inpassingsplan of projectbesluit.

8.3.4 Landbouweffectrapportage

In het LER is de impact op de landbouwbedrijven die grond bewerken in de Oostpolder in beeld gebracht. De gebiedsontwikkeling heeft een grote impact op deze bedrijven. Met de betrokken agrariërs zal gekeken worden naar de exacte impact op de bedrijfsvoering van de bedrijven en welke oplossingen noodzakelijk zijn om dit te herstellen.

8.3.5 Eindafweging inrichting

Het voorkeursalternatief bestaat uit elementen van de basisinrichtingsvariant en variant 1, zie figuur 8.1. In het voorkeursalternatief blijven de noord-zuid liggende groenblauwe zones langs bestaande watergangen aanwezig om de landschappelijke structuur leesbaar te houden. Deze groenblauwe structuren worden in het VKA met name aan de noordzijde minder breed uitgevoerd dan in de basisinrichtingsvariant. Wij willen hier namelijk zoeken naar intensiveren van het bedrijventerrein. Deze intensivering leidt ertoe dat de noordelijke bedrijfskavels (op grote afstand van woningen) effectiever gebruikt kunnen worden. Intensivering aan de noordzijde maakt het mogelijk om aan de zuidzijde de bufferzone op enkele locaties beperkt te verbreden en hier meer afstand aan te houden tussen de zuidrand van het bedrijventerrein en de woningen ten zuiden van het plangebied. Zoekgebieden voor verbreding liggen daar waar in de basisinrichtingsvariant de afstand tussen woningen aan de Dijkweg en zuidrand bedrijventerrein het kleinste was. In het voorkeursalternatief wordt voorts gestreefd naar behoud van de bestaande opstallen van de boerderij als object met cultuurhistorische waarde. Net als in alle MER-varianten wordt het plangebied zo direct mogelijk aangesloten op de N46 en N33. Het VKA zal in de planuitwerking verder worden uitgewerkt.



Figuur 8.1: voorkeursalternatief

Hoeken speelveld

Voor de geluidszonering is het streven naar de benadering van hoek 2 met hierop twee aanpassingen:

- Gebied voor zware bronvermogens komt geheel ten westen van de Grote Tjariet, zware bronvermogens ten oosten van de Groote Tjariet zijn bij nader inzien niet nodig.
- Het gebied voor zware bronvermogens wordt ruimer dan 80 ha om ruimte te houden voor flexibiliteit.

In de planuitwerking wordt een geluid verdeelplan opgesteld, hierin worden de finale keuzes gemaakt over geluidverkaveling. Op basis daarvan worden de uiteindelijke beslissingen genomen over de toegestane geluidbelasting op gevels van woningen.

Voor externe veiligheid is eveneens het streven naar de benadering van hoek 2. In deze variant worden de externe veiligheidsrisico's zoveel mogelijk beperkt door ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor risicovolle bedrijven een zonering toe te passen. Er wordt naar gestreefd de risicovolle bedrijven zoveel mogelijk te situeren op de noordelijke deel van het bedrijventerrein.

9 Visie ruimtelijke ontwikkeling Oostpolder

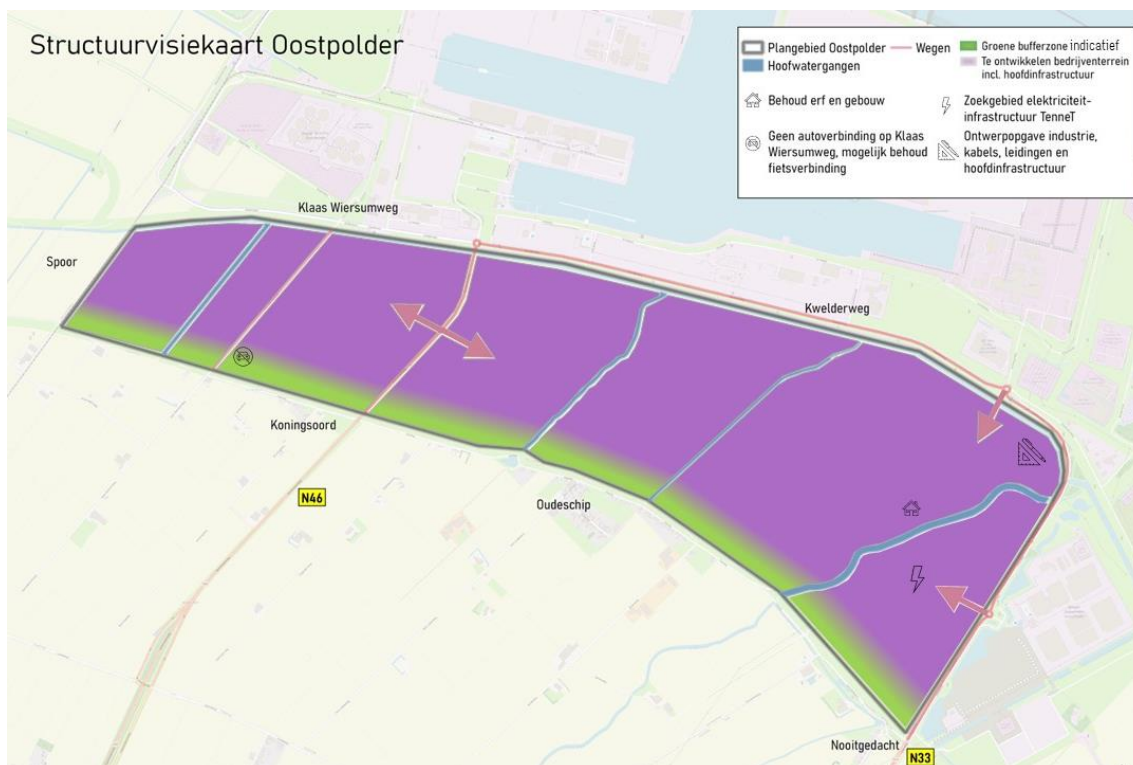
Zoals in de vorige hoofdstukken is geschetst, hebben wij de ambitie uitgesproken om de Oostpolder te ontwikkelen tot een goed ingepast bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid. Deze ambitie is onder meer gebaseerd en onderbouwd op diverse (milieu)onderzoeken die in de vorige hoofdstukken aan de orde zijn gekomen. Op basis van deze onderzoeken en de afweging uit hoofdstuk 8 slaan we onderstaande richting in, waarbij we een structuurvisiekaart hebben gemaakt die indicatief weergeeft hoe het gebied zal worden ingevuld.

9.1 Ruimtelijke ontwerpprincipes

De belangrijkste stedenbouwkundige principes voor de Oostpolder zijn gebaseerd op het onderliggende landschappelijke hoofdpatroon en de cultuurhistorische interventies die daarin hebben plaats gevonden. Dit landschappelijke hoofdpatroon wordt hoofdzakelijk bepaald door de geomorfologische onderlaag met daarin de kwelderwallen en de zeebodemplakke die hiertussen ligt en bovengronds door het Dijkenlandschap.

De krekken en functionele afwateringssloten die worden gekoppeld aan de bufferzone en zo samen het groenblauwe raamwerk vormen, vormen hierin de noord-zuid georiënteerde relaties tussen de Eemshaven en het Waddengebied en het achterland met daarin het dorp Oudeschip en de buurtschappen dorpen Polen, Nooitgedacht en Koningsoord.

Het is voor de leesbaarheid en de beleving van Oostpolder van belang deze hoofdpatronen onderdeel te laten zijn van de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking. Hiermee wordt, wanneer Oostpolder is ingericht, blijvend gerefereerd aan het onderliggend (cultuurhistorisch) landschap en aangesloten op de op strekkende verkavelingsstructuur. Bij de verdere uitwerking van het structuurvisiebeleid, bijvoorbeeld in het PIP, zullen de ruimtelijke ontwerpprincipes uit de landschapsvisie een belangrijke rol spelen.



Figuur 9.1: Structuurvisiekaart Oostpolder

In de volgende paragrafen wordt op de verschillende onderdelen van de visiekaart ingegaan.

9.2 Landschappelijke hoofdstructuur

De zuidelijke bufferzone binnen het plangebied wordt overal minimaal 100 meter. Bij Oudeschip wordt deze zone verbreed tot 200 meter. Conform het VKA wordt in de planuitwerking gekeken naar mogelijkheden om de bufferzone beperkt breder te maken dan 100 meter op locaties waar woningen relatief dichtbij staan. Bij de Oudeschip zal de zone van 200 meter niet verder worden verbreed.

De genoemde afstanden zijn afstanden tot de noordkant van de slaperdijk. De afstanden tot woningen is gemiddeld genomen ca 50 meter groter. Het dijklichaam van de slaperdijk en de Dijkweg zelf zijn samen ca 50 meter breed.

Alle noord zuid gelegen hoofdwatervang in het plangebied krijgen een groenblauwe zone aan weerszijden. De breedte van deze zone varieert. De groenblauwe zone langs de Grote Tjariet zal een ruimere maat krijgen dan de zones langs de andere drie watervang. Genoemde groenblauwe zones kunnen ook benut worden voor kabels en leidingen ten behoeve van het bedrijventerrein.

9.3 Bedrijventerrein

De zonering/positionering van de bedrijven is gebaseerd op de milieuruimte die binnen het gebied beschikbaar is. Het bruto oppervlak van de totale ontwikkeling bedraagt circa 600 hectare. Hiervan wordt ca 400 hectare netto uitgeefbaar voor bedrijfskavels.

Het structuurvisiebeleid is erop gericht om de bedrijven die relatief veel geluid produceren ('zware bronvermogens') en bedrijven die met risicovolle stoffen werken aan de noordkant van het plangebied te situeren. Hier is de afstand tot woningen het grootst. Hiermee wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de 'hoek 2-benadering' uit het PlanMER.

9.4 Hoofdinfrastructuur

Voor de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met een oppervlakte aan openbare ruimte voor hoofdinfrastructuur. Hierbij valt te denken aan interne autowegen, fietspaden, watergangen en stroken voor kabels en leidingen. Het is voor de omgeving en het plangebied van belang dat de stroom van verkeer zo snel mogelijk naar de hoofdontsluitingswegen N46 en N33 wordt geleid. Daarbij dient voorkomen te worden dat de hoofdontsluiting de Groote Tjariet doorkruist. De locaties waar kan worden aangesloten op de N46 en N33 zijn indicatief aangeduid met rode pijlen. De N33 is aangesloten op twee bestaande rotondes. Voor de meest noordelijke van deze twee rotondes geldt dat het de voorkeur heeft de ontsluiting verder naar het zuiden te situeren zodat de ontsluitingsweg gecombineerd kan worden met de hier aanwezige kabels en leidingen (dubbel ruimtegebruik). Dit zal nog nader uitgewerkt worden.

De Klaas Wiersumweg wordt vanaf de zuidkant ontoegankelijk gemaakt voor autoverkeer, met mogelijk behoud van de weg als fietsverbinding tussen de woningen aan de zuidzijde en de Eemshaven.

Verdere keuzes rondom de ontsluitingsstructuur worden in dit stadium zoveel mogelijk open gelaten, zodat er in de verdere planvorming nog ruimte is om in te spelen op het verloop van de gebiedsontwikkeling (o.a. wensen van te vestigen bedrijven en hun mobiliteitsprofiel).

10 Uitvoerbaarheid en vervolg

10.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het ruimtelijke beleid dat we in deze structuurvisie voorstellen vergt vanzelfsprekend financiële investeringen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid in artikel 6.24 Wro om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op vrijwillige basis te verhalen op de grondeigenaren, mits deze bijdrage is onderbouwd in een structuurvisie zoals deze.

Naast de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen is er een verplicht kostenverhaal, waarin de kosten van de kostensoortenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening worden verhaald op de eigenaren als zij voldoen aan de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria).

Deze structuurvisie bevat slechts investeringen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst. Deze investeringen zijn uitsluitend profijtelijk voor het plangebied van de Oostpolder en zullen daar proportioneel aan worden toegerekend. Naar verwachting kunnen alle investeringen geheel aan het plangebied worden toegerekend.

De structuurvisie bevat geen investeringen buiten het plangebied die daar niet aan kunnen worden toegerekend. Er is geen aanleiding om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen toe te voegen aan de visie.

Onder de Omgevingswet geldt een iets striktere regeling (art. 13.22 Omgevingswet) voor wat betreft categorieën van investeringen die toegerekend hadden kunnen worden. Er moet dan een verband worden aangegeven tussen de activiteit van het aanleggen van het bedrijventerrein en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen. Er worden echter in de structuurvisie geen andere ontwikkelingen voorgenomen waaraan een vrijwillige bijdrage kan worden gekoppeld. Alle ontwikkelingen worden gefinancierd uit het verplichte kostenverhaal.

Een financiële paragraaf over het verhalen van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen is voor deze visie niet aan de orde.

10.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 30 juni 2021 hebben Provinciale Staten van Groningen gronden ten behoeve van de ontwikkeling Oostpolder aangewezen, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Het besluit van Provinciale Staten heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht van artikel 10 Wvg van toepassing is. Dit houdt in dat de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden, wanneer zij hun (recht op het) eigendom willen overdragen, dit eerst aan de provincie te koop moeten aanbieden.

De vestiging van het Wvg op de gronden ten behoeve van de ontwikkeling Oostpolder is vooral bedoeld als 'veiligheidsmaatregel'. Zonder Wvg bestaat namelijk de kans dat te koop komende gronden op de vrije markt terechtkomen.

Dan hebben wij minder invloed op de ontwikkeling van terreinen en op een goede ruimtelijke inpassing. Dat vinden wij, ook voor omwonenden van de Eemshaven, ongewenst.

Met het vaststellen van dit ruimtelijk plan (structuurvisie) en het actualiseren en vaststellen van de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt het in 2021 gevestigde voorkeursrecht bestendig.

10.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp structuurvisie ligt, tezamen met het PlanMER, gedurende zes weken voor inspraak ter inzage, waarbij een ieder op de visie en de PlanMER mag reageren. Na de periode van ter visie legging worden alle ingekomen reacties gebundeld en samengevat. Waar mogelijk worden de reacties meegenomen in de planvorming en in de definitieve structuurvisie. Iedereen die een inspraakreactie heeft ingediend krijgt een terugkoppeling van de wijze waarop deze in de structuurvisie is verwerkt.

10.4 Vervolg

Gelijktijdig met het vaststellen van deze structuurvisie zal ook de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 voor het onderdeel gebiedsontwikkeling Oostpolder worden geactualiseerd en vastgesteld. Vervolgens zal er vóór 1 januari 2024 een geconsolideerde versie (doorlopende tekst) van de Omgevingsvisie worden gepubliceerd waarin de gebiedsontwikkeling Oostpolder is opgenomen.

Als de structuurvisie is vastgesteld en de Omgevingsvisie is geactualiseerd zullen nog vervolprocedures nodig zijn om de gebiedsontwikkeling Oostpolder daadwerkelijk te realiseren. De eerste stap hierbij is het planologische besluit. Volgens de huidige inzichten zal de planologische vervolgbesluitvorming bestaan uit een Provinciaal Inpassingsplan (PIP) op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Als het ontwerp van dit plan niet tijdig ter visie kan worden gelegd, zal worden teruggevallen op een Projectbesluit onder de Omgevingswet.

Tegen het planologische besluit (PIP of Projectbesluit) kan, na een zienswijzenperiode, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

1. Onderbouwing gebiedsontwikkeling Oostpolder vanuit marktperspectief
2. Overzicht participatiemomenten
3. Landschapsvisie
4. Milieueffectrapportage
5. Landbouweffectrapportage