



# **Bedrijventerreinenvisie Eemsdelta 2025 – 2035**

*Concept: 14 April 2025*

*Robbert Bosscher*

*Misja Nienhuis*

CONCEPT

## Voorwoord

In Eemsdelta staan we dicht bij onze inwoners en ondernemers. Dit betekent dat we staan voor een goed vestigingsklimaat en een aantrekkelijke leefomgeving. De balans die dit vraagt behandelen we in deze visie.

Onze gemeente heeft een oppervlakte van 36.407 hectare. Hiervan is 941 hectare bestemd als bedrijventerrein. Dit areaal is verdeeld over elf lokale MKB-terreinen, twee regionale MKB-terreinen en het zeehaven- en industriecluster in Delfzijl en Farmsum.

In deze visie gaat het over ambities op deze terreinen. Hierin staan ondernemerschap, leefbaarheid en de menselijke maat centraal.

De komende jaren staan onze ondernemers voor verschillende uitdagingen en kansen, denk alleen al aan de grondstoffen- en energietransitie. Het is aan ons deze kansen te verzilveren en Eemsdelta op het gebied van brede welvaart naar minimaal het landelijk gemiddelde te tillen. Hierbij kijken we uiteraard ook naar de mogelijkheden die de Economische Agenda van Nij Begun ons gebied de komende 30 jaar kan bieden.

We doen dit samen met onze ondernemers, inwoners en Groningen Seaports. Deze visie biedt richting en kaders, en we gaan in gesprek waar veranderingen invloed kunnen hebben op de omgeving.

Bij vragen zijn we bereikbaar via het Ondernemersloket: [ondernemersloket@eemsdelta.nl](mailto:ondernemersloket@eemsdelta.nl).

Hans Ronde  
Wethouder Economische Zaken

# Inhoudsopgave

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                                                                | 4  |
| 2. Samenvatting en leeswijzer .....                                              | 5  |
| 3. Beleidscontext, onderliggende onderzoeken en participatie .....               | 7  |
| 4. Rol bedrijventerreinen op ons verdienvermogen en brede welvaart .....         | 8  |
| 5. Ambities op toekomstbestendigheid en vestigingsklimaat.....                   | 10 |
| 6. Ambities voor het aanbod van bedrijventerreinen .....                         | 16 |
| Bijlage 1. Achtergronddocumentatie .....                                         | 20 |
| Bijlage 2. Onze ambities per bedrijventerrein. ....                              | 21 |
| Boerdam, Middelstum.....                                                         | 22 |
| Eemskanaaldok, Farmsum .....                                                     | 23 |
| Energieweg, Appingedam .....                                                     | 24 |
| Farmsumerpoort (Gemeente), Delfzijl .....                                        | 25 |
| Farmsumerpoort (Groningen Seaport), Delfzijl .....                               | 26 |
| Farmsumerweg, Appingedam .....                                                   | 28 |
| Fivelpoort, Appingedam .....                                                     | 30 |
| Industrieweg, Loppersum.....                                                     | 32 |
| Laborweg, Middelstum.....                                                        | 33 |
| Seendweg, Farmsum .....                                                          | 34 |
| Sikkel, Delfzijl.....                                                            | 35 |
| Tjariet, Spijk.....                                                              | 37 |
| Woldweg, Appingedam .....                                                        | 38 |
| Zeehaventerreinen inclusief Oosterhorn, Weiwerd en De Delta, Delfzijl-Farmsum .. | 39 |

# 1. Inleiding

Onze bedrijventerreinen zijn belangrijk voor onze gemeentelijke brede welvaart. Ze dragen bij aan onze werkgelegenheid en verdienvermogen en variëren van lokaal en regionaal MKB tot internationaal toonaangevende industrie. Onze bedrijventerreinen zijn dan ook van grote economische waarde voor Eemsdelta. Ook hechten we in Eemsdelta veel waarde aan leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van onze centra, karakteristieke dorpen, weidse landschappen en ons uniek (wereld)erfgoed. In deze visie zetten we daarom in op een balans tussen deze factoren.

Onze speerpunten zijn daarom: (1) toekomstbestendigheid, (2) menselijke maat, leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit, (3) ruimte voor economie en lokaal MKB, (4) optimale invulling van de zeehaventerreinen en tot slot (5) goede koppeling tussen werkgelegenheid en arbeidsmarkt.

Deze speerpunten hebben geen onderlinge prioritering, en zullen bij toekomstige beleidsvorming evenwichtig worden meegewogen.

In deze visie behandelen we alle bedrijven- en zeehaventerreinen binnen onze gemeentegrenzen. Deze visie biedt duidelijkheid over ons gemeentelijk wensbeeld en kaders. Deze visie bevat geen toezeggingen of uitgewerkte voorstellen over bijvoorbeeld uitbreidingsvraagstukken of kwaliteitsverbetering. Uitwerking volgt in de uitvoeringsagenda's. Hierover gaan we per terrein in gesprek met de ondernemers en andere belanghebbenden. Onze rol en (directe) invloed kan per terrein en onderwerp verschillen.

Voor de selectie van bedrijventerreinen gebruiken we de volgende definitie:

*"Een terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, industrie, commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. De volgende terreinen vallen niet onder deze definitie van een bedrijventerrein:*

*Terrein voor water- en grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terrein met laad- en/of loskade langs diep vaarwater, toegankelijk voor grote zeeschepen."* (voetnoot. Convenant bedrijventerreinen 2010-2020)

Onder zeehaventerreinen verstaan we de aan de zeehaven van Delfzijl verbonden terreinen. Deze terreinen (inclusief De Delta en Weiwerd) worden beheerd door Groningen Seaports.

## 2. Samenvatting en leeswijzer

Onze bedrijventerreinen zijn cruciaal voor onze economie en brede welvaart. Ook kunnen activiteiten op bedrijventerreinen via bijvoorbeeld geur en geluid impact hebben die onze brede welvaart negatief kan beïnvloeden. In deze visie zetten we daarom in op een balans tussen deze factoren. Hierbij accepteren we dat economische activiteiten een zekere ruimte- en milieuvraag hebben, maar stellen we als voorwaarde dat deze gevraagde ruimte integraal gezien uitlegbaar moet zijn.

### *Onze speerpunten:*

1. *Toekomstbestendigheid*
2. *Menselijke maat, leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit*
3. *Ruimte voor economie en lokaal MKB*
4. *Optimale invulling van de zeehaventerreinen*
5. *Goede koppeling tussen werkgelegenheid en arbeidsmarkt.*

Deze speerpunten hebben geen onderlinge prioritering, en zullen bij toekomstige beleidsvorming evenwichtig worden meegewogen.

In deze visie behandelen we alle bedrijven- en zeehaventerreinen binnen onze gemeentegrenzen. Deze visie biedt duidelijkheid over ons gemeentelijk wensbeeld en kaders. Deze visie bevat geen toezeggingen of uitgewerkte voorstellen over bijvoorbeeld uitbreidingsvraagstukken of kwaliteitsverbetering. Uitwerking volgt in de uitvoeringsagenda's. Hierover gaan we per terrein in gesprek met de ondernemers en andere belanghebbenden. Onze rol en (directe) invloed kan per terrein en onderwerp verschillen.

Knelpunten zien we vooral in het ruimtelijk aanbod voor lokaal gebonden MKB op afstand van Farmsumerpoort en Fivelpoort. De regionale MKB-terreinen en zeehaventerreinen geven vooralsnog geen aanleiding om uitbreiding te overwegen. Voor ons lokaal MKB zullen we onderzoeken of en hoe we initiatieven ruimtelijk kunnen blijven faciliteren. Daarbij volgen we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: eerst alternatieven, dan inbreiding, en pas daarna uitbreiding. Bij mogelijke uitbreidingsvoorstellen zal de stem van de omgeving via participatie in de belangenafweging worden meegenomen.

We streven naar toekomstbestendigheid die past bij het terreinprofiel. Voor lokale terreinen betekent dit dat de basis – schoon, heel, veilig – op orde moet zijn. Voor onze regionale MKB-terreinen streven we naar extra stappen in Next Economy en circulariteit en op onze zeehaventerreinen bevinden zich de massa en mogelijkheden om een excellente score na te streven.

Ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid, organisatiegraad, (externe-) veiligheid, klimaatadaptatie, milieu, ondermijning, gezondheid, arbeidsmarkt en de grondstoffen- en energietransitie spelen in deze visie een belangrijke rol. Concrete uitwerking van ambities per terrein volgt in uitvoeringsagenda's.

Speerpunt 5, goede koppeling tussen werkgelegenheid en arbeidsmarkt, is randvoorwaardelijk voor een het toekomstige succes van onze terreinen. De werkgelegenheid op bestaande terreinen informeert daarom ons arbeidsmarktbeleid. Ook zal de koppeling bij toekomstige ontwikkelingen worden meegewogen. Met betrekking tot de zeehaventerreinen is deze koppeling ook een integraal onderdeel van het Strategisch Kader van Groningen Seaports.

### *Leeswijzer*

- Hoofdstuk 3 gaat over beleidscontext en participatie
- Hoofdstuk 4 bespreekt de rol van bedrijventerreinen in brede welvaart
- Hoofdstuk 5 behandelt de ambities voor toekomstbestendigheid en het vestigingsklimaat
- Hoofdstuk 6 gaat in op het aanbod van lokale, regionale MKB- en zeehaventerreinen
- In bijlage 1 staat de literatuurlijst
- In bijlage 2 worden de situatie (2025) en kaders per individueel terrein weergegeven

CONCEPT

### 3. Beleidscontext, onderliggende onderzoeken en participatie

De basis voor het vinden van balans tussen economische activiteiten en leefbaarheid ligt in ons visiedocument 'Eemsdelta is dichtbij' (2019).

Ambities moeten naast gewenst ook realistisch zijn. Om een goed beeld van onze huidige en mogelijke toekomstige situatie te krijgen, hebben we de volgende drie onderzoeken laten uitvoeren:

- Kwantitatieve analyse bedrijventerreinen in Eemsdelta, Bureau Louter (voetnoot)
- Economische en maatschappelijke effectanalyse Eemsdelta, Bureau Louter (voetnoot)
- Staat van voorzieningen en kwalitatieve analyse, Buro Kompaan (voetnoot)

Voor de inwonersparticipatie hebben we het traject dat tot het Koersdocument Zuidoost heeft geleid als basis genomen (voetnoot, Koersdocument Zuidoost). Dit traject wijst op de noodzaak van een balans tussen leefbaarheid, menselijke maat en verdienvermogen. Dit principe hebben we in deze visie overgenomen. Onze visie op menselijke maat is de uitlegbaarheid van een ontwikkeling en de bijbehorende impact richting de omgeving. Dit betekent uiteraard iets anders voor een zeehaventerrein dan voor een lokaal MKB-terrein. De toepassing van dit principe blijft maatwerk, waarbij het genomen besluit in totaliteit goed uitlegbaar moet zijn.



Figuur 1. (voetnoot, Koersdocument Zuidoost: pp. 2)

Als in uitvoeringsagenda's mogelijkheden voor bijvoorbeeld uitbreiding worden onderzocht, zal in de belangenafweging aandacht zijn voor passende participatie.

## 4. Rol bedrijventerreinen op ons verdienvermogen en brede welvaart

Onze bedrijventerreinen zijn cruciaal voor de brede welvaart in Eemsdelta. Deze terreinen, van lokaal en regionaal MKB tot internationaal toonaangevende industrie, zijn goed voor een groot deel van onze werkgelegenheid en ons verdienvermogen. (voetnoot, kwantitatief Louter, pp. 28, 42 & 56) Ieder type terrein heeft zijn eigen kenmerken, kansen en uitdagingen. Daarom werken we in deze visie met de volgende verdeling:

1. **Lokale MKB-terreinen**

Deze terreinen richten zich op kleinschalig ondernemerschap, waarbij lokale focus en binding belangrijk zijn. De nadruk ligt hier op het bieden van kansen voor lokaal ondernemerschap en in mindere mate op gerichte acquisitie.

2. **Regionale MKB-terreinen**

Op deze terreinen zijn grotere ontwikkelingen mogelijk en ligt minder nadruk op lokale binding. Deze terreinen (Farmsumerpoort en Fivelpoort) worden beheerd door Groningen Seaports. Deze terreinen zijn traditioneel dienend aan de zeehaven economie en het versterken van de regionale economie. Ook zien wij kansen om samen met Groningen Seaports (in beperkte mate) aanbod te creëren voor lokaal MKB.

3. **Zeehaventerreinen**

Deze terreinen zijn gericht op zeehaven- en industrie gerelateerde activiteiten, van commerciële, scale-up en start-up schaal. Deze terreinen (inclusief De Delta en Weiwerd) worden ook beheerd door Groningen Seaports. Op deze terreinen is het Strategisch Kader Groningen Seaports (voetnoot) leidend voor vestiging en acquisitie.

Op onze MKB-terreinen bevindt zich 17,4% van onze werkgelegenheid, met een gemiddelde toegevoegde waarde van 77.100 euro per arbeidsplaats en een totale toegevoegde waarde van 254.4 miljoen euro. (voetnoot kwantitatief Louter, pp. 42 & Staatvangroningen.nl) Op onze zeehaventerreinen bevindt zich 17,5% van onze werkgelegenheid, met een gemiddelde toegevoegde waarde van 214.300 euro per arbeidsplaats en een totale toegevoegde waarde van 712.9 miljoen euro. (voetnoot kwantitatief Louter, pp. 56 & Staatvangroningen.nl) De totale aan onze zeehaventerreinen gerelateerde werkgelegenheid (op locatie en elders in Eemsdelta) bestaat naar schatting uit circa 5.000 banen. (voetnoot kwantitatief Louter, pp. 28)

Hiermee vervult de zeehaven economie via innovatie, opdrachten voor ons MKB en de hieruit voortkomende werkgelegenheid een belangrijke stuwende functie, waarvan een deel van het effect op onze MKB-terreinen landt. Dit betekent dat onze verschillende terreinen een eigen rol hebben, maar dat het samenspel tussen de terreinen de basis voor toekomstbestendig verdienvermogen vormt.

### Verdienvermogen en brede welvaart

Verdienvermogen betekent niet automatisch hoge brede welvaart. Zo bracht bijvoorbeeld de gaswinning veel op voor ons bruto provinciaal product, maar werd een klein deel hiervan lokaal besteed. Het is belangrijk om bij toekomstige ontwikkelingen altijd te vragen wat dit voor onze inwoners betekent.

Naast verdienvermogen richten we ons ook op werkgelegenheid, samenwerking met regionale bedrijven en betere aansluiting tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en de arbeidsmarkt. Dit versterkt de relatie tussen werkgelegenheid en de beroepsbevolking en ons innovatievermogen.

Economische activiteiten hebben vaak impact op de omgeving, waarvan een deel als negatief kan worden ervaren. Voldoende verdienvermogen is echter ook een voorwaarde voor brede welvaart. In deze visie zetten we daarom in op een balans tussen deze factoren. Hierbij accepteren wij dat economische activiteiten een zekere ruimte- en milieuvraag hebben, maar stellen we als voorwaarde dat deze gevraagde ruimte integraal gezien uitlegbaar moet zijn.

CONCEPT

## 5. Ambities op toekomstbestendigheid en vestigingsklimaat

Op basis van de onderzoeken van Buro Kompaan en de Stec Groep hebben we inzicht gekregen in de aantrekkelijkheid, staat van voorzieningen en toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen. Deze inzichten hebben we aangevuld met onze ambities op het gebied van organisatiegraad en parkmanagement, ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid, klimaatadaptatie en energie, ondermijning, (externe) veiligheid, gezondheid, ecologie en economie en tot slot onderwijs, arbeidsmarkt en arbeidsmigratie. Al deze onderwerpen zijn essentieel voor de toekomstbestendigheid van onze terreinen en dragen positief bij aan het vestigingsklimaat.

### Toekomstbestendigheid, kwaliteit, aantrekkelijkheid en staat van voorzieningen

#### *Next Economy potentieel - Stec Groep*

In 2021 beoordeelde de Stec Groep via het door hen ontwikkelde Next Economy Effect Rapportage (NEER) model de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de provincie Groningen. De uitkomst van dit model laat zien in hoeverre een terrein is voorbereid op de transitie naar de 'nieuwe economie'. De hiervoor door Stec gehanteerde classificaties zijn: Basis, Basis+, Hoog en Excellent. (voetnoot, Stec, pp.6)

Ook geeft de Stec groep advies over de stappen die op basis van de huidige classificatie van een terrein kunnen worden gezet om de toekomstbestendigheid van een terrein te behouden of verhogen. Deze adviezen – uit het hoofdrapport 'naar toekomstbestendige bedrijventerreinen' (voetnoot) - nemen we mee bij het opstellen van onze uitvoeringsagenda's.

De belangrijkste thema's in Next Economy zijn energietransitie en klimaatadaptatie, automatisering en digitalisering en circulaire economie. Randvoorwaarden zoals milieucategorieën, bebouwingsmogelijkheden en de aanwezigheid van relevante bedrijven zijn hierbij van belang. Niet alle terreinen hoeven in dezelfde mate in te spelen op deze trends. Kleinschalige terreinen kunnen bijvoorbeeld essentieel blijven voor de lokale economie, ook zonder grote investeringen in bijvoorbeeld een warmtenet. (Voetnoot: Stec Groep, Hoofdrapport 'naar toekomstbestendige bedrijventerreinen', pp. 4 en 6).

#### *Positie op de levenscyclus - Stec Groep*

Elk bedrijventerrein heeft een levenscyclus. In Fase I is de kwaliteit van het terrein nog goed en past het bij de doelgroep. In Fase II staat de kwaliteit wat meer onder druk en zijn grotere ingrepen nodig om het terrein aantrekkelijk te houden. In Fase III zijn er aanzienlijke ingrepen nodig, zoals herontwikkeling of zelfs transformatie naar een andere functie. (Voetnoot: Stec Groep, Hoofdrapport 'naar toekomstbestendige bedrijventerreinen', pp. 5).

#### *Aantrekkelijkheid en Staat van voorzieningen - Buro Kompaan*

In 2024 heeft Buro Kompaan de aantrekkelijkheid en staat van voorzieningen verder onderzocht. Dit werd gedaan aan de hand van zowel harde als zachte parameters (kader). In deze analyse zijn de parameters beoordeeld volgens de classificaties: goed/voldoende, matig en slecht. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het terrein. Bij lokale MKB-terreinen horen bijvoorbeeld andere logistieke faciliteiten dan bij regionale-MKB terreinen en de zeehaventerreinen.

Deze beoordeling geeft ons handvatten voor concrete aandachtspunten die in de uitvoeringsagenda's kunnen worden behandeld.

*Harde parameters: deze parameters zijn fysiek te bepalen en kunnen als vaststaand worden beschouwd. De fysieke aanwezigheid is bepaald van:*

- Bereikbaarheid : ontsluitende infrastructuur, uitritten, (asfalt)verharding, passeerstroken, modaliteiten spoor/weg/water
- Logistieke faciliteiten : kades, kraanbanen laad- en losplaatsen, sleepdiensten
- Bewegwijzering : straatnaamaanduiding terreinnummering, wegwijzers
- Inrichting : kavelvorm, in- en uitbreidingsruimte, utiliteiten, afwatering
- P-voorzieningen : parkeerstroken, bermverharding, bermshade
- ICT-voorzieningen : breedband, glasvezel, telefonie
- Beveiliging : camera's, detectieapparatuur
- Verlichting : lichtmasten, aanlichting, eenheid in armaturen.

*Zachte parameters: deze parameters geven een indicatie van de mate waarin de fysieke inrichting op een bedrijventerrein is georganiseerd. De uitstraling en de mate van organisatie zijn bepaald van:*

- Beeldkwaliteit : kwaliteit openbare ruimte, bebouwing, vormgeving, kleuren
- Groenstructuur : groenbeheer, bomenstructuur, groenstroken, biodiversiteit
- Systemen voor : beveiliging, fysieke controle, sociale veiligheid, parkeren en verlichting
- Parkmanagement : gezamenlijk georganiseerde activiteiten
- Herstructurering : technische veroudering, incourante kavels/panden, herprofilering, woon-werkcombinaties, transformatie
- Revitalisering : storende elementen, borden, hekwerken, veiligheid.

## Resultaten en ambities: toekomstbestendigheid, kwaliteit, aantrekkelijkheid en staat van voorzieningen

In Tabel 1 worden per terrein de huidige stand van zaken en onze ambities weergegeven. Verdere verdieping per terrein is te vinden in bijlage 2.

Voor elk terrein geldt dat de basis op orde moet zijn, wat betekent dat het terrein schoon, heel en veilig moet zijn. Een classificatie goed/voldoende in de staat van voorzieningen betekent dat de voorzieningen passend zijn voor het betreffende terrein.

*Tabel 1. Resultaten en ambities: toekomstbestendigheid, aantrekkelijkheid en staat van voorzieningen* (voetnoten Stec en onderzoek staat van voorzieningen Buro Kompaan).

| Terrein                                                              | Next Economy potentie                     | Levenscyclus                             | Staat van voorzieningen                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Boerdam, Middelstum                                                  | Nu: Basis+<br>Ambitie: Basis+             | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |
| Eemskanaaldok, Farmsum                                               | Nu: -<br>Ambitie: Basis+                  | Nu: -<br>Ambitie: Fase II                | Nu: Slecht<br>Ambitie: Goed                                     |
| Energieweg, Appingedam                                               | Nu: Basis+<br>Ambitie: Basis+             | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Matig<br>Ambitie: Voldoende                                 |
| Farmsumerpoort gemeente, Farmsum                                     | Nu: -<br>Ambitie: Basis+                  | Nu: -<br>Ambitie: Fase II                | Nu: Goed/voldoende<br>Ambitie: Goed                             |
| Farmsumerpoort GSP, Farmsum                                          | Nu: -<br>Ambitie: Hoog                    | Nu: -<br>Ambitie: Fase I                 | Nu: Goed/voldoende<br>Ambitie: Goed                             |
| Farmsumerweg, Appingedam                                             | Nu: Basis+<br>Ambitie: Basis+             | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Matig<br>Ambitie: Goed                                      |
| Fivelpoort, Appingedam                                               | Nu: Hoog<br>Ambitie: Hoog                 | Nu: Fase I<br>Ambitie: Fase I            | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |
| Industrieweg, Loppersum                                              | Nu: -<br>Ambitie: Basis+                  | Nu: -<br>Ambitie: Fase II                | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |
| Laborweg, Middelstum                                                 | Nu: -<br>Ambitie: n.v.t. solitair terrein | Nu: -<br>Ambitie: n.v.t solitair terrein | Nu: n.v.t. Solitair terrein<br>Ambitie: n.v.t. Solitair terrein |
| Seendweg, Farmsum                                                    | Nu: -<br>Ambitie: Basis+                  | Nu: -<br>Ambitie: Basis+                 | Nu: Goed/voldoende<br>Ambitie: Goed                             |
| Sikkel, Delfzijl                                                     | Nu: Basis+<br>Ambitie: Basis+             | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Matig<br>Ambitie: Goed                                      |
| Tjariet, Spijk                                                       | Nu: Basis+<br>Ambitie: Basis+             | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |
| Woldweg, Appingedam                                                  | Nu: Basis +<br>Ambitie: Basis +           | Nu: Fase II<br>Ambitie: Fase II          | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |
| Zeehaventerreinen inclusief Oosterhorn, Weiwerd en De Delta, Farmsum | Nu: Hoog<br>Ambitie: Excellent            | Nu: Fase I<br>Ambitie: Fase I            | Nu: Goed<br>Ambitie: Goed                                       |

(In de Next Economy en levenscyclus studie is de Seendweg Farmsum, Laborweg Middelstum en Industrieweg Loppersum niet meegenomen en zijn Eemskanaaldok en Farmsumerpoort (gemeente en GSP) geclusterd. Daarom beperken wij ons voor deze terreinen tot onze ambities. Omdat Next Economy en levenscyclus om mogelijkheden voor samenwerking vragen en de Laborweg een solitair terrein is zijn hier op deze punten geen ambities meegenomen.)

## *Organisatiegraad en parkmanagement*

Om als bedrijventerrein ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energie, ondermijning, (externe) veiligheid, gezondheid, en de aansluiting met onderwijs en de arbeidsmarkt te kunnen realiseren, is een passende organisatiegraad essentieel.

We zien een landelijke trend naar het verhogen van de organisatiegraad, maar dit betekent niet per se het instellen van parkmanagement. Dit verschilt per type bedrijventerrein. Eerste stappen kunnen het intensiveren van contact tussen ondernemers en het creëren van een centraal aanspreekpunt zijn. Onze gemeentelijke rol zien we in het waar nodig starten van het gesprek en delen van informatie. Voor het ondersteunen van initiatieven waarvan de aard om een gezamenlijke aanpak vraagt stellen we een passende organisatiegraad als voorwaarde.

## *Ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid*

We streven ernaar dat al onze bedrijventerreinen in elk geval de basis op orde hebben: schoon, heel en veilig. Daarnaast streven we naar terreinen die aantrekkelijk zijn om te ondernemen én om er te werken. De aantrekkelijkheid van een terrein wordt mede bepaald door ondernemers die gezamenlijke belangen formuleren, zoals onderhoud groen en afvalverwijdering op eigen terrein, klimaatadaptatie, bewegwijzering op de terreinen, fietsveiligheid voor werknemers. Ook de beeldkwaliteit van het bestaande vastgoed op het terrein is bepalend voor de aantrekkelijkheid. Al deze factoren dragen bij aan de waarde van het terrein.

## *Klimaatadaptatie en energie*

Naast het tegengaan van klimaatverandering via de grondstoffen- en energietransitie is het van belang rekening te houden met veranderingen die het klimaat nu al doormaakt. We volgen de Regionale Adaptatie Strategie (die periodiek wordt geüpdatet) en streven ernaar om waar mogelijk onze terreinen te vergroenen. Dit doen we in lijn met onze beleidsplannen, zoals het Programma Groen Eemsdelta 2030, het Watertakenplan Eemsdelta 2023-2027 en het Beleidsplan Wegen 2025-2028.

Op de zeehaventerreinen zetten Groningen Seaports en de bedrijven belangrijke stappen, bijvoorbeeld met de inrichting van Oosterhorn Zuid (Circulands) en andere initiatieven op het Chemiepark en bij individuele bedrijven. Wij blijven deze initiatieven stimuleren via onze aandeelhoudersrol in Groningen Seaports.

Op het gebied van energie zien we kansen en knelpunten. Er is bijvoorbeeld veel potentieel voor zonne-energie op daken, maar netcongestie vormt een uitdaging. Naast onze rol in relatie tot netbeheerder Enexis zien we onze gemeentelijke rol met name in het verstrekken van informatie over mogelijkheden en het planmatig faciliteren van initiatieven. Hierbij kan worden gedacht aan oplossingen als energiehubs, het met zonne-energie laden van bedrijfsauto's, of groepstransportovereenkomsten.

## *Ondermijning*

Ondermijning verwijst naar het gebruik van legale bedrijven en diensten voor illegale activiteiten. Bedrijventerreinen kunnen hier gevoelig voor zijn omdat deze vaak een gunstige logistieke ligging hebben, er minder sociale controle is en activiteiten afgeschermd in een bedrijfspand kunnen plaatsvinden. Ook hebben verhuurders van bedrijfspanden niet altijd direct zicht op de activiteiten van hun huurders. Dit kan resulteren in bewegingen van de 'onderwereld' naar de 'bovenwereld'.

Op onze MKB-terreinen werken we samen met ondernemers om bewustzijn te creëren en vroegtijdig signalen van ondermijning op te vangen. We leggen de nadruk op preventie en informatievoorziening over bijvoorbeeld cyberweerbaarheid en veilige verhuur. Waar nodig zullen we controles uitvoeren en handhavend optreden.

Op de zeehaventerreinen houdt het Nautisch Service Centrum via een cameranetwerk zicht op de scheepsbewegingen. Deze camera's zijn gericht op de bewegingen op het water, niet op activiteiten op de terreinen zelf. Verder wil Groningen Seaports zich inzetten om de toegang tot havengebieden te beperken tot personeel en gerichte bezoekers (klanten, leveranciers, etc.). Groningen Seaports wil hiervoor eerst een test doen in de Eemshaven door via toegangscontrole meer regulatie toe te passen op de haventerreinen.

### *(Externe) veiligheid*

Externe veiligheid betreft de risico's die ontstaan bij het maken, opslaan, vervoeren en gebruiken van gevaarlijke stoffen. Dit heeft zowel betrekking op de kans op een ongeval als de mogelijke gevolgen ervan. We volgen strikte regelgeving die gericht is op het minimaliseren van deze risico's, bijvoorbeeld door voldoende afstand te houden tussen gevaarlijke activiteiten en bewoonde gebieden. Dit wordt verder uitgewerkt in onze beleidsvisie Externe Veiligheid.

Naast de risico's van externe veiligheid voor de omgeving, zijn de veiligheid van werknemers en bezoekers op onze bedrijventerreinen van belang. Dit omvat bijvoorbeeld verkeersveiligheid, goede verlichting en het tegengaan van ondermijning. Veiligheid vormt een cruciaal onderdeel van het vestigingsklimaat en draagt bij aan het algehele gevoel van veiligheid op het terrein.

### *Gezondheid*

Voor brede welvaart is aandacht voor de gezondheid van werknemers en inwoners randvoorwaardelijk. Hier ligt overlap met ons beleid op externe veiligheid, maar spelen ook onderwerpen als milieu(gebruiksruimte), geluid en geur een belangrijke rol. We streven ernaar verder te gaan dan wat wettelijk is voorgeschreven. Een voorbeeld hiervan is de in het Strategisch Kader van Groningen Seaports vastgelegde focus op acquisitie van bedrijven die in onze omgeving passen, en het weren van ongewenste activiteiten die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan, maar integraal uitlegbaar niet in onze omgeving passen. Ook zetten we ons in voor het verder ontwikkelen van het provinciale meetnetwerk waarmee onze inwoners inzicht krijgen in de impact van industriële activiteiten op hun leefomgeving. Tot slot verplicht de Omgevingswet ons onze visie rondom risicovolle activiteiten opnieuw tegen het licht te houden en uiteindelijk in het omgevingsplan te verwerken. Dit zullen we de komende jaren doen.

Naast de gezondheid van onze inwoners hebben we ook aandacht voor de gezondheid van onze werknemers. Hierbij horen een veilige en gezonde werkomgeving, inclusief onderwerpen als hittestress, verkeersveiligheid, verlichting, groen en bijvoorbeeld de mogelijkheid om met een (elektrische) fiets naar het werk te komen. In onze uitvoeringsplannen zal hierin overleg met onze ondernemers aandacht aan worden besteed.

### *Ecologie en Economie in Balans*

De balans tussen ecologie en economie is essentieel, vooral in onze regio naast het UNESCO Werelderfgoed Waddenzee. Dit belang vormt de basis voor het samenwerkingsverband 'Ecologie en Economie in Balans'. De actuele stand van zaken van deze samenwerking is te vinden op: <https://www.eeneinbalans.nl>

### *Onderwijs, arbeidsmarkt en arbeidsmigratie*

Het succes van de economie is afhankelijk van een sterke koppeling tussen werkgelegenheid en de arbeidsmarkt. De sociaal-economische analyse van Bureau Louter wijst erop dat de vraag naar hoger (MBO+) en technisch geschoold personeel in de komende jaren (sterk) zal toenemen. Tegelijk is het behaalde opleidingsniveau van onze jongeren de afgelopen jaren achtergebleven en verwachten we toenemende tekorten van met name technisch en specialistisch opgeleiden. (Voetnoot, sociaal-economische studie Louter, pp. 42)

Om deze mismatch te verhelpen, richten we ons op het versterken van de samenwerking tussen onderwijsinstellingen, het bedrijfsleven en de overheid. Dit doen we door jongeren te boeien en binden met

interessante ontwikkelmogelijkheden op de Campus Noord Groningen en andere initiatieven die hen inspireren om een carrière in de regio na te streven.

Ook wanneer we erin slagen een substantieel aantal jongeren voor een carrière op onze bedrijventerreinen te boeien, zal het arbeidsmarkttekort naar verwachting blijven bestaan. Daarom zetten we via onze Campus, Ontwikkelcentrum en Werkbedrijf ook in op mogelijkheden voor om- en bijscholing. Dan nog blijft in verband met de verwachte groei van werkgelegenheid in met name de industrie een bepaalde mate van arbeidsmigratie en het aantrekken van nieuwe inwoners noodzakelijk.

Op dit moment zijn er op de MKB-terreinen 3.298 banen. Op de zeehaventerreinen zijn dit er 3.326. Het totale huidige aantal banen op bedrijventerreinen in Eemsdelta is 6.624. De door Bureau Louter opgestelde werkgelegenheidsscenario's laten het volgende beeld zien:

Tabel 2. Ontwikkeling van werkgelegenheid 2035 via scenario's (voetnoot, kwantitatief Louter, pp. 57 en 60)

| Ontwikkelingscenario   | MKB-terreinen<br>2035 | Zeehaventerreinen<br>2035 | Totaal: banen op<br>bedrijventerreinen 2035<br>(huidig + ontwikkeling) |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Reguliere ontwikkeling | -323                  | -17                       | 6.284                                                                  |
| Extra groei            | -148                  | +2.699                    | 9.175                                                                  |

*In deze analyse gaat 'reguliere ontwikkeling' (door Bureau Louter 'business as usual' genoemd) uit van autonome ontwikkeling zonder extra (beleids-)inspanningen. Voor MKB-terreinen is het 'extra groei' scenario in tabel 4 het verschil tussen het daarvoor geldende midden- en hoog scenario. Voor zeehaventerreinen gaat dit 'extra groei' scenario in tabel 5 uit van het verschil tussen het trendscenario en het versnellingscenario (voetnoot kwalitatief Louter, pp. 56).*

Deze analyse laat zien dat de werkgelegenheid op onze MKB-terreinen naar verwachting af zal nemen. Dit is te verklaren uit de afname van het aantal banen bij ons Werkbedrijf (Participatiewet), het in deze scenario's gelijk blijven van het aantal hectare MKB-terrein en de verwachte toename van arbeidsproductiviteit per hectare. Zonder de door de Participatiewet (voetnoot) veroorzaakte daling van het aantal banen bij het Werkbedrijf zou het aantal banen op onze MKB-terreinen in het 'hoge' (pagina #, tabel 4) scenario stabiel blijven.

De mogelijke ontwikkeling van werkgelegenheid op de zeehaventerreinen laat een grote bandbreedte zien. Bij een (gedeeltelijke) realisatie van het 'extra groei' scenario ontstaat een arbeidsmarkttekort dat niet via de huidige ontwikkelingen van onze arbeidsmarktpopulatie ingevuld kan worden. Dit scenario vraagt om het aantrekken van nieuwe werknemers en inwoners. Voorwaarden om dit mogelijk te maken zijn een aantrekkelijke werk- en leefomgeving, een passende woningvoorraad en goede bereikbaarheid.

In onze Mobiliteitsvisie 2024 (voetnoot) en Woonvisie 2022 (voetnoot) komen deze onderwerpen aan de orde. Vooral de verdubbeling van de N33 en de verbeterde aansluiting hierop zal tot verbeterde mobiliteit en een vermindering van sluipverkeer moeten leiden. De Woonvisie biedt voldoende mogelijkheden om in te spelen op een mogelijke grotere vraag naar woningen. Deze visie houdt rekening met de bouw van 400 – 600 woningen, met mogelijke uitloop naar 900 woningen. Door de groei van werkgelegenheid goed te monitoren kan hier passend op worden ingespeeld.

Tot slot moet een oplossing worden gevonden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de Huisvestingsverordening (voetnoot) die kamerverhuur tegengaat is hierin een eerste stap gezet. Als vervolgstap zal in lijn met de Woonvisie een werkgroep huisvesting arbeidsmigranten worden opgezet om deze werknemers passende huisvesting te kunnen bieden.

## 6. Ambities voor het aanbod van bedrijventerreinen

Eemsdelta heeft een totale oppervlakte van 36.407 hectare. Hiervan is 941 hectare bestemd als bedrijventerrein. (voetnoot, kwantitatief Louter, pp. 39 & 60) Dit areaal is verdeeld over elf lokale MKB-terreinen, twee regionale MKB-terreinen en het zeehaven- en industriecluster in Delfzijl en Farmsum.

In deze visie vinden we het van belang dat in elke categorie voldoende aanbod beschikbaar is, maar stellen we als voorwaarde dat een eventuele uitbreiding altijd integraal beoordeeld wordt en uitlegbaar moet zijn. Dit betekent dat een vraag die groter is dan het aanbod niet automatisch tot een uitbreidingsvoorstel leidt.

Wel vinden we het belangrijk dat met name ondernemers met een sterke lokale binding waar mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd worden. Wat betreft meer grootschalige ontwikkelingen zijn we terughoudender. De vraag-aanbod analyse laat op dit punt momenteel geen noodzaak tot de overweging van uitbreiding zien.

Bij vraag naar uitbreiding hanteren we de Ladder van Duurzame Verstedelijking (voetnoot). Deze instructieregel uit de Omgevingswet schrijft voor dat eerst alternatieven en inbreidingsmogelijkheden moeten worden onderzocht. Dit is ook in lijn met ons beleid waarin economische, landschappelijke en leefbaarheidswaarden integraal worden afgewogen. Daarom zijn in tabel 3 naast nu uitgeefbare kavels ook voor alleen wonen gebruikte woon-werk kavels, onbebouwde reserves en leegstand meegenomen.

### Vraag en aanbod lokale en regionale MKB-terreinen

Een overzicht van het potentiële aanbod op onze MKB-terreinen laat het volgende beeld zien:

Tabel 3. Potentieel aanbod op MKB-terreinen in hectares (voetnoot, kwantitatief Louter, pp. 39)

| Bedrijventerrein         | Woon-werk, gebruikt voor wonen | Onbebouwde reserves | Leegstand | Uitgeefbaar |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------|-------------|
| Boerdam, Middelstum      | 0,00                           | 1,23                | 1,55      | 0,00        |
| Eemskanaaldok, Farmsum   | 0,39                           | 0,87                | 0,00      | 0,00        |
| Energieweg, Appingedam   | 0,00                           | 0,34                | 0,27      | 0,66        |
| Farmsumerpoort gemeente  | 0,00                           | 0,00                | 1,03      | 0,00        |
| Farmsumerpoort GSP       | 0,00                           | 12,79               | 0,05      | 14,79       |
| Farmsumerweg, Appingedam | 0,00                           | 2,17                | 0,00      | 2,42        |
| Fivelpoort, Appingedam   | 0,00                           | 0,00                | 0,14      | 18,70       |
| Industrieweg, Loppersum  | 0,92                           | 0,10                | 0,00      | 0,00        |
| Laborweg, Middelstum     | 0,49                           | 0,00                | 0,00      | 0,00        |
| Seendweg, Farmsum        | 0,15                           | 0,30                | 0,00      | 0,00        |
| Sikkel, Delfzijl         | 0,00                           | 0,00                | 0,10      | 0,00        |
| Tjariet, Spijk           | 0,00                           | 0,00                | 0,00      | 0,00        |
| Woldweg, Appingedam      | 0,21                           | 0,00                | 0,18      | 3,77        |
| Eemsdelta totaal         | 2,17                           | 17,80               | 3,32      | 40,44       |

*Kader: Courante terreinen*

*Tabel 3 laat zien dat de Energieweg, Farmsumerweg en Woldweg in het gebied Appingedam-Delfzijl nog uitgeefbaar of ongebruikt terrein hebben. Bureau Louter geeft echter ook aan dat deze kavels om meerdere redenen niet als courant uitgeefbaar gezien kunnen worden. (voetnoot kwantitatief Louter, pp. 39) Op korte termijn zijn in dit gebied alleen vestigingsmogelijkheden op regionale MKB-terreinen Farmsumerpoort GSP en Fivelpoort.*

De vraag-aanbod analyse van Bureau Louter laat voor de deelgebieden Appingedam, Delfzijl en Loppersum het volgende beeld zien:

Tabel 4. Vraag naar bedrijventerreinen per deelgebied in drie ontwikkelscenario's: 2024-2035 (voetnoot kwantitatief Louter, pp. 73)

| Deelgebied             | Vraagontwikkeling in hectares tot 2035 volgens drie scenario's |             |             |              |             |              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                        | Laag                                                           |             | Midden      |              | Hoog        |              |
|                        | Per jaar                                                       | Totaal 2035 | Per jaar    | Totaal 2035  | Per jaar    | Totaal 2035  |
| Delfzijl               | 0.35                                                           | 4.21        | 0.94        | 11.28        | 1.86        | 22.30        |
| Appingedam             | 0.02                                                           | 0.29        | 0.21        | 2.58         | 0.34        | 4.11         |
| Loppersum              | 0.12                                                           | 1.39        | 0.25        | 3.00         | 0.38        | 4.60         |
| <b>Totaal Eemdelta</b> | <b>0.49</b>                                                    | <b>5.89</b> | <b>1.40</b> | <b>16.85</b> | <b>2.58</b> | <b>31.01</b> |

### Geografische en sectorale verschillen vraag en aanbod

In eerste instantie lijkt het aanbod in de periode tot 2035 in alle scenario's voldoende om in de vraag te voorzien. De analyse laat echter ook belangrijke geografische verschillen zien. Zo bieden Farmsumerpoort en Fivelpoort in het gebied Appingedam-Delfzijl in deze periode voldoende mogelijkheden, maar ontstaat in Loppersum en Middelstum een tekort. Hetzelfde geldt mogelijk voor ondernemers in Spijk.

*Kader: Bedrijfsverplaatsingen (indicatief beeld vanuit Gemeente Het Hogeland)*

Recent onderzoek van Bureau Louter in gemeente Het Hogeland naar verplaatsingen tussen bedrijventerreinen laat zien dat in periode 1996-2020 van de 158 verplaatsingen 80% binnen een straal van 5 kilometer en 96% binnen een straal van 11 kilometer plaatsvond. Dat wijst erop dat het merendeel van de bedrijven bij voorkeur over kleine afstanden verplaatst.

### Ambities: faciliteren voldoende aanbod MKB-terreinen

In lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de door ons gezochte balans tussen economische activiteiten, leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit nemen we uitbreidingsvragen pas concreet in behandeling nadat uit onderzoek blijkt dat er geen alternatieven en inbreidingsmogelijkheden meer zijn.

In het gebied Appingedam-Delfzijl worden op basis van de vraag-aanbod analyse in de periode tot 2035 geen uitbreidingswensen verwacht. Wel zijn de lokale MKB-terreinen in dit gebied nagenoeg volledig uitgegeven. Daarom zullen met Groningen Seaports mogelijkheden voor vestiging van lokaal MKB op Farmsumerpoort en Fivelpoort onderzoeken.

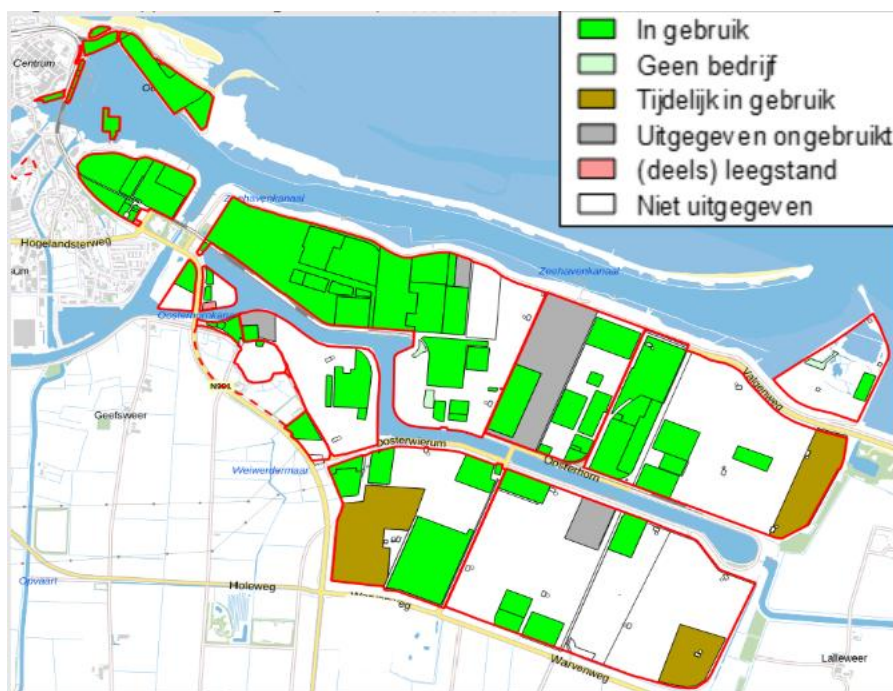
In Loppersum en Middelstum (en mogelijk Spijk) blijkt uit zowel de cijfermatige prognose als uit de wensen van ondernemers dat er in de periode tot 2035 meer vraag dan aanbod is. Waar nodig zullen wij in gesprek met ondernemers en omwonenden nagaan of en welke ruimte kan worden geboden. Dit doen wij in lijn met de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Onze volgorde bij het onderzoeken van mogelijkheden is: alternatieven – inbreiding - uitbreiding. Uitgangspunt bij eventuele uitbreiding is dat om lokaal georiënteerd ondernemerschap moet gaan en integraal gezien uitlegbaar moet zijn.

In gebieden waar nu geen bedrijventerreinen zijn, faciliteren we tot 2035 in principe geen nieuwe initiatieven. Wanneer hier vraag naar komt, kijken we samen met de ondernemer of er alternatieven zijn.

Bij eventuele uitbreidingen houden we vast aan het voor een terrein gestelde lokale of regionale profiel. Hier zullen we ook bij mogelijke harmonisaties rekening mee houden.

## Vraag en aanbod zeehaventerreinen

In onderstaand figuur is het huidige ruimtegebruik (peildatum 1 januari 2024) op onze zeehaventerreinen weergegeven. Uitgiftes uit 2024 zijn hier dus nog niet in meegenomen. Verder maken we de kanttekening dat nog niet uitgegeven terreinen al wel onder reservering kunnen zijn. Deze 'leads' zijn geanonimiseerd meegenomen in de vraag-aanbod analyse. De Oterdumer Driehoek heeft de aanduiding 'voorraad, niet regulier uitgeefbaar' en wordt niet als aanbod gezien.



Figuur 2. (voetnoot, Kwantitatief Louter, pp. 59)

Het totale areaal van uitgegeven en beschikbare zeehaventerrein is 759 hectare (exclusief de Oterdumer Driehoek). De hoeveelheid nog uitgeefbaar terrein is 327 hectare. In de toekomst kan via inbreiding meer aanbod beschikbaar komen. Wanneer bijvoorbeeld ongebruikte kavels en kavels die nu tijdelijk in gebruik zijn als bijvoorbeeld slipdepot worden herontwikkeld, komt er maximaal 112 hectare extra beschikbaar. Omdat het niet bekend is of, en op welke termijn, deze kavels beschikbaar zullen komen, heeft Bureau Louter zich in de vraag-aanbod analyse gebaseerd op het nu beschikbare aanbod van 327 hectare.

### Vraagontwikkeling tot 2035

Het doortrekken van historische trends is bij zeehavens niet de geschikte methode om tot een prognose van de vraag te komen. Daarom heeft Bureau Louter de toegevoegde waarde voor relevante economische sectoren als indicator voor de ontwikkeling van de vraag gebruikt (voetnoot, Kwantitatief Louter, pp. 85).

De laatste jaren laten onze zeehaventerreinen met bovengemiddelde uitgifte een duidelijke trendbreuk zien. Dit is te verklaren uit de toenemende aantrekkelijkheid van deze terreinen voor bedrijven in de circulaire economie en de nationale schaarste van terreinen die hier geschikt voor zijn. In verband met deze trendbreuk is de rekenkundige scenarioanalyse uitgebreid met een 'leads' onderzoek, waarin Groningen Seaports een geanonimiseerd overzicht van de huidige vraag heeft gegeven.

Dit leidt tot de volgende vier scenario's, waarvan op basis van de trendbreuk van de afgelopen jaren de bandbreedte tussen het hoge- en leads scenario als meest waarschijnlijk wordt gezien.

Tabel 5. Ontwikkelscenario's vraag-aanbod zeehaventerreinen in hectares (voetnoot Kwantitatief Louter, pp. 87 & 88)

| Scenario | Uitgeefbaar per<br>1 jan 2024 | Vraag 2024-2035 | Uitgeefbaar terrein<br>na 2035 |
|----------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Laag     | 327                           | 54              | +273                           |
| Midden   | 327                           | 105             | +222                           |
| Hoog     | 327                           | 147             | +180                           |
| Leads    | 327                           | 421,2           | -94,2                          |

Uit deze analyse blijkt dat alle rekenkundige scenario's in de periode tot 2035 ruim geacommodeerd kunnen worden. Wanneer het scenario op basis van leads (grotendeels) waarheid wordt, is dit zonder herontwikkeling van potentieel uitgeefbare kavels echter duidelijk niet het geval.

### *Ambities aanbod zeehaventerreinen*

Onze zeehaventerreinen zijn belangrijk voor de lokale en provinciale economie en bieden veel groeikansen. Ook zien we belangrijke stappen in circulariteit en innovatie.

Wel betekenen ontwikkelingen in een hogere milieucategorie per definitie meer omgevingsimpact dan kleinschaligere ontwikkelingen. Dat betekent dat de maatschappelijke waarde en uitlegbaarheid van ontwikkelingen hier nog belangrijker zijn. Dit was ook de uitkomst van het participatietraject dat in 2023 tot het Koersdocument Zuidoost (voetnoot, Koersdocument Zuidoost) heeft geleid.

Een voorbeeld van maatschappelijke uitlegbaarheid is de in het Strategisch Kader (voetnoot, strategisch kader) van Groningen Seaports vastgelegde focus op acquisitie van bedrijven die in onze omgeving passen, en het weren van ongewenste activiteiten die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan, maar integraal uitlegbaar niet in onze omgeving passen.

Hoewel het leads scenario een mogelijke overschrijding van het nu uit te geven areaal laat zien, geeft dit voorsnog geen aanleiding om mogelijkheden voor uitbreiding te onderzoeken. Eerst zal duidelijk moeten worden welk scenario naar verwachting waarheid wordt. Ook zal vervolgens via de Ladder van Duurzame Verstedelijking altijd eerst moeten worden nagegaan welke inbreidingsmogelijkheden er zijn. De 112 hectare aan ongebruikte en tijdelijk gebruikte kavels spelen hier een belangrijke rol in. Pas daarna volgt de beoordeling van een eventuele uitbreidingsvraag. Omdat deze vraag nu niet voor ligt, is dit geen onderdeel van deze visie.

# Bijlage 1. Achtergronddocumentatie

De in deze visie opgenomen informatie is gebaseerd op de volgende documentatie:

- Eemsdelta is Dichtbij: visie, besturingsfilosofie en dienstverlening Gemeente Eemsdelta, 2019
- Kwantitatieve analyse bedrijventerreinen in Eemsdelta. Bureau Louter, 2024
- Economische en maatschappelijke effect analyse Eemsdelta. Bureau Louter, 2024
- Staat van voorzieningen en kwalitatieve analyse. Buro Kompaan, 2024
- Naar Toekomstbestendige Bedrijventerreinen, Hoofdrapport. Stec Groep, 2021
- Behoefteraming bedrijventerreinen Groningen, Stec [Groep, 2023](#)
- Koersdocumenten Eemsdelta, 2023-2025
- Destaatvangroningen.nl
- Strategisch Kader Groningen Seaports, 2024
- Regionale Adaptatiestrategie, 2022
- Samenwerkingsverband Ecologie en Economie in Balans.
- Beleidsvisie Externe Veiligheid, 2025
- Mobiliteitsvisie Eemsdelta, 2024
- Woonvisie Eemsdelta, 2022
- Huisvestingsverordening gemeente Eemsdelta, 2023
- Economische Visie Provincie Groningen, 2024
- Ladder voor duurzame verstedelijking | Informatiepunt Leefomgeving
- [Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020](#)
- Nieuwe Ladder van Duurzame Verstedelijking. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2017
- Participatiewet, 2015
- Nij Begun, Op weg naar erkenning, herstel en perspectief, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2023
- Ontwerpbestemmingsplan Oosterhorn. Bugel Hajema, 2023
- MER Oosterhorn, Witteveen + Bos Raadgevende Ingenieurs, 2023
- Zonebeheerplan Industrierreinen Oosterhorn, 2015
- Geluidsverdeelplan Industrierreinen Oosterhorn, 2017
- Programma Groen Eemsdelta 2030
- Watertakenplan Eemsdelta 2023-2027
- Beleidsplan Wegen 2025-2028
- Beleids- en beheerplan Openbare Verlichting 2024

## Bijlage 2. Onze ambities per bedrijventerrein.

Wat betekent deze visie voor u, als ondernemer op, of omwonende van een van onze bedrijventerreinen? Daar geven we in deze bijlage antwoord op.

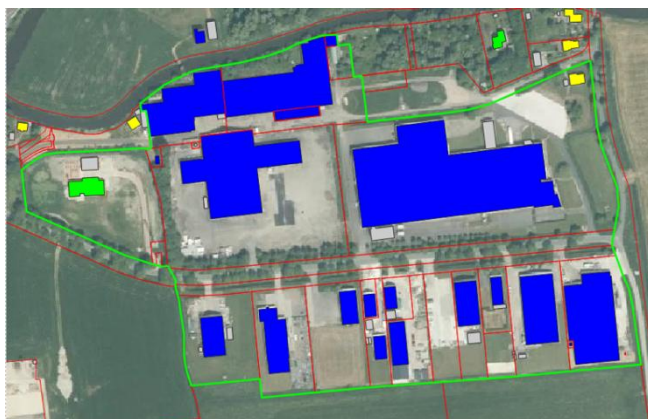
Het realiseren van deze ambities kunnen wij niet alleen. Daarom zetten wij in op het gezamenlijk met onze ondernemers aangaan van deze uitdagingen. Dit overzicht is bedoeld om ons in deze gesprekken te helpen en te laten zien hoe wij de kaders en grote lijnen voor de toekomst zien. Concrete stappen volgen in onze uitvoeringsagenda's waar wij samen met onze ondernemers aan zullen werken.

Het voor u relevante bedrijventerrein vindt u op pagina:

- |                                     |                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Boerdam, Middelstum              | 8. Industrieweg, Loppersum                                                        |
| 2. Eemskanaaldok, Farmsum           | 9. Laborweg, Middelstum                                                           |
| 3. Energieweg, Appingedam           | 10. Seendweg, Farmsum                                                             |
| 4. Farmsumerpoort gemeente, Farmsum | 11. Sikkkel, Delfzijl                                                             |
| 5. Farmsumerpoort GSP, Farmsum      | 12. Tjariet, Spijk                                                                |
| 6. Farmsumerweg, Appingedam         | 13. Woldweg, Appingedam                                                           |
| 7. Fivelpoort, Appingedam           | 14. Zeehaventerreinen inclusief Oosterhorn, Weiwerd en De Delta, Delfzijl-Farmsum |

*Opmerking: Bureau Louter heeft om bijvoorbeeld de herleidbaarheid naar specifieke bedrijven te voorkomen enkele terreinen cijfermatig geclusterd. Waar dit zo is wordt dit in de tabel 'kenmerken' aangegeven. Verder gaat het bij het aantal vestigingen niet om het aantal panden, maar om het aantal op een terrein ingeschreven bedrijfsvestigingen. Hetzelfde geldt voor het aantal werknemers. Medewerkers met ambulante werkzaamheden zoals schoonmakers zullen bijvoorbeeld bij de vestiging op het bedrijventerrein staan ingeschreven, maar zullen hun werkzaamheden grotendeels elders uitvoeren.*

## Boerdam, Middelstum



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gemengd lokaal MKB-terrein          |                     |              |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11,5 hectare                        | Aantal vestigingen  | 13           |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0 hectare                         | Aantal werknemers   | 152          |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,0 hectare                         | Onbebouwde reserves | 1,2 hectare  |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10,9 hectare                        | Leegstand           | 1,55 hectare |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                         | Goed                                | Next Economy        | Basis+       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     | Levenscyclus        | Fase II      |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Varieert op terrein; maximum is 3.2 | Maximale bouwhoogte | Tot 9 meter  |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geen                                |                     |              |
| Boerdam heeft een goede staat van voorzieningen en een passend Next Economy potentieel van Basis+ en levenscyclus Fase II. De vraag-aanbod analyse en door ondernemers gecommuniceerde uitbreidingswensen maken onderzoek naar mogelijkheden om deze vraag ruimtelijk te faciliteren wenselijk. |                                     |                     |              |

### Ambities

Onze ambities voor Boerdam zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, de Next Economy classificatie Basis+ en de levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en is het behouden van de levenscyclus Fase II passend.

Het enige aandachtspunt uit de staat van voorzieningen is de afwezigheid van glasvezel. Verder wordt de groenstructuur als goed/voldoende beoordeeld, maar wordt hierbij wel opgemerkt dat er weinig openbaar groen is. Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

De vraag-aanbodanalyse, de uitbreidingswens van de ondernemers en afstand tot Farmsumerpoort-Fivelpoort laten zien dat het onderzoeken van in- en uitbreidingsmogelijkheden wenselijk is. Hiervoor hanteren we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## Eemskanaaldok, Farmsum



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        |                     |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemengd lokaal MKB-terrein met sterk maritiem karakter |                     |                                                                      |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12,0 hectare                                           | Aantal vestigingen  | 24                                                                   |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,0 hectare                                            | Aantal werknemers   | 87                                                                   |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,39 hectare                                           | Onbebouwde reserves | 0.87 hectare                                                         |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.8                                                    | Leegstand           | 0,0 hectare                                                          |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Slecht                                                 | Next Economy        | -                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Levenscyclus        | -                                                                    |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Varieert op terrein; maximum is 3.2                    | Maximale bouwhoogte | Varieert op terrein; bouwhoogten van 7, 9 en 16 meter zijn mogelijk. |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geen                                                   |                     |                                                                      |
| Eemskanaaldok laat sterke kenmerken van veroudering zien en dit maakt het verbeteren van de kwaliteit en onderzoeken van mogelijke herstructurering wenselijk. Een ander aandachtspunt is de mix van wonen en bedrijfsbestemmingen aan de noord-oost zijde. In verband met een clustering met Farmsumerpoort heeft de Stec Groep het Next Economy potentieel en de levenscyclusfase niet beoordeeld. |                                                        |                     |                                                                      |

### Ambities

Onze ambities voor Eemskanaaldok zijn het opwaarderen van de staat van voorzieningen naar goed, een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. Hiervoor zullen wij in gesprek met de bewoners en ondernemers de mogelijkheden voor opwaardering en mogelijke (gedeeltelijke) herstructurering onderzoeken. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

Uitbreiding is in verband met haar ligging tussen het Eemskanaal en Farmsum uitgesloten. De rol die de dokken op dit terrein voor onze maritieme sector vervult, spreekt voor het behoud van deze functie. Het belang hiervan zullen wij in mogelijke overwegingen over herstructurering meewegen.

## Energieweg, Appingedam



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                |                     |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemengd lokaal MKB-terrein met infrastructurele functie Enexis en Waterbedrijf |                     |                                          |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4,35 hectare                                                                   | Aantal vestigingen  | 25<br>(In combinatie met Farmsumerweg)   |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,66 hectare                                                                   | Aantal werknemers   | 357<br>(In combinatie met Farmsumerweg)  |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,0 hectare                                                                    | Onbebouwde reserves | 0,34 hectare                             |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                       | 11.7 (in combinatie met Farmsumerweg)                                          | Leegstand           | 0,27 hectare                             |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                              | Matig                                                                          | Next Economy        | Basis+                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | Levenscyclus        | Fase II                                  |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tot 3.2                                                                        | Maximale bouwhoogte | Variatie op terrein; maximum is 10 meter |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geen                                                                           |                     |                                          |
| Energieweg scoort in de staat van voorzieningen matig en op bereikbaarheid slecht. Dit heeft te maken met de slechte ontsluiting via de Farmsumerweg. Tot er duidelijkheid is over het toekomstig tracé van de N33 is het echter lastig tot een integraal uitlegbare en houdbare oplossing te komen. |                                                                                |                     |                                          |

### Ambities

Onzekerheden over het toekomstig tracé van de N33 maakt het nu maken van integraal en langjarige houdbare plannen voor met name de ontsluiting lastig. Omdat deze ontsluiting een belangrijke factor in de verdere inrichting is geeft dit ook onzekerheid over de houdbaarheid van andere mogelijke investeringen. Daarom ligt onze focus vooralsnog op het op orde houden van de basis.

Onze ambitie op organisatiegraad ligt in het via het Ondernemersloket onderhouden van goede contacten met de ondernemers.

## Farmsumerpoort (Gemeente), Delfzijl



### Kenmerken 2024

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| <b>Profiel:</b>                                  | Gemengd lokaal MKB-terrein met maritiem dok                                                                                                                                                                                                                                             |                            |             |
| <b>Uitgegeven</b>                                | 24,4 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Aantal vestigingen</b>  | 55          |
| <b>Uitgeefbaar</b>                               | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Aantal werknemers</b>   | 899         |
| <b>Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels</b> | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Onbebouwde reserves</b> | 0,0 hectare |
| <b>Toegevoegde waarde (mln. Euro)</b>            | 63.9                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Leegstand</b>           | 1,0 hectare |
| <b>Staat van voorzieningen</b>                   | Goed/voldoende                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Next Economy</b>        | Basis+      |
|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Levenscyclus</b>        | Fase II     |
| <b>Milieucategorie</b>                           | 4.2                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Maximale bouwhoogte</b> | 20 meter    |
| <b>Organisatiegraad</b>                          | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |             |
|                                                  | Farmsumerpoort scoort met betrekking tot de staat van voorzieningen overwegend goed. Het terrein laat een nette uitstraling zien en de ontsluiting via de Hogelandsterweg is overwegend goed. Wel laat de beeldkwaliteit zeer variërende bebouwing zien en is het park sterk versteend. |                            |             |

### Ambities

Onze ambities voor het gemeentelijk deel van Farmsumerpoort zijn het opwaarderen van de staat van voorzieningen naar Goed, het behouden van de Next Economy classificatie Basis+ en de levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

Omdat het bedrijventerrein volledig is uitgegeven en bebouwd is het qua beeldkwaliteit op korte termijn niet mogelijk meer uniformiteit in bebouwing aan te brengen en zullen zich bij nieuwbouwplannen pas mogelijkheden voordoen. De sterke verstening geeft met betrekking tot aantrekkelijkheid en hittestress wel aanleiding om de mogelijkheden voor meer groen te onderzoeken.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

In verband met haar ligging is uitbreiding van dit terrein uitgesloten.

## Farmsumerpoort (Groningen Seaport), Delfzijl



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                    | Regionaal MKB-terrein onder beheer van Groningen Seaports |                     |               |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                 | 42,8 hectare                                              | Aantal vestigingen  | 33            |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                | 14,8 hectare                                              | Aantal werknemers   | 311           |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                  | 0,0 hectare                                               | Onbebouwde reserves | 12,79 hectare |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                             | 28.1                                                      | Leegstand           | 0,05 hectare  |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                    | Goed - matig                                              | Next Economy        | Basis+        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           | Levenscyclus        | Fase II       |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                            | 4.2                                                       | Maximale bouwhoogte | 20 meter      |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                           | Geen                                                      |                     |               |
| Farmsumerpoort Groningen Seaports laat in de staat van voorzieningen een score tussen goed en matig zien. Belangrijke aandachtspunten zijn glasvezel, verlichting, parkmanagement en beeldkwaliteit. Verder laat het onderzoek vraag naar kavels kleiner dan 1000 m2 zien. |                                                           |                     |               |

### Ambities

Onze ambities voor Farmsumerpoort Groningen Seaports zijn het opwaarderen van de staat van voorzieningen naar Goed, met een Next Economy classificatie van Hoog en een levenscyclus van Fase I. Samen met Fivelpoort is dit terrein het MKB uithangbord van Groningen Seaports en dit terrein biedt nog ruimte om interessante grotere bedrijven binnen te halen. Om deze ambitie te realiseren is het van belang de kwaliteit van dit terrein te verbeteren. Met name de ondermaatse verlichting en beeldkwaliteit maken dit terrein op dit moment onvoldoende aantrekkelijk. Verbetering van deze kwaliteit is ook van belang voor het kunnen faciliteren van lokaal-MKB. Hierbij moet wel aandacht blijven voor het behoud van de profilering van Farmsumerpoort als regionaal MKB-terrein.

Door de massa en het type van bedrijvigheid is een vorm van parkmanagement wenselijk. Dit is ook nodig om stappen in de Next Economy te zetten. Hier zien wij een belangrijke rol voor beheerder Groningen Seaports.

Acquisitie voor dit terrein ligt bij Groningen Seaports. In overleg met het havenbedrijf zetten wij in op het behoud van de bestaande profilering (dienend aan zeehaven- en regionale economie) en onderzoeken wij mogelijkheden om binnen deze profilering in beperkte mate ruimte te bieden voor lokaal MKB uit het gebied Appingedam-Delfzijl. Aanvragen die afwijken van het bestemmingsplan zullen op basis van deze

profilering via maatwerk worden beoordeeld. Op deze wijze behoudt het terrein zijn profilering, maar biedt het ook mogelijkheden voor de regio belangrijke ontwikkelingen die ruimtelijk enkel op onze regionale terreinen kunnen landen.

In verband met haar ligging is uitbreiding van dit terrein uitgesloten.

CONCEPT

## Farmsumerweg, Appingedam



### Kenmerken 2024

|                                                  |                                                                                                                                                                                                   |                            |                                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Profiel:</b>                                  | Gemengd lokaal MKB-terrein                                                                                                                                                                        |                            |                                       |
| <b>Uitgegeven</b>                                | 5,37 hectare                                                                                                                                                                                      | <b>Aantal vestigingen</b>  | 25<br>(In combinatie met Energieweg)  |
| <b>Uitgeefbaar</b>                               | 2,42 hectare                                                                                                                                                                                      | <b>Aantal werknemers</b>   | 357<br>(In combinatie met Energieweg) |
| <b>Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels</b> | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                       | <b>Onbebouwde reserves</b> | 2,17 hectare                          |
| <b>Toegevoegde waarde (mln. Euro)</b>            | 11,7<br>(In combinatie met Energieweg)                                                                                                                                                            | <b>Leegstand</b>           | 0,0 hectare                           |
| <b>Staat van voorzieningen</b>                   | Matig                                                                                                                                                                                             | <b>Next Economy</b>        | Basis+                                |
|                                                  |                                                                                                                                                                                                   | <b>Levenscyclus</b>        | Fase II                               |
| <b>Milieucategorie</b>                           | Maximaal 3,1                                                                                                                                                                                      | <b>Maximale bouwhoogte</b> | Maximaal 6,5 meter                    |
| <b>Organisatiegraad</b>                          | Geen                                                                                                                                                                                              |                            |                                       |
|                                                  | Farmsumerweg kenmerkt zich door de vestiging van een autobedrijf en een technisch productiebedrijf. De verlichting is goed, maar op overige punten wordt matig en op ontsluiting slecht gescoord. |                            |                                       |

### Ambities

Onze ambities voor Farmsumerweg zijn het opwaarderen van de staat van voorzieningen naar goed, het behoud van een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend. Hierover starten wij een gesprek met de ondernemers. Het belangrijkste aandachtspunt is de matige ontsluiting. Hier zien wij weinig mogelijkheden voor aanpassing. Dit is een locatie waar we het aantal vrachtwagenbewegingen willen minimaliseren; aspecten die meespelen zijn onder meer de (beleving van de) verkeersveiligheid op de Farmsumerweg en de plannen voor de verdubbeling van de N33.

Onze ambitie op organisatiegraad ligt in het via het Ondernemersloket onderhouden van goede contacten met de ondernemers.

Het terrein biedt nog mogelijkheden voor uitbreiding binnen de huidige begrenzing. Omdat dit tot extra verkeersbewegingen zal leiden, moet bij invulling van deze kavels wel extra aandacht aan de ontsluiting

worden geschonken. Naast de bestaande groeimogelijkheden zien wij geen aanleiding om uitbreiding te overwegen.

CONCEPT

## Fivelpoort, Appingedam



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                           |                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| Profiel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Regionaal MKB-terrein onder beheer van Groningen Seaports |                     |              |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,8 hectare                                               | Aantal vestigingen  | 25           |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18,7 hectare                                              | Aantal werknemers   | 513          |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,0 hectare                                               | Onbebouwde reserves | 0,0 hectare  |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 29,9                                                      | Leegstand           | 0,14 hectare |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Goed                                                      | Next Economy        | Hoog         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                           | Levenscyclus        | Fase I       |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Westelijk tot 3.1,<br>oostelijk 3.2                       | Maximale bouwhoogte | Tot 12 meter |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Parkmanagement                                            |                     |              |
| Dit door Groningen Seaports beheerde terrein is ons jongste MKB-terrein en het MKB-terrein met de hoogste scores op staat van voorzieningen, Next Economy en Levenscyclus. Hoewel de basis meer dan op orde is, is de uitgifte van dit terrein de afgelopen jaren achtergebleven. Naast ruimte voor 'grotere vissen' biedt dit terrein ook mogelijkheden voor – binnen de profilering passende – kleinere vestigers uit ons lokale MKB. |                                                           |                     |              |

### Ambities

Onze ambities voor Fivelpoort zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, de Next Economy classificatie Hoog en de levenscyclus Fase I. Fivelpoort Beheer B.V. en Groningen Seaports spelen hier een belangrijke rol. Het belangrijkste aandachtspunt uit de staat van voorzieningen is het gebrek aan openbare parkeerplekken en het feit dat de wegen op dit moment gebruikt worden om – niet aan Fivelpoort gebonden – vrachtwagens te parkeren. Hierover zijn wij in gesprek met Fivelpoort Beheer B.V. en Groningen Seaports. De aanwezigheid van parkmanagement biedt goede kansen voor het realiseren van kwalitatieve ambities.

Acquisitie voor dit terrein ligt bij Groningen Seaports. In overleg met het havenbedrijf zetten wij in op het behoud van de bestaande profilering (dienend aan zeehaven- en regionale economie) en onderzoeken wij mogelijkheden om binnen deze profilering in beperkte mate ruimte te bieden voor lokaal MKB uit het gebied Appingedam-Delfzijl. Aanvragen die afwijken van het bestemmingsplan zullen op basis van deze profilering via maatwerk worden beoordeeld. Op deze wijze behoudt het terrein zijn profilering, maar

biedt het ook mogelijkheden voor de regio belangrijke ontwikkelingen die ruimtelijk enkel op onze regionale terreinen kunnen landen.

De vraag-aanbod analyse geeft op dit moment geen aanleiding om uitbreiding te overwegen.

CONCEPT

## Industrieweg, Loppersum



Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                     |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Gemengd lokaal MKB-terrein          |                     |                                    |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3,56 hectare                        | Aantal vestigingen  | 21<br>(In combinatie met Laborweg) |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,0 hectare                         | Aantal werknemers   | 77<br>(In combinatie met Laborweg) |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,92 hectare                        | Onbebouwde reserves | 0,1 hectare                        |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.6 (In combinatie met de Laborweg) | Leegstand           | 0,0 hectare                        |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Goed                                | Next Economy        | -                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     | Levenscyclus        | -                                  |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2                                   | Maximale bouwhoogte | 9 meter                            |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geen                                |                     |                                    |
| Industrieweg heeft op de ontsluiting na een goede staat van voorzieningen, een passend Next Economy potentieel van Basis+ en levenscyclus Fase II. De vraag-aanbod analyse en door ondernemers gecommuniceerde uitbreidingswensen maken onderzoek naar mogelijkheden om deze vraag ruimtelijk te faciliteren wenselijk. Door woon-werkkavels waar nu enkel gewoond wordt, is een deel van het potentiële aanbod op dit terrein op dit moment niet beschikbaar. |                                     |                     |                                    |

### Ambities

Onze ambities voor Industrieweg zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

De ontsluiting is een aandachtspunt, maar hier zijn door de ligging tussen een woonwijk en het spoor geen directe alternatieven voor.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

De vraag-aanbodanalyse, de uitbreidingswens van de ondernemers en de afstand tot Farmsumerpoort-Fivelpoort laten zien dat het onderzoeken van in- en uitbreidingsmogelijkheden wenselijk is. Hierin hanteren we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## Laborweg, Middelstum



### Kenmerken 2024

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                        |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Profiel:</b>                                  | Solitair lokaal MKB-terrein                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                        |
| <b>Uitgegeven</b>                                | 3,11 hectare                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Aantal vestigingen</b>  | 21<br>(In combinatie met Industrieweg) |
| <b>Uitgeefbaar</b>                               | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Aantal werknemers</b>   | 77<br>(In combinatie met Industrieweg) |
| <b>Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels</b> | 0,49 hectare                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Onbebouwde reserves</b> | 0,0 hectare                            |
| <b>Toegevoegde waarde (mln. Euro)</b>            | 6,6 (In combinatie met Industrieweg)                                                                                                                                                                                                                       | <b>Leegstand</b>           | 0,0 hectare                            |
| <b>Staat van voorzieningen</b>                   | N.v.t. solitair terrein                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Next Economy</b>        | N.v.t. solitair terrein                |
|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Levenscyclus</b>        | N.v.t. solitair terrein                |
| <b>Milieucategorie</b>                           | 2                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Maximale bouwhoogte</b> | 9 meter                                |
| <b>Organisatiegraad</b>                          | Niet van toepassing: solitair terrein                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                        |
|                                                  | Laborweg is een (nagenoeg) solitair terrein dat in verband met haar oppervlakte is opgenomen in deze visie. Naast een ruimtelijke kwaliteit - waarvan de basis op orde is - zijn staat van voorzieningen, Next Economy en Levenscyclus niet van toepassing |                            |                                        |

### Ambities

Onze ambities voor Laborweg zijn een ruimtelijke kwaliteit waarvan de basis op orde is. Staat van voorzieningen, Next Economy en Levenscyclus zijn in verband met het solitaire karakter niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor organisatiegraad.

Onze focus op dit terrein ligt op het goed ruimtelijk faciliteren van de bestaande vestiging.

## Seendweg, Farmsum



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                             |                                  |                     |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                     | Gemengd lokaal MKB-terrein       |                     |                                    |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                  | 4,43 hectare                     | Aantal vestigingen  | 59<br>(In combinatie met Sikkell)  |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                 | 0,0 hectare                      | Aantal werknemers   | 464<br>(In combinatie met Sikkell) |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                   | 0,15 hectare                     | Onbebouwde reserves | 0,30 hectare                       |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                              | 31,5 (In combinatie met Sikkell) | Leegstand           | 0,0 hectare                        |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                     | Goed, voldoende                  | Next Economy        | -                                  |
|                                                                                                                                                                                                                             |                                  | Levenscyclus        | -                                  |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                             | Tot 3.1                          | Maximale bouwhoogte | Varieert, 6,5 en 12.               |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                            | Geen                             |                     |                                    |
| Seendweg is een aan Farmsumerpoort grenzend gemengd lokaal MKB-terrein. De staat van voorzieningen is overwegend goed. De belangrijkste aandachtspunten zijn het ontbreken van uniformiteit in bewegwijzering en bebouwing. |                                  |                     |                                    |

### Ambities

Onze ambities voor Seendweg zijn het opwaarderen van de staat van voorzieningen naar Goed, een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

De belangrijkste punten uit de staat van voorzieningen zijn het ontbreken van uniformiteit in bewegwijzering en bebouwing. Omdat het bedrijventerrein volledig is uitgegeven is het qua beeldkwaliteit op korte termijn niet mogelijk meer uniformiteit in bebouwing aan te brengen en zullen zich bij nieuwbouwplannen pas mogelijkheden voordoen. De sterke verstening geeft met betrekking tot aantrekkelijkheid en hittestress wel aanleiding om de mogelijkheden voor meer groen te onderzoeken.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

In verband met haar ligging is uitbreiding van dit terrein uitgesloten.

## Sikkel, Delfzijl



### Kenmerken 2024

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                     |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Profiel</b>                                   | Gemengd lokaal MKB-terrein                                                                                                                                                                                                         |                            |                                     |
| <b>Uitgegeven</b>                                | 4,94 hectare                                                                                                                                                                                                                       | <b>Aantal vestigingen</b>  | 59<br>(In combinatie met Seendweg)  |
| <b>Uitgeefbaar</b>                               | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                                                        | <b>Aantal werknemers</b>   | 464<br>(In combinatie met Seendweg) |
| <b>Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels</b> | 0,0 hectare                                                                                                                                                                                                                        | <b>Onbebouwde reserves</b> | 0,0 hectare                         |
| <b>Toegevoegde waarde (mln. Euro)</b>            | 21,7 (In combinatie met Seendweg)                                                                                                                                                                                                  | <b>Leegstand</b>           | 0,1 hectare                         |
| <b>Staat van voorzieningen</b>                   | Matig                                                                                                                                                                                                                              | <b>Next Economy</b>        | Basis+                              |
|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Levenscyclus</b>        | Fase II                             |
| <b>Milieucategorie</b>                           | Tot 2                                                                                                                                                                                                                              | <b>Maximale bouwhoogte</b> | Tot 7 meter                         |
| <b>Organisatiegraad</b>                          | Geen                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                     |
|                                                  | Sikkel is een gemengd lokaal MKB-terrein met een overwegend matige staat van voorzieningen. De belangrijkste aandachtspunten zijn de ontsluiting, bewegwijzering, onderhoud en beeldkwaliteit. Ook is het terrein sterk versteend. |                            |                                     |

### Ambities

Onze ambities voor Sikkel zijn opwaarderen van de staat van voorzieningen naar Goed, het behoud van de Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

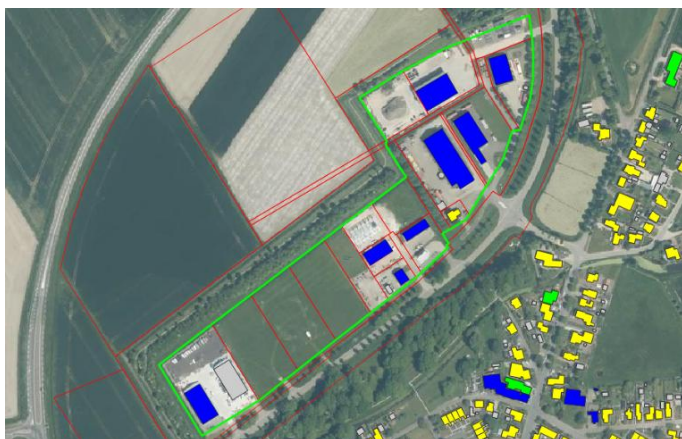
Belangrijke aandachtspunten zijn de ontsluiting, bewegwijzering, onderhoud, beeldkwaliteit en mogelijke vergroening die hittestress kan tegengaan en de aantrekkelijkheid van het terrein kan verhogen. De verdubbeling van de N33 is van invloed op de ontsluiting van het terrein. In de komende jaren wordt duidelijk op welke wijze de verbinding met de N33 vormgegeven zal worden.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

Op basis van de vraag-aanbod analyse en nabijheid van zowel Farmsumerpoort en Fivelpoort is er geen aanleiding om uitbreiding actief te overwegen.

CONCEPT

## Tjariet, Spijk



### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gemengd lokaal MKB-terrein |                     |              |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5,7 hectare                | Aantal vestigingen  | 16           |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,0 hectare                | Aantal werknemers   | 31           |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0 hectare                | Onbebouwde reserves | 0,0 hectare  |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                | 3,4                        | Leegstand           | 0,0 hectare  |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                       | Goed                       | Next Economy        | Basis+       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            | Levenscyclus        | Fase II      |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                               | Tot 3.1                    | Maximale bouwhoogte | Tot 10 meter |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                              | Geen                       |                     |              |
| Tjariet is een gemengd lokaal MKB-terrein dat recent volledig is uitgegeven. De op de kaart nog onbebouwde kavels zijn inmiddels ingevuld en bebouwd. De staat van voorzieningen is overwegend goed. Alleen glasvezel en bewegwijzering komen als aandachtspunten naar voren. |                            |                     |              |

### Ambities

Onze ambities voor Tjariet zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

De belangrijkste aandachtspunten zijn goede ruimtelijke kwaliteit en bewegwijzering.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

In de vraag-aanbod analyse heeft Bureau Louter Tjariet in het deelgebied (voormalige gemeente) Delfzijl geclusterd. Uit gesprekken met een deel van de ondernemers is geen actuele uitbreidingswens naar voren gekomen. Aangezien het terrein volledig is uitgegeven en op relatief grote afstand van Farmsumerpoort en Fivelpoort ligt, is een uitbreidingswens in de periode tot 2035 echter niet uitgesloten. Wanneer deze wens zich voordoet zullen wij in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking starten met het onderzoeken naar mogelijke alternatieven en inbreidingsmogelijkheden.

## Woldweg, Appingedam



### Kenmerken 2024

|                                                                                                          |                            |                     |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| Profiel                                                                                                  | Gemengd lokaal MKB-terrein |                     |              |
| Uitgegeven                                                                                               | 10,3 hectare               | Aantal vestigingen  | 31           |
| Uitgeefbaar                                                                                              | 3,8 hectare                | Aantal werknemers   | 407          |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                | 0,21 hectare               | Onbebouwde reserves | 0,0 hectare  |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                           | 29,5                       | Leegstand           | 0,18 hectare |
| Staat van voorzieningen                                                                                  | Goed                       | Next Economy        | Basis+       |
|                                                                                                          |                            | Levenscyclus        | Fase II      |
| Milieucategorie                                                                                          | Tot 3.2                    | Maximale bouwhoogte | Tot 10 meter |
| Organisatiegraad                                                                                         | Geen                       |                     |              |
| Woldweg is een gemengd lokaal MKB-terrein dat op alle punten van de staat van voorzieningen Goed scoort. |                            |                     |              |

### Ambities

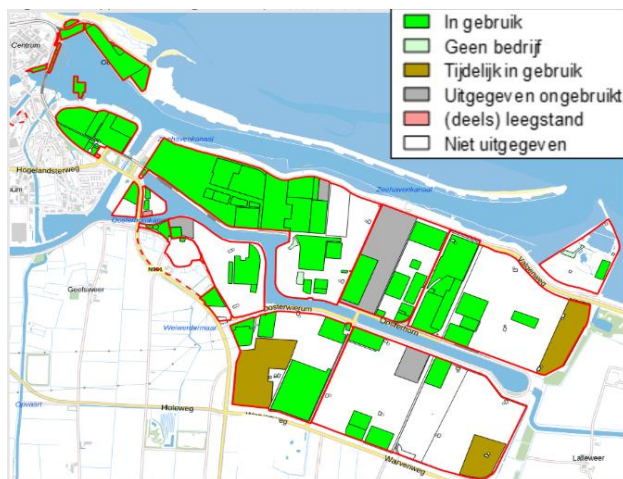
Onze ambities voor de Woldweg zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, een Next Economy classificatie van Basis+ en een levenscyclus Fase II. In verband met het lokale karakter zijn extra (grote) stappen in Next Economy potentieel niet noodzakelijk en zijn Basis+ en levenscyclus Fase II passend.

Het belangrijkste aandachtspunt is de ruimtelijke kwaliteit.

Om kwalitatieve ambities mogelijk te maken is het verhogen van de organisatiegraad van belang.

Woldweg heeft op dit moment nog uitgeefbare kavels aan de noord- en zuidzijde en ligt op korte afstand van Fivelpoort.

## Zeehaventerreinen inclusief Oosterhorn, Weiwerd en De Delta, Delfzijl-Farmsum



(Voetnoot, kwantitatief Louter, pp. 59)

(Opmerking: 'niet uitgegeven' terreinen kunnen al wel onder reservering zijn)

### Kenmerken 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                     |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zeehaventerrein met daaraan verbonden MKB-terreinen                                                |                     |                                                                                         |
| Uitgegeven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 432,2 hectare                                                                                      | Aantal vestigingen  | 143                                                                                     |
| Uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 326,8 hectare                                                                                      | Aantal werknemers   | 3326                                                                                    |
| Puur voor wonen gebruikte woon-werkkavels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,0 hectare                                                                                        | Onbebouwde reserves | 111,5 hectare (inclusief tijdelijk in gebruik en noodzaak herontwikkeling vóór uitgave) |
| Toegevoegde waarde (mln. Euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 713                                                                                                | Leegstand           | 4,3 hectare                                                                             |
| Staat van voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Goed                                                                                               | Next Economy        | Hoog                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    | Levenscyclus        | Fase I                                                                                  |
| Milieucategorie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tot 5.2                                                                                            | Maximale bouwhoogte | Varieert tussen 30 en 50 meter.                                                         |
| Organisatiegraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Parkmanagement Chemiepark Delfzijl en rechtstreeks contact tussen bedrijven en Groningen Seaports. |                     |                                                                                         |
| De zeehaventerreinen en daaraan verbonden MKB-terreinen vervullen een belangrijke stuwende functie in onze economie. Hier vindt toonaangevende innovatie plaats en worden belangrijke stappen gezet in de grondstoffen- en energietransitie. Ook levert de zeehaven economie veel opdrachten op voor ons overige MKB. Deze door Groningen Seaports beheerde terreinen zijn van hoge kwaliteit en van landelijke betekenis. Om competitief te blijven is het vasthouden en verder verbeteren van deze positie wenselijk. |                                                                                                    |                     |                                                                                         |

### Ambities

Onze ambities voor de zeehaventerreinen zijn het behouden van de goede staat van voorzieningen, opwaardering van de Next Economy classificatie naar Excellent en het behoud van levenscyclus Fase I. Naast deze voor bedrijfsvoering en vestigingsklimaat belangrijke factoren ligt onze belangrijkste focus – zeker

gezien de grote mate van ontwikkelingen – op een goede relatie met de omgeving en respect voor menselijke maat en leefbaarheid.

Een voorbeeld van maatschappelijke uitlegbaarheid is de in het Strategisch Kader (voetnoot, strategisch kader) van Groningen Seaports vastgelegde focus op acquisitie van bedrijven die in onze omgeving passen en het weren van ongewenste activiteiten die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan, maar integraal uitlegbaar niet in onze omgeving passen. Ook zetten we ons in voor het verder ontwikkelen van het provinciale meetnetwerk waarmee onze inwoners inzicht krijgen in de impact van industriële activiteiten op hun leefomgeving.

Wat betreft vestigingsmogelijkheden is naast de milieucategorie ook de milieu-impact leidend. Dit betekent dat ruimtelijk gestuurd wordt op milieueffecten van activiteiten en niet meer via traditionele toedeling van milieucategorie. Hierdoor zullen de zwaarste activiteiten (in verband met bijvoorbeeld geluid en geur uitstraling) per definitie niet op de randen kunnen plaatsvinden.

Borging van externe veiligheid is een belangrijke randvoorwaarde voor het voortbestaan van onze industrie. Deze regels worden beschreven in onze beleidsvisie Externe Veiligheid.

Naast een veilige werkomgeving zijn ook de aantrekkelijkheid van deze werkomgeving en het waar mogelijk faciliteren van groen en ecologie van belang. Hierin zien wij de bedrijven belangrijke stappen zetten, en ook in de recent gepubliceerde propositie voor Oosterhorn Zuid (Circulands) wordt hier rekening mee gehouden. De nabijheid van UNESCO werelderfgoed Waddenzee maakt een bredere goede koppeling tussen economie en ecologie van groot belang. Deze relatie is onderwerp van het samenwerkingsverband Ecologie en Economie in Balans (voetnoot).

Voor veiligheid en woongenot zijn ook de vracht- en verkeersbewegingen van belang. Hierin spelen de verdubbeling van de N33 en verbetering van de aansluiting hierop een belangrijke rol. Verder is de wens zoveel mogelijk transport via water te doen. Hiervoor zijn de opwaardering van de vaarweg Delfzijl-Lemmer en de zeesluizen van belang.

Een belangrijk onderwerp op het gebied van mobiliteit en veiligheid is de huidige route Termunterzijl-Delfzijl die midden door de zeehaventerreinen loopt. Hiervoor is in de Mobiliteitsvisie (voetnoot) een alternatief opgesteld. Hiervoor zijn de belangrijkste uitgangspunten verkeersveiligheid en een zo snel en aantrekkelijk mogelijk route tussen de zuidelijke dorpen en Delfzijl. De fietsroute over de dijk blijft in deze visie bestaan zowel als school- en recreatieve verbinding. Uitgangspunt daarbij is dat nader moet worden uitgewerkt hoe de verkeersveiligheid (aansluiting op de N990 bij de zeesluis) en de externe veiligheid kan worden geoptimaliseerd.

De organisatiegraad op deze terreinen wisselt van hoog (Chemiepark Delfzijl) tot rechtstreekse relaties tussen bedrijven en de relatie die deze bedrijven met beheerder Groningen Seaports hebben. Hierbij ligt onze belangrijkste focus op het via het Strategisch Kader van (voetnoot) Groningen Seaports stimuleren van ketenvorming die de grondstoffen- en energietransitie mogelijk maken.

Hoewel het leads scenario een mogelijke overschrijding van het nu uit te geven areaal laat zien, geeft dit vooralsnog geen aanleiding om mogelijkheden voor uitbreiding te onderzoeken. Eerst zal duidelijk moeten worden welk scenario naar verwachting waarheid wordt. Ook zal volgens de Ladder van Duurzame Verstedelijking altijd eerst moeten worden nagegaan welke inbreidingsmogelijkheden er zijn. De 112 hectare aan ongebruikte en tijdelijk gebruikte kavels spelen hier een belangrijke rol in. Pas daarna volgt de beoordeling van een eventuele uitbreidingsvraag. Omdat deze vraag nu niet voor ligt, is dit geen onderdeel van deze visie.