

VRAAGRAMING ZEEHAVENTERREINEN EEMSDelta

Projectnummer 922

25 juni 2015

Aangeboden aan:
Bureau Economische Zaken Eemsdelta
Contactpersoon:
Henk Doeven

Deelnemende partijen:

- Groningen Seaports
- Provincie Groningen
- Gemeente Delfzijl
- Gemeente Eemsmond
- Gemeente Appingedam
- Gemeente Loppersum
- Bedrijven en organisaties Eemsdelta

Auteurs:

- Sander Kooijman
- Maarten Kruisselbrink
- Rutger van Raalten

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Actualisatie vraagraming	4
1.3	Afbakening onderzoek	5
1.4	Opbouw rapportage	7
2.	KWALITATIEVE ANALYSE	8
2.1	Gehanteerde methode	8
2.2	Clusteranalyse	8
2.3	Resultaten kwalitatieve analyse	20
3.	KWANTITATIEVE ANALYSE	21
3.1	Gehanteerde methodiek	21
3.2	Ontwikkeling toegevoegde waarde en ruimtegebruik	23
3.3	CPB-scenario's met regiospecifieke bijstelling	28
3.4	Resultaten vraagraming	31
3.5	Raming datacenters	32
4.	VRAAG-AANBOD- CONFRONTATIE	35
4.1	Aanbodinventarisatie	35
4.2	Strategische reserve/ijzeren voorraad	36
4.3	Interpretatie resultaten	38
4.4	Mogelijkheden voor invulling en clustering	39
	BIJLAGE 1 INTERVIEWS	41
	BIJLAGE 2 WERKSESSIES	42
	BIJLAGE 3 NETTO VOORRAAD	43

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

In 2013 is Bureau Louter door de Regio Eemsdelta benaderd om naast de 'marktanalyse vraag en aanbod werklocaties Oost-Groningen' een specifieke vraagraming op te stellen voor de werklocaties in de Eemsdelta. Daarbij zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat is de toekomstige vraag naar werklocaties in kwantitatieve en kwalitatieve zin?
2. Maak daarbij een onderscheid tussen 'reguliere bedrijventerreinen' en een specifieke uitwerking voor zeehaventerreinen.
3. Stel een handreiking op voor een te volgen strategie om het aanbod in overeenstemming te brengen met de vraag.

In het offerteverzoek werd aangegeven dat de opdrachtgever bij het uitvoeren van de marktanalyse een voorkeur had voor een onderzoeksteam, samengesteld uit verschillende onderzoeksbureaus, om creativiteit en kwaliteit van het onderzoek te vergroten. De extra vraag naar een marktanalyse voor zeehaventerreinen vormde een additionele reden om de expertise van verschillende bureaus te combineren. Bureau Louter heeft daarom offerte uitgebracht in combinatie met Bureau Buiten, ervaren op het terreinen van (zeehaven)bedrijventerrein-onderzoek en Doorakkers Advies, dat naast veel ervaring op het gebied van bedrijventerreinen ook veel kennis heeft van sectorale ontwikkelingen. Als hoofdaannemer van het project heeft Bureau Louter gefungeerd. Maart 2014 is de rapportage van dat onderzoek opgeleverd.

1.2 Actualisatie vraagraming

Voorjaar 2015 heeft de Regio Eemsdelta Bureau BUITEN opnieuw benaderd, ditmaal met de vraag de gemaakte vraagraming te actualiseren. Hiervoor is een aantal redenen te noemen:

- ontwikkelingen aan de 'beleidskant';
- nieuwe uitgiften;
- wijzigingen in grondgebruik.

Ten eerste maken ontwikkelingen aan de 'beleidskant' het wenselijk dat de gemaakte berekeningen worden geactualiseerd. Voor de havengebieden wordt momenteel een MER-procedure doorlopen als voorloper op de nieuwe bestemmingsplannen. Daarvoor is het noodzakelijk over een behoeftegraming te kunnen beschikken die een periode van 20 jaar bestrijkt: van 2015 tot en met 2035. De vraagraming van vorig jaar dient daarvoor met vijf jaar te worden 'doorgezet'.

Een andere reden om de prognose te actualiseren is dat er recent een aantal nieuwe uitgiften heeft plaatsgevonden. De vraag-aanbodconfrontatie

dient daar op te worden aangepast, maar het is ook voldoende reden om nog eens goed naar een aantal uitgangspunten van de raming zelf te kijken. Mogelijk dient de groeiverwachting van een aantal sectoren/clusters licht te worden bijgesteld, ook omdat er momenteel nog een aantal concrete investeringsbeslissingen voor een vestiging in de havengebieden 'boven de markt hangt'.

Laatste reden voor de gevraagde actualisatie is dat er sinds het opstellen van de vraagraming een aantal wijzigingen in het geplande grondgebruik heeft plaatsgevonden, die van invloed is op het geplande aanbod van terrein. Het gaat onder andere over ruimte die was gereserveerd voor een spoorverbinding en het toevoegen van groenzones, waardoor het aanbod van terreinen nu anders uitkomt dan waar in de eerdere rapportage van maart 2014 van is uitgegaan.

in de periode februari/maart 2015 is de actualisatie uitgevoerd. De voorliggende rapportage is hiervan het resultaat. Bij de rapportage van de actualisatie is ervoor gekozen niet alleen de bijgestelde onderdelen van het onderzoek te beschrijven, maar de hele rapportage opnieuw te doen. Dit rapport beschrijft daarmee de complete geactualiseerde prognose, inclusief methodiek, uitgangspunten en uitkomsten en vervangt daarmee de rapportage van maart 2014.

1.3 Afbakening onderzoek

Binnen het project is een onderverdeling gemaakt in de analyse van droge terreinen en een analyse voor 'natte' of zeehaventerreinen. Daarbij is een onderscheid gehanteerd waarbij een deel van de terreinen die in beheer zijn bij Groningen Seaports NV is toegerekend aan de 'natte' terreinen, uitgevoerd door Bureau BUITEN en een deel aan de analyse van 'droge' terreinen door Bureau Louter. De precieze verdeling is in overleg met opdrachtgever en Groningen Seaports gemaakt. Natte terreinen worden in principe beschouwd als zeehaven gerelateerde industrieterreinen, terwijl de droge terreinen de specifieke terreinen voor het MKB betreffen.

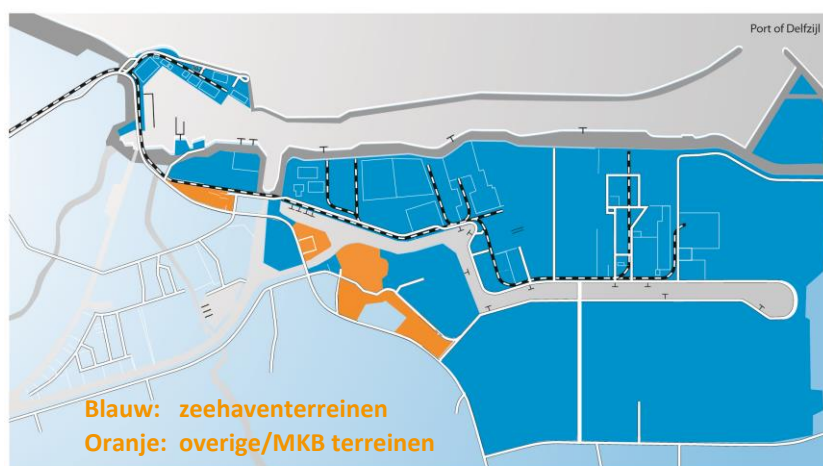
In de figuren 1.1 en 1.2 is de verdeling in reguliere (droge) en (natte) zeehavenkavels in Eemshaven en Delfzijl weergegeven. Daarbij wordt een kavel als 'nat' beschouwd als (een deel van) het kavel grenst aan water met een directe zeeverbinding (Waddenzee, Zeehavenkanaal en de Oosterhornhaven) en daarop havengerelateerde bedrijvigheid kan worden ontwikkeld. In de Eemshaven worden alle kavels meegenomen als natte kavels. Dit betekent dat ook het gebied Eemshaven Zuidoost wordt meegenomen in de raming(methodiek) voor natte kavels.

In de haven van Delfzijl worden verreweg de meeste kavels meegenomen in de raming voor natte kavels. Drie MKB-terreinen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Oosterhorn (Zuidzijde Zeesluizen, De Delta exclusief het pekelbassin, Weiwerd) en Farsermerpoort (voor zover in beheer bij Groningen Seaports) worden voor de raming als 'droog beschouwd'. Ook de kavels ten zuiden en zuidoosten van Weiwerd worden meegenomen als

droge kavels, aangezien de MKB-activiteiten op deze terreinen merendeels geen watergebonden karakter hebben.

In onderstaande figuren zijn de kavels die in de raming van Bureau BUITEN worden meegenomen weergegeven in blauw. De kavels die door Bureau Louter worden meegenomen in de berekening van de overige terreinen zijn weergegeven in oranje. De contouren van de beheersgebieden zijn gebaseerd op Havenvisie 2030 Groningen Seaports.

Figuur 1.1 Beheersgebieden Groningen Seaports Delfzijl



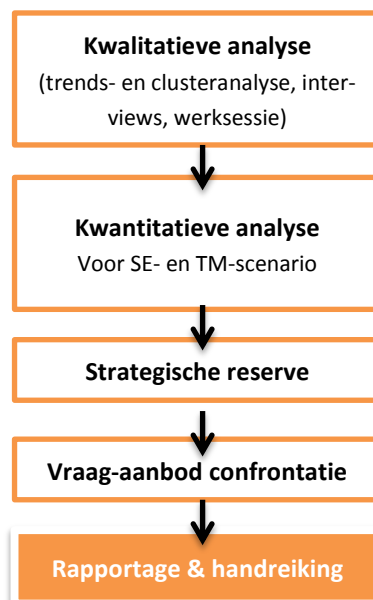
Figuur 1.2 Beheersgebieden Groningen Seaports Eemshaven



1.4 Opbouw rapportage

In dit rapport wordt de uitgevoerde geactualiseerde prognose voor de raming van 'natte' bedrijventerreinen in het Eemsdelta-gebied beschreven. In het hoofdstuk 2 wordt de kwalitatieve analyse (interviews, werksessies, trend- en clusteranalyse) beschreven. De kwalitatieve analyse is noodzakelijk om de regionale ontwikkelingen en verwachtingen een rol te laten spelen in de ruimtebehoefte-berekeningen. Hoofdstuk 3 behandelt de kwantitatieve analyse, beginnend met de gehanteerde methodiek en eindigend met de uitkomsten van de ruimtebehoefte-berekeningen. In hoofdstuk 4 wordt, na een weergave van het huidige aanbod aan zeehaventerreinen in de Eemsdelta, de vraag-aanbodconfrontatie gepresenteerd.

Figuur 1.3 Opzet vraagraming



2. KWALITATIEVE ANALYSE

2.1 Gehanteerde methode

Om de resultaten van de kwantitatieve analyse in perspectief te kunnen plaatsen is ook een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Deze bestond uit drie onderdelen:

- een achttal interviews met sleutelpersonen van op de haventerreinen gevestigde bedrijven uit relevante clusters (voor namen bedrijven en geïnterviewde personen, zie bijlage 1);
- een werksessie met deelnemers uit de regio, zowel vertegenwoordigers van bedrijven als van organisaties en overheden (voor namen deelnemers werksessie, zie bijlage 2);
- een trend- en clusteranalyse, gebaseerd op deskresearch.

De trend- en clusteranalyse geeft een beeld van de ontwikkelingen in een aantal voor de regio Eemsdelta van belang zijnde sectoren of clusters. Achtereenvolgens worden de volgende sectoren geanalyseerd: energie, chemie, datacenters, recycling, logistiek, metaal en agribusiness. Per sector wordt een overzicht van de huidige situatie in Delfzijl en de Eemshaven gegeven, vervolgens toekomstige te verwachten ontwikkelingen beschreven en een toekomstbeeld voor de sector in het Groningen Seaports-beheersgebied geschetst. Voor de huidige situatie in het Eemsdelta-gebied is de Havenvisie 2030 van Groningen Seaports uit 2012 als uitgangspunt genomen. Om trends en ontwikkelingen in een breder Europees en mondiaal perspectief te plaatsten zijn daarnaast andere bronnen geraadpleegd. Ook de input vanuit de interviews en werksessie is verwerkt zodat ook het regionale perspectief een duidelijke plaats heeft gekregen.

Tenslotte wordt een verwachting gegeven hoe het cluster zich de komende jaren ontwikkelt in het Eemsdelta-gebied en wat dit voor consequenties kan hebben op het ruimtebeslag en de ruimtevraag (0 staat voor gelijkblijvend, - voor afnemend, ++ voor (sterk) toenemend). Hierbij vormt het eindbeeld van de Havenvisie één van de bepalende factoren maar worden nadrukkelijk ook de andere bronnen zoals de interviews en de werksessie betrokken om een zo reëel mogelijk beeld te kunnen geven.

2.2 Clusteranalyse

2.2.1 Cluster energie

Huidige situatie Eemsdelta-regio

In de Eemshaven en Delfzijl kan circa 8000 MW aan energie worden geproduceerd, voldoende om 35% van Nederland van stroom te voorzien. De gerealiseerde en toekomstige ontwikkelingen in de energiesector maken de Eemshaven tot één van de belangrijkste energieproductielocaties van Nederland.

De laatste jaren vormt de (omgeving van de) Eemshaven tevens het decor van grootschalige activiteiten op het gebied van on-shore- en offshore windenergie. Het windpark op land kent 90 windturbines, die samen goed zijn voor 276 MW. Zij vormt hiermee het grootste windpark op land in Nederland, dat nog zal worden uitgebreid ten westen van de Eemshaven, aanvullend op het windpark Westereems. Daarnaast biedt het windpark ook ruimte als testlocatie voor een nieuwe type windmolens met een hogere capaciteit. De Eemshaven is een belangrijke uitvalsbasis voor de ontwikkeling van offshore windenergie. Door middel van een nieuw hoogspanningstracé en kabelleidingen onder water kan de opgewekte energie snel richting Nederland en Scandinavië worden geëxporteerd. Daarmee functioneert Eemshaven als hub en is als zodanig ook vastgesteld als Energyport in het nationale beleid.

Ook in de haven van Delfzijl wordt energie opgewekt en stoom geproduceerd in de warmtekrachtcentrale Delesto, de biomassacentrale van Eneco en de Energy from Waste-centrale van EEW, die afval als grondstof heeft voor energieopwekking. Ook het aangelegde windpark Delfzijl-Noord op de Schermdijk en de pier van Oterdum levert een bijdrage aan de totale energieopwekking. De grote en diverse energieopwekkingscapaciteit zorgt ervoor dat in de haventerreinen een grote hoeveelheid energie bij verschillende leveranciers beschikbaar is. Dit biedt naast een goede energievoorziening voor het gevestigde bedrijfsleven en een omslag naar groen gas en syngas ook een uitstekende uitgangspositie voor grote energieafnemers.

Marktontwikkelingen

De energievraag neemt al jaren toe en ook in de toekomst zal deze trend zich voortzetten. Toch is de vraag naar energie door de economische crisis momenteel lager dan eerder verwacht. Ook heeft de sterke daling van de prijs van kolen (o.a. door de opkomst van schaliegas in de Verenigde Staten) en de lage prijs voor CO₂-emissierechten ervoor gezorgd dat gas relatief duur is geworden.

Daarnaast is er in Nederland veel productiecapaciteit bijgekomen de laatste jaren. Tal van gerenommeerde Nederlandse productiebedrijven hebben de afgelopen jaren hun productiecapaciteit uitgebreid. Zo zijn in de Eemshaven door Nuon/Vattenfall en RWE-Essent twee nieuwe centrales gebouwd. Doordat er ook op andere locaties in Nederland centrales zijn ge- of verbouwd, en bovendien meer stroom dan voorgaande jaren wordt geïmporteerd uit Duitsland, is de Nederlandse energiemarkt terecht gekomen in een situatie van overcapaciteit. Ten gevolge hiervan worden op dit moment oudere energiecentrales buiten bedrijf gezet.

Het aandeel van hernieuwbare bronnen neemt de laatste jaren toe. Vooral de groei van het aandeel windenergie (van 1,4% in 2004 tot 5,0% in 2014) en in mindere mate biomassa (van 2,8% in 2004 naar 4,3% in 2014) zijn opvallend te noemen. Het aandeel zonne-energie is nog niet omvangrijk, maar is wel gegroeid (van 0,04% in 2009 tot 0,7% in 2014). Het is vooral de offshore windmarkt die de komende jaren flink zal groeien door grootschalige investeringen die Duitsland doet en heeft gepland in het Duitse deel van de Noordzee. De ontwikkelingen rondom de on-shore wind zijn

weliswaar minder grootschalig dan in het offshore segment, maar leiden op langere termijn naar verwachting eveneens tot serieuze investeringen. Ook in Nederland neemt het aandeel duurzame energie toe.

Door de groei van (onregelmatig geproduceerde) duurzame energie neemt de behoefte aan extra en flexibele opslagcapaciteit toe zodat energie op wisselende tijden kan worden afgenomen en er een betere afstemming van vraag en aanbod kan worden gerealiseerd. De op piekdagen geproduceerde elektriciteit kan bijvoorbeeld worden opgevangen door middel van accu's, syngas, elektrolyse of power-to-gas-concepten. Dat vraagt centrales met een flexibel regelvermogen, en maakt havens kansrijke locaties voor energieopslag.

De wereld van de energievoorziening internationaliseert steeds verder. Door het ontstaan van een internationaal (hoog)spanningsnetwerk kan energie uit andere landen naar Nederland worden getransporteerd en vice versa. De ontwikkeling van de Noord-West 380 kV zorgt voor een betere aansluiting op het landelijke hoogspanningsnet. De energiemarkt, waarop naast nationale steeds meer internationale producenten waarneembaar zijn, kent een levendige handel in energie. Dit lijkt vooral voordelen voor de consument op te leveren maar kan ook tot problemen leiden. De Duitse Energiewende heeft bijvoorbeeld door het gerealiseerde 'overaanbod' aan duurzame energie tegen gegarandeerde prijzen tot een verstoring van de interne Europese energiemarkt in opbouw gezorgd die nog steeds gevolgen heeft voor de Nederlandse energiemarkt en industriële bedrijven. Met het aantreden van het kabinet Merkel III zal deze Duitse 'Alleingang' waarschijnlijk worden aangepast. In hoeverre en in welk tempo staat nog te bezien. Verder worden op dit moment de mogelijkheden van de realisatie van een Direct Line tussen Duitsland en een aantal energie-intensieve bedrijven in Delfzijl onderzocht.

Tenslotte is nog niet duidelijk of en in welke mate op termijn verschillende soorten energie zich zullen ontwikkelen. De opkomst van schaliegas bijvoorbeeld, heeft ook voor een nieuwe balans van de energiemarkt gezorgd. Of dit zal doorzetten is moeilijk te voorspellen. Ook een verder groei van biomassa als energiebron (nu nog niet rendabel) is afhankelijk van overheidsbeleid. Veel is ook afhankelijk van de uitwerking van het gesloten Energieakkoord. Wel wordt voorzien dat de Europese energiemarkten steeds meer op elkaar zullen worden afgestemd en op termijn zullen uitgroeien tot één interne markt. Een Europees energiebeleid geeft hier verder vorm aan.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

Hoewel op de Nederlandse markt op dit moment sprake is van een overcapaciteit, zijn de centrales in de Eemshaven dusdanig modern dat zij een sterke positie hebben. Door de diversiteit aan bronnen van energieopwekking in de Eemshaven en Delfzijl (van kolen, zonne-energie, gas, houtsnippers, afval, tot en met windenergie) is die energievoorziening tamelijk robuust, met die kanttekening dat een deel van de energievoorziening tijdelijk onder druk kan staan (bijvoorbeeld door de hoge gasprijzen). Hiervoor zal meer vraag-afhankelijk geproduceerd moeten gaan worden. Door de huidige overcapaciteit ligt het niet voor de hand dat grootschalige uitgiftes

van grond ten behoeve van de bouw van energiecentrales zoals die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, zich nog zullen voordoen op korte en middellange termijn. Een sterk punt van de Eemsdelta-havens is de interconnectie-capaciteit met andere landen, waaronder Noorwegen (Statnett en NorNed) en Denemarken (COBRA-kabel in aanleg). De realisatie van een extra verbinding met Duitsland is sterk gewenst.

De Eemsdelta ligt strategisch gunstig ten opzichte van de offshore windparken die gebouwd, in realisatie of gepland zijn in het Duitse deel van de Noordzee. Vanuit de Eemshaven vindt de bevoorrading van het Windpark Gemini op het Nederlandse deel van de Noordzee plaats. De haven van Delfzijl en de Eemshaven hebben daarbij een concurrentievoordeel t.o.v. havens zoals Emden, Bremerhaven en Den Helder. Enerzijds door de strategische ligging, anderzijds door de beschikbare ruimte voor assemblage, op- en overslag en onderhoudsactiviteiten. De verwachting is dan ook dat de markt voor offshore windenergie zich sterk zal ontwikkelen. Dit kan leiden tot de realisatie van schakelstations op land met een gemiddelde omvang van ca. 3 ha. per stuk en tot de komst van afgeleide bedrijven op het gebied van productie en logistiek (inschatting GSP: 80 ha.).

De potentie van de energiesector voor de Eemsdelta wordt daarom nog steeds positief ingeschat. Niet zozeer voor energiecentrales zoals de afgelopen jaren, maar voor de productie en spin-off van alternatieve energiebronnen. Hiervoor blijft nog een substantiële voorraad aan bedrijventerrein nodig.

Toekomstige ruimtebehoefte Energie Eemsdelta-regio	0/+
-----------------------------------------------------------	------------

2.2.2 Chemie

Huidige situatie Eemsdelta-regio

Binnen de chemische industrie in Europa is Delfzijl één van de kernlocaties en een voorbeeld van industrie die op basis van lokale grondstoffen, zoals aardgas en zout, ‘base chemicals’ produceert, waaronder chloor, chlooralkali en (bio)methanol. Met deze ‘base chemicals’ worden vervolgens chemische fabrieken beleverd die verderop in de keten ‘special chemicals’ produceren. ChemiePark Delfzijl is een klassiek voorbeeld van een chemisch cluster waarin bedrijven onderling grondstoffen uitwisselen, gezamenlijk R&D-activiteiten ontwikkelen en voorzieningen (onderhoud, beveiliging) en utiliteiten (perslucht- en stikstofleidingen, elektriciteit en stoom, logistiek) delen.

Marktontwikkelingen

De wereldwijde chemie verplaatst zich steeds meer naar opkomende economieën in Azië, het Midden-Oosten en Latijns-Amerika, waarbij een groot deel terecht komt in de BRIC¹-landen. Niet alleen omdat de economische zwaartepunten verschuiven, maar ook omdat chemische productiekosten aldaar lager liggen dan in West-Europa en specifiek in Nederland. Tussen 1991 en 2013 is het Europese aandeel in de wereldwijde chemische indu-

¹ Brazilië, Rusland, India, China

strie gedaald van 36% naar 17%. (Staats-)ondernemingen uit het Midden-Oosten en China zullen, financieel en anders gesteund door hun overheden, de komende jaren hun positie op het gebied van de chemische industrie verder versterken en proberen een groter deel van de productieketen te beheersen. Dit zal deels plaatsvinden door acquisities maar vooral door het opzetten van nieuwe bedrijven in de eigen landen. Om in deze snelgroeiende economieën een rol te blijven spelen zullen Europese en Amerikaanse chemische concerns daarom steeds meer activiteiten in Azië gaan ontplooiën. Dat dit alles ten koste zal gaan van de chemische industrie in Europa lijkt onvermijdelijk.

Daarnaast is er een trend waarneembaar waarin sprake is van een verdere vergroening van de chemische sector. Hoe deze vergroening of verduurzaming precies gaat verlopen en met welke snelheid is onduidelijk, maar waarschijnlijk zal er op termijn een (gedeeltelijke) transitie plaatsvinden naar een meer circulaire economie. In de Eemsdelta zijn initiatieven die aansluiten bij deze vergroening van de sector opgenomen in het programma EemsDelta Green. Een doorgroei van het chemisch cluster naar een meer breed, biobased cluster is een mogelijkheid. Dit gaat gepaard met investeringen en de nadruk op hernieuwbare bronnen en het hergebruik van reststoffen. Afhankelijk van de schaarste en prijzen van grondstoffen, zullen bepaalde bronnen (zoals afval) eerder grootschalig worden ingezet dan andere bronnen, zoals granen (i.v.m. de hoge voedselprijzen).

Veiligheid- en milieustandaarden zijn hoog in de chemische sector en zullen een dominant thema blijven voor de bedrijfsvoering van chemische bedrijven. In de Eemsdelta wordt onder andere door uitbreiding van het stoomdistributienetwerk gewerkt aan vergroening en versterking van het chemische cluster.

Een probleem voor de chemische sector vormen momenteel de hoge energieprijzen die ook leiden tot hoge kosten voor grondstoffen en half-fabricaten. Wanneer er binnen Europa geen afstemming wordt bereikt over het energiebeleid en de prijzen niet gaan dalen voor bedrijven die afhankelijk zijn van energie of grondstoffen waarvoor veel energie nodig is, zal dit negatieve gevolgen hebben voor het (voortbestaan van het) chemisch cluster in Delfzijl.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

Grootschalige uitbreiding van de sector in de Eemsdelta-regio ligt, vanwege de toenemende concurrentie uit opkomende landen, niet voor de hand. Hoewel de nabijheid van aardgas en zout in de regio de chemie in Delfzijl een goede uitgangspositie geeft, bestaat de kans dat het chemisch cluster een te geringe schaalgrootte heeft om op lange termijn te overleven. Echter, een tijdige uitbouw van het aanwezige cluster van base chemicals (chloor, chloorkali, soda en methanol) met meer eindproducten en/of half-fabricaten zou de productielocatie Delfzijl kunnen versterken. Daarbij zijn er kansen voor verdere versterking van het cluster met toeleverende bedrijven (bijvoorbeeld industriële gassen) en specialistische logistieke bedrijvigheid.

Daarnaast biedt ook de ontwikkeling in de chemische sector richting ‘vergroening’ en biobased kansen voor Eemsdelta. Hierbij kan worden ingezet op innovaties, slim gebruik van co-siting, combinaties met reeds aanwezige bedrijven in andere clusters (recycling, energie) en initiatieven voor het creëren van closed-loop clusters. Een voorbeeld is het project Woodspirit, gericht op de verwerking van biomassa tot bio-methanol. Het tempo van vergroening zal ook de hoogte van de investeringen bepalen en de mate waarin ingespeeld kan worden op het verder creëren van een biobased chemiecluster in Delfzijl.

De verwachting is dat de chemiesector in Delfzijl de komende jaren een relatief stabiele ontwikkeling zal doormaken. Hiervoor dient echter wel een oplossing te komen voor de hoge energieprijzen waardoor chemische bedrijven nu met hoge kosten worden geconfronteerd, b.v. in de vorm van een meer afgestemd Europees energiebeleid. Daarnaast zal actief moeten worden gewerkt aan versterking en verankering van het aanwezige cluster om te vermijden dat de regio een te geringe schaalgrootte krijgt in het mondiale speelveld. Dit is ook een van de conclusies van het onderzoek ‘Chemiecluster op stoom’ van de Commissie Willems (maart 2014), die aanbeveelt door daar vanuit drie actielijnen (behouden, versterken, vernieuwen) aan te werken. De uitgevoerde vervolgstudie North4Bio, een van de aanbevelingen van de Commissie Willems, laat voor de Eemsdelta m.n. kansen zien voor de clusters Bioraffinage en, op basis daarvan, Nieuwe chemische producten.

Toekomstige ruimtebehoefte Chemie Eemsdelta-regio	0/+
----------------------------------------------------------	------------

2.2.3 Datacenters

Huidige situatie Eemsdelta-regio

De vestiging van TCN Telehouse (met als klant Google) heeft aangetoond dat de Eemshaven een aantrekkelijke locatie is voor datacenters, vooral door de nabijheid van (groene) energie en de snelle verbindingen met de Internet Exchanges van Hamburg, Amsterdam, Londen en USA. De Eemshaven ligt in dat opzicht ideaal voor grotere datacenters. Vanuit het Verenigd Koninkrijk komt er in de Eemshaven een trans-Atlantische kabel met een grote capaciteit aan land om snel aanzienlijke hoeveelheden data te versturen. Via deze kabel is Eemshaven indirect verbonden met de VS. Deze kabel staat in directe verbinding met de GNIX (Groningen Internet Exchange) en kan eenvoudig worden gekoppeld aan zowel de exchange in Amsterdam als die in Hamburg. De onlangs aangekondigde nieuwe vestiging van Google in Eemshaven Zuidoost, bevestigt de concurrentiekracht van de Eemsdelta, en zal het cluster verder versterken.

Marktontwikkelingen

Informatietechnologie blijft de komende jaren een steeds grotere stempel drukken op onze samenleving. Vooral het gebruik van smartphones en zakelijk gebruik van zogeheten cloudoplossingen zorgt voor een gigantische groei van datatransport, dataopslag (in toenemende mate in clouds) en daarmee van de markt voor datacenters. De groeiverwachtingen tot 2020 schommelen tussen de 10 en 20% per jaar, qua gebruik van vierkante me-

ters, met daarna waarschijnlijk aanhoudende groei. Ondanks technologische ontwikkelingen die maken dat er steeds meer data per m² kunnen worden opgeslagen, kan de technologische ontwikkeling de groei van het dataverkeer niet bijbenen. De verwachting is dus een omvangrijke groei in dataopslag en alle gerelateerde activiteiten zoals datakabels en data-exchanges.

Qua locaties voor datacenters is een aantal criteria van belang. Er dient een voor datacenters geschikte infrastructuur te zijn: power, water and fiber. Toegang tot het kabelnetwerk is een conditio sine qua non. Maar ook een zekere (veilige) toegang tot voldoende energie is zeer belangrijk (liefst redundant). Voldoende koelingsmogelijkheden eveneens. Naast de buitenlucht (waardoor Nederland een betere locatie vormt dan Zuid-Europa) kan ook de beschikbaarheid van koelwater als vestigingsplaatsfactor een extra plus vormen.

In veel publicaties wordt Nederland - en in het bijzonder Amsterdam, de kop van Noord-Holland en de Eemshaven - als zeer geschikte locatie voor datacenters beschouwd. Binnen Europa vormen het Verenigd Koninkrijk (Londen) en de Scandinavische landen belangrijke concurrenten. Op termijn zullen de opkomende economieën een belangrijker plaats gaan innemen als locatie-landen.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

Voor datacenters beschikt de Eemshaven over een sterke concurrentiepositie. Niet alleen door de beschikbare ruimte en de aanwezigheid van (duurzame) elektriciteit (voorzieningszekerheid en groene energiemix mogelijk), maar vooral ook door de nabijheid van een knooppunt van grote wereldwijde datakabels en zogenaamde exchanges waar data worden uitgewisseld.

Naast de vestiging van Google wordt een verder aanhoudende vraag naar locaties voor datacenters voorzien door de grote toename van dataverkeer en behoefte aan opslagcapaciteit. De aanwezigheid van en gegarandeerde toegang tot voldoende elektriciteit is een absolute prioriteit. Een datacenter verbruikt tenslotte zeer veel stroom voor apparatuur en koeling. Ook bij uitval dient er voldoende capaciteit voorradig te zijn om dit op te vangen. In de Eemshaven zijn verschillende grote energiecentrales aanwezig. Dit zorgt voor een gewaarborgde energievoorziening, zelfs bij uitval. Ook de koelingsmogelijkheden zijn een pre voor de Eemshaven.

De groei die deze markt doormaakt biedt ruime kansen voor Eemsdelta, vooral wanneer ingezet wordt op de koppeling met de energiesector. Concurrentie ondervindt de Eemshaven binnen Nederland van Amsterdam en vooral ook de Kop van Noord-Holland. Voor de korte en middellange termijn worden de Eemshaven goede kansen toegedicht om nieuwe datacenters aan te trekken. Gemiddelde omvang van een datacenter is ca. 20 ha.

Toekomstige ruimtebehoefte Datacenters Eemsdelta-regio	++
---------------------------------------------------------------	-----------

2.2.4 Recycling

Huidige situatie Eemsdelta-regio

Met bedrijven in Delfzijl en de Eemshaven als Theo Pouw, North Refinery, Ensartech en Qlyte beschikt de regio over een sterke positie in de sector. Energy from Waste (EEW) heeft, nabij het Metal Park in Delfzijl, een 25 MegaWatt afvalverbrandingsinstallatie gebouwd. Het bedrijf produceert elektriciteit en levert tevens stoom aan een aantal bedrijven op het industrieterrein in Delfzijl. Het leidingennetwerk, dat bedrijven mogelijkheden biedt voor de uitwisseling van gassen zoals stikstof en perslucht, is daartoe onlangs uitgebreid met een stoomleiding. De bedrijvigheid in de sector, en de vele initiatieven voor shared facilities en/of gezamenlijke investeringsprojecten, kunnen dan ook worden gezien als het begin van een cluster op het gebied van afvalstoffenhergebruik.

Marktontwikkelingen

In Europa wordt jaarlijks 3 miljard ton afval geproduceerd, waarvan 38% wordt hergebruikt en 40% naar de stort gaat. Om dit laatste percentage te doen dalen, heeft de EU beleid ingesteld om afvalpreventie, hergebruik en recycling te stimuleren. Binnen de EU loopt Nederland voorop met het terugwinnen van grondstoffen uit afval. Jaarlijks komt in Nederland ongeveer 60 miljoen ton afval vrij, waarvan meer dan 80% materiaal wordt hergebruikt en waaruit 16% energie wordt teruggewonnen in afvalenergiecentrales. Het overige onbrandbaar afval gaat naar de stortplaats.

Op de Nederlandse afvalmarkt zijn de uitdagingen geleidelijk verschoven van het terugdringen van storten via efficiënte(re) recycling en verwerking, naar optimalisatie aan het begin van de waardeketen. Hierbinnen heeft de private sector het grootste marktaandeel (inzameling en recycling), terwijl publieke bedrijven verantwoordelijk zijn voor 70% van de afval(eind)verwerking. Als gevolg van de structurele groei in recycling zal het volume dat voor eindverwerking overblijft afnemen waardoor de overcapaciteit hierin toeneemt. Spelers in de (eind)verwerking van huishoudelijk afval proberen tekorten aan te vullen met afvalimport. In industrieel en bouwafval zijn verdergaande recycling en upcycling actuele ontwikkelingen.

Grote afvalbedrijven richten zich op de hele keten: inzameling, recycling en verwerking. Schaalgrootte is hierbij cruciaal. Op basis van ontwikkelingen in de markt wordt verwacht dat een aantal grote spelers belangstelling heeft voor een locatie op specifiek voor recycling ontwikkelde terreinen. Wanneer op termijn ook de recycling-business volgroeid zal zijn binnen bestaande marktsegmenten kan er nog uitgebreid worden in nieuwe markten, zowel qua producten als qua landen. Innovaties op het gebied van recycling zijn er op het gebied van hergebruik van afvalmaterialen, verder gebruik van reststoffen uit de agrarische en chemische industrie en inzetten van reststromen (restwarmte etc.) van productieprocessen. Er is dan ook een duidelijke trend waarneembaar waarbij verschillende havens en industriële complexen inzetten op deze sector (zoals Rotterdam). De verwachting is dat re-use, recycling, cradle tot cradle, upcycling en aanverwante concepten de komende jaren een verdere vlucht nemen waarbij er voldoende groeipotentie aanwezig is om verschillende havens

en industriële complexen kansen te bieden die slim inzetten op het faciliteren van verdere ontwikkeling van dergelijke kringlopen.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

De aanwezigheid, de fysieke ruimte en samenstelling van de industriële bedrijvigheid in Delfzijl en de Eemshaven bieden kansen om in te zetten op de te verwachte groei van de recycling-industrie. Een bedrijf als Theo Pouw is hierbij een duidelijk voorbeeld, en er zijn goede perspectieven voor de vestiging van een nieuw bedrijf in deze sector in de Eemsdelta. Ook in de chemische industrie gebruiken een aantal bedrijven elkaars reststoffen, variërend van stoom en warmte tot afval. Door verder in te zetten op co-siting-initiatieven en het ontwikkelen van ondersteunende utiliteiten kan verder ingespeeld worden op de groei van deze sector.

Een groeikans is gelegen in de relatie met de Noordzee waar naast booreilanden ook steeds meer offshore-windparken zullen verrijzen. De afvoer, ontmanteling en recycling van windmolens en booreilanden bieden het recyclingcluster nieuwe kansen, zeker in de Eemsdelta-havens waar vervoer per binnenvaart ook mogelijk is.

Om de huidige positie uit te bouwen zal een focus op clustervorming essentieel zijn: bedrijven moeten zich bewust worden van elkaars reststromen zodat een uitwisseling tot stand worden gebracht, en focus en ruimte voor aantrekken van reststoffen die in grondstoffen worden omgezet. Ook moet aandacht worden besteed aan verbindingen met het achterland, zoals met de stad Groningen en de agrarische sector zodat reststoffen uit een groter achterlandgebied kunnen worden 'aangetrokken'. In deze markt is het belangrijk voorop te lopen in de ontwikkeling van nieuwe 'plants'. Het is belangrijk daarbij gesteund te worden door de bevoegde gezagen om vergunningsruimte te creëren. Ook de lobby in Den Haag wordt als essentieel ervaren.

Toekomstige ruimtebehoefte Recycling Eemsdelta-regio	+
-------------------------------------------------------------	----------

2.2.5 Logistiek

Huidige situatie Eemsdelta-regio

De havens van Delfzijl en de Eemshaven zijn typische industriehavens. Veel van de havenoverslag betreft grondstoffen voor de in de havens gevestigde bedrijven of uitvoer van de in het gebied geproduceerde stoffen. De Eemsdelta-havens spelen nauwelijks rol in wereldwijde logistieke ketens, enerzijds door het beperkte relatief 'lege' achterland, anderzijds door beperkingen in de infrastructuur. In en om de havens zijn dan ook relatief weinig logistieke bedrijven gevestigd, uitzonderingen als de Wagenborg-groep daargelaten. Wel is er een goede verbinding met de railterminal in Veendam (Groningen Railport) waar zich ook meerdere logistieke bedrijven bevinden.

De Eemsdelta-havens vormen met 10 miljoen ton (2014) overslag geen grote speler in de internationale logistiek. Binnen de Hamburg-Le Havre-range hebben de havens zeer sterke concurrenten. Op het vlak van ener-

gie, chemie en olieopslag hebben Delfzijl en de Eemshaven vergelijkbare activiteiten als hun concurrenten, zoals Rotterdam en Antwerpen, maar dan op een veel kleinere schaal. Op regionaal niveau kennen de Eemsdelta-havens concurrentie van de overige Noordelijke zeehavens, maar ook van de Noord-Duitse havens, bijvoorbeeld voor offshore-wind gerelateerde activiteiten. De overslag is de afgelopen jaren gegroeid, door meer kolenaanvoer en overslag ten behoeve van offshore wind en een lichte groei van de containeroverslag.

Marktontwikkelingen

De verwachting is dat de wereldwijde logistiek verder zal toenemen. Schaalvergroting van transport (bijvoorbeeld grotere schepen en langere vrachtwagens) en een verdere vergroening van logistiek staan centraal.

De vergroening vindt op verschillende manieren plaats: door elektrisch rijden, door het vergroten van het aandeel scheepvaart en rail in de totale logistieke stromen maar ook door implementatie van (stads)distributieconcepten (bundeling van stromen). Door ontwikkeling dat scheepvaart en transport voor hun brandstofvoorziening steeds meer overstappen naar LNG, is een vraag naar een locatie voor een LNG-terminal te verwachten. Mogelijk is er zelfs behoefte aan een locatie voor een grotere terminal voor opslag- en bunkeren van LNG voor de scheepvaart.

Logistieke ketens worden steeds meer via knooppunten afgewikkeld. Veel havens profileren zich als een knooppunt met bijbehorende investeringen in terminals en regionale logistieke knooppunten, waar overslag van trein of binnenvaartschip op vrachtwagens kan plaatsvinden. Tevens wordt geprobeerd om meer waarde toevoegende activiteiten te organiseren op de knooppunten (zoals assemblage).

De opkomst van e-commerce heeft geleid tot een sterke groei van het aantal aankopen via internet. Ten gevolge hiervan vindt er een zeer grote verandering plaats in de retaillogistiek waarbij producten steeds vaker rechtstreeks vanuit distributiecentra bij consumenten worden afgeleverd. Deze e-logistics zal leiden tot een toename in verzamel- en afleverpunten.

Daarnaast is er een groei van reverse logistics: het terugnemen van restproducten van consumenten en bedrijven naar recyclingscentra. Door gespecialiseerde logistieke bedrijven wordt hierbij ook een koppeling gelegd met onderhoud (maintenance) van apparaten en machines waardoor de toegevoegde waarde van het logistieke product sterk wordt vergroot.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

De Eemsdelta-havens hebben de aanwezige ruimte en het ontbreken van files als voornaam concurrentievoordeel. De havens zijn goed, multimodaal ontsloten. Grootste nadeel vormen echter het geringe achterland (qua bevolkingsdichtheid) en de, in de beeldvorming, grote afstand tot de Randstad en andere grootstedelijke centra. Er bestaan kansen in de shortsea en regiologistiek n.a.v. congestie in andere havens en de relatief sterke relaties met Scandinavië. De aanleg van de Beatrixhaven (Shortsea) met een zware ladingkade, biedt specifieke kansen voor o.a. offshore windlogistiek.

Voor een verdere logistieke groei zal het wel nodig zijn om de aanwezige infrastructuur te verbeteren, waarbij vooral de uitbouw van de verbinding met de A7 via de N33 cruciaal is. Wanneer deze verbeteringen gerealiseerd zijn kunnen de havens zich in combinatie met de railterminal in Veendam beter op de kaart zetten als distributielocatie voor Noord-Nederland en het aangrenzende Duitse grensgebied.

In vergelijking met de andere kleine zeehavens, hebben Delfzijl en de Eemshaven het voordeel dat de hier gevestigde industriële complexen garant staan voor een basisniveau aan overslag voor de logistieke sector. Deze overslag kan de komende jaren groeien door de toename van industriële bedrijvigheid in de havens. Of dit consequenties heeft voor een toename van de ruimtevraag staat te bezien. De beschikbare ruimte in de havengebied is ook kans; voor het accommoderen van bedrijven waarvoor elders geen fysieke en/of milieu-uitbreidingsruimte meer is.

Toekomstige ruimtebehoefte Logistiek Eemsdelta-regio	0/+
-------------------------------------------------------------	------------

2.2.6 Metaal

Huidige situatie Eemsdelta-regio

Naast de agrarische sector kent Delfzijl een metaalcluster, met onder meer de aluminiumsmelter van Aldel. Rondom deze grootschalige activiteit hebben nog een aantal metaal-gerelateerde bedrijven zich in Delfzijl gevestigd. Het metaalcluster heeft een relatief belangrijke functie qua werkgelegenheid voor de Eemsdelta-regio. Aldel ging begin 2014 failliet en maakte begin 2015 een herstart met een deel van de productie onder de naam Klesh Aluminium Delfzijl.

De metaalsector is de laatste decennia geworden tot het speelveld van een aantal grote internationale spelers. Een groot deel van de metaalindustrie is verschoven naar Azië. Tevens staat de sector onder druk door het hoge energieverbruik en daaraan gerelateerd, hoge energieprijzen. Het gebruik van schaarse en vaak dure grondstoffen en hoge arbeidskosten in West-Europa dragen bij aan de huidige zwakke positie van de sector in deze regio. De vraag naar metaal blijft wel stijgen op wereldniveau, vooral als het gaat om lichte metalen zoals aluminium. Ook de verwachte groeiende vraag naar aluminium als gevolg van de voorzichtig aantrekkende auto- en vliegtuigindustrie draagt hieraan bij. In West-Europa staat de metaalsector echter onder grote druk en zullen waarschijnlijk, naast een beperkt aantal mega-productiefaciliteiten, slechts gespecialiseerde niche-spelers overleven.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

De positie van de metaalcluster in Delfzijl staat onder grote druk. Het beoogde metaalpark in Delfzijl is niet echt van de grond gekomen en de toekomst van dit cluster blijft onzeker. Groei van deze sector in Delfzijl zal naar verwachting moeilijk zijn, en is o.a. afhankelijk van de realisatie van een Direct line naar Duitsland (waarnaar momenteel onderzoek wordt gedaan) om goedkopere energie aan te kunnen voeren.

2.2.7 Agribusiness

Huidige situatie Eemsdelta-regio

Van oudsher is de agrarische sector van grote betekenis voor de Groninger zeehavens. Tot de vondst van zout en gas in de Groninger bodem, in de 50-er jaren van de vorige eeuw, werd de haven van Delfzijl onder meer gebruikt voor de uitvoer van industrieproducten uit de Veenkoloniën (aardappelzetmeel, turf, strokarton, graan etc.). Hoewel de landbouw- en voedingsindustrie tegenwoordig een minder grote rol spelen dan de hiervoor beschreven sectoren, zijn deze nog altijd van belang, niet alleen in Delfzijl, maar ook in de Eemshaven. Een voorbeeld daarvan is de Eemshaven Suiker Terminal. Andere initiatieven op basis van grondstoffen van biologische oorsprong en hergebruik van restproducten zijn:

- Holland Malt (Bavaria) dat sinds 2005 in de Eemshaven mout produceert uit gerst van Nederlandse en buitenlandse bodem;
- BioMCN dat de grootste bio-methanol fabriek ter wereld exploiteert en plannen heeft voor de bouw van een biomassa-vergasser (NER300-aanvraag);
- Eneco dat een biomassacentrale exploiteert (49 MW) in Delfzijl.

De laatste twee bedrijven kunnen echter ook tot het chemische/biobased-cluster worden gerekend.

Marktontwikkelingen

De agribusiness kent een stormachtige ontwikkeling. Enerzijds door de hoge voedselprijzen in de wereld, anderzijds door de potentie van agrarische productie voor biomassa-toepassingen. Ook in deze sector speelt de transitie naar een circulaire economie een belangrijke rol, bijvoorbeeld in relatie tot de productie van biobrandstoffen en het verdere gebruik van agrarische reststoffen. De omvang en snelheid van deze transitie is echter onzeker.

De bredere foodsector kent echter nog steeds groeiperspectieven. Nederland is één van de grootste agrarische producten-exporteurs ter wereld. Door de beperkte groeiperspectieven in veel Europese landen (van oudsher de belangrijkste exportmarkt), de toenemende internationale concurrentie (ook op groeimarkten) en het veranderende landbouwbeleid van de EU staat de sterke positie van de Nederlandse landbouw echter onder druk en zal de sector meer moeten inzetten op innovatie voor nieuwe markten. Door toe te leggen op innovatie, specialisatie en kwaliteit en de relatie met andere sectoren (b.v. chemie) uit te bouwen, zijn er nog wel degelijk groeiperspectieven voor dit cluster, ook in Noord-Nederland. Delfzijl en de Eemshaven zouden hier een rol in kunnen spelen.

Verwachtingen voor Eemsdelta-regio

Noordoost-Groningen en de noordelijke provincies hebben een sterke historische positie in de agribusiness en er spelen veel initiatieven om deze positie ook richting de toekomst te behouden en verder uit te bouwen. De haven van Delfzijl en de Eemshaven hebben een lange en rijke historie in

de agribusiness. Vooral de positie die het momenteel heeft met bijvoorbeeld Bio-methanol en malt uit gerst, op- en overslag van suiker en granen wijst op een duurzame verbinding met de sector. Anderzijds staat grootschalige toepassing van biomassa (anders dan afval en houtsnippers) met landbouwproducten nog in de kinderschoenen, maar wordt wel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van suiker als input voor het chemische cluster in de Eemsdelta.

Daarnaast hebben de Eemsdelta-havens geen overslag van de in haar directe achterland actieve producenten van (poot)aardappelen. Circa 20% hiervan wordt verbouwd in Groningen en de andere 80% in Friesland en de Flevopolder en wordt overgeslagen in de havens van Harlingen en Beverwijk die qua afstand centraler liggen. Verdere kansen zullen vooral gezocht moeten worden in de koppeling van de agrisector met de sectoren energie, chemie en recycling. Mogelijk kan het cluster in en rond de havens nog verder worden uitgebouwd op termijn (nieuwe spelers, specialisatie van gevestigde agrarische bedrijven, versterking van relatie met achterland enz.).

Toekomstige ruimtebehoefte Agribusiness Eemsdelta-regio	0/+
----------------------------------------------------------------	------------

2.3 Resultaten kwalitatieve analyse

In onderstaand schema zijn de resultaten van kwalitatieve analyse samengevat. Input hiervoor vormde de trendanalyse, de gehouden interviews en de georganiseerde werksessie 'natte terreinen'.

Tabel 2.1 Sectorale verwachtingen ruimtebehoefte Eemsdelta-havens

Cluster	Verwachte ruimtebehoefte Eemsdelta-havens
Energie	0/+
Chemie	0/+
Datacenters	++
Recycling	+
Logistiek	0/+
Metaal	-/0
Agribusiness	0/+

3. KWANTITATIEVE ANALYSE

3.1 Gehanteerde methodiek

3.1.1 Toegevoegde waarde als uitgangspunt

In prognoseberekeningen voor zeehaventerreinen wordt er vaak vanuit gegaan dat de vraag naar ‘natte’ bedrijventerreinen vooral afhangt van de toekomstige ontwikkeling van de goederenstromen. Echter, de goederenstromen van en naar de Eemsdelta-havens zijn relatief beperkt in omvang. Ook speelt doorvoer in de Eemsdelta-havens een beperkte rol. Daarnaast spelen er data-problemen waaronder de – voor alle havenprognoses geldende – zwaar verouderde indeling in grove goederencategorieën, die niet aansluit bij een berekening van benodigd bedrijventerrein voor ‘moderne’ bedrijfssectoren (clusters).

Een analyse die grotendeels gebaseerd is op goederenstromen en waarbij deze als verklarende variabele wordt gehanteerd, speelt dus onvoldoende in op de specifieke kenmerken van het Eemsdelta-gebied. Er is daarom een aantal regressieanalyses uitgevoerd om te zien of er andere variabelen zijn die de ontwikkeling van de uitgiften in de Groningen Seaports-havens bepalen. Hieruit blijkt dat het historisch uitgiftepatroon zich niet laat verklaren door één bepaalde ontwikkeling, maar meer door een samenspel van ontwikkelingen. Dit maakt het opstellen van een prognose op basis van één enkele variabele niet zinvol.

Op basis van de gemaakte analyses lijkt de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de havens de meest geschikte variabele te zijn om de verwachte toekomstige ruimtebehoefte in bepaalde mate aan te relateren. Over de verwachte (landelijke) ontwikkeling daarvan, per sector, heeft het CPB prognoses beschikbaar (in verschillende scenario's en op sectoraal niveau, waarvan op basis van regio-specifieke kenmerken gemotiveerd kan worden afgeweken). Dit zijn dezelfde scenario's als waarvan in de ramingen voor de (droge) bedrijventerreinen in de regio wordt uitgegaan.

Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van gegevens over de toegevoegde waarde per sector in de beide havens (Nationale Havenmonitor met gegevens per haven). Op grond hiervan is, na overleg met Bureau Louter, de opdrachtgevers en Groningen Seaports, besloten een model te bouwen dat de basis biedt voor de kwantitatieve raming.

3.1.2 Gevolgde werkwijze en opbouw van het model

Het opgebouwde model bestaat uit vijf stappen op basis waarvan de verwachte toekomstige ruimtevrage kan worden berekend:

Hoeveel toegevoegde waarde leveren de Eemsdelta-havens?

Hoeveel ruimte is daar nu voor nodig?

Hoeveel neemt de toegevoegde waarde naar verwachting toe?

Hoeveel extra ruimte is daarvoor nodig?

- 1) In de eerste stap is de gerealiseerde ontwikkeling van de toegevoegde waarde² in beeld gebracht (§3.2.2.). Daarnaast is op basis van gegevens van Groningen Seaports, na bewerking, in beeld gebracht hoeveel ruimte er op dit moment (Q4 2013) gebruikt wordt om de huidige toegevoegde waarde in de Eemsdelta-havens (gegevens Havenmonitor) te realiseren (§3.2.1);
- 2) Op basis van het uitgegeven areaal en de gerealiseerde ontwikkeling in toegevoegde waarde over de laatste jaren is de gemiddelde ruimteproductiviteit per sector bepaald (§3.2.3). Daarbij is ook gekeken of er aanleiding is om de verwachte ontwikkeling in ruimteproductiviteit (stijging in toegevoegde waarde per hectare) te verdisconteren;
- 3) Vervolgens is berekend hoe de toegevoegde waarde per sector zich naar verwachting ontwikkelt. Dit is gebeurd op basis van de CPB-prognoses in het TM- en SE-scenario (§3.3.2). Deze prognoses zijn waar nodig regiospecifiek bijgesteld omdat de verwachte ontwikkeling van clusters landelijk kan afwijken van de regionale verwachtingen. De regiospecifieke bijstelling komt voort uit de bevindingen uit de kwalitatieve analyse;
- 4) Aan de hand van de ontwikkeling in toegevoegde waarde en de gemiddelde ruimteproductiviteit is vervolgens de verwachte vraag tot en met 2035 berekend (§3.4). Aangezien datacenters een relatief nieuwe vorm van bedrijvigheid betreffen, is de behoefte vanuit deze sector op basis van beredeneerde aannames aan het verwachte vraag toegevoegd (§3.5);
- 5) Om het totaal aan benodigd 'nat' bedrijventerrein te kunnen berekenen is de uit de eerdere stappen volgende ruimtevrage aangevuld met de verwachte benodigde strategische reserve en ijzeren voorraad (hoofdstuk 4). Ook hiervoor is een beredeneerde aanname gemaakt.

3.1.3 Kanttekeningen bij de methodiek

Bij de gehanteerde methodiek zijn enkele kanttekeningen te plaatsen:

- de gebruikte cijfers van de Havenmonitor betreffen de periode 2002 t/m 2013. Meer recente gegevens om ontwikkelingen in havens te analyseren en havens onderling te vergelijken zijn niet beschikbaar;
- de gegevens van de Havenmonitor gaan niet verder terug dan 2002. Het gebruikte cijfermateriaal van Groningen Seaports beslaat de periode vanaf 2004;
- zoals hierboven al toegelicht zijn er (nog) geen kwantitatieve gegevens beschikbaar m.b.t. de vraag naar ruimte voor datacenters. Voor deze relatief nieuwe categorie bedrijvigheid is op basis van gesprekken en analyse van beschikbare literatuur een beredeneerde aanname gedaan.

² Bij de berekening is uitgegaan van toegevoegde waarde tegen constante prijzen (op basis lopende prijzen, gecorrigeerd met inflatie via Consumentenprijsindex CBS).

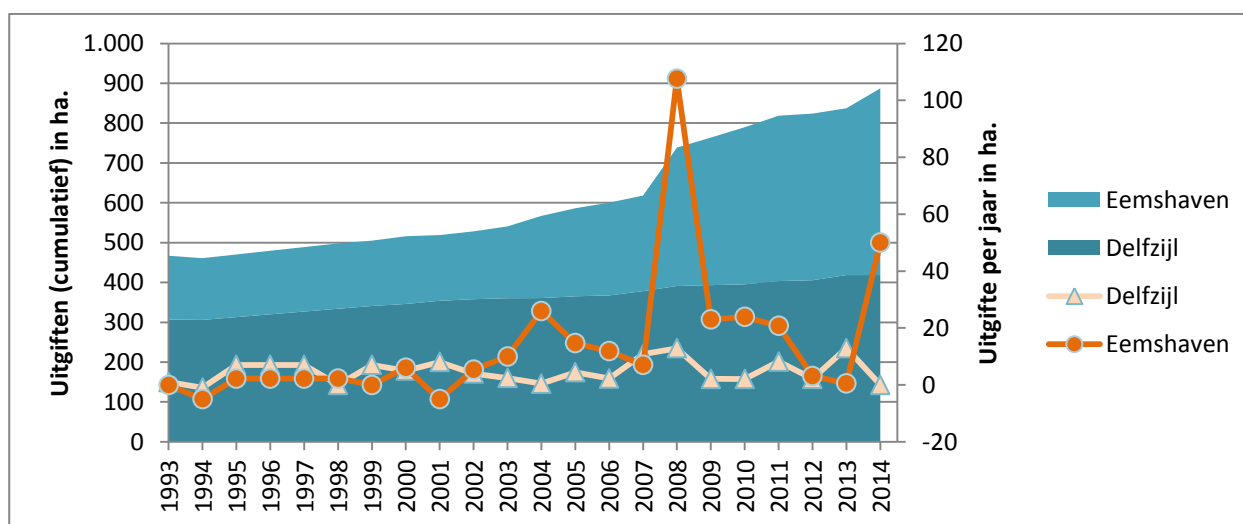
3.2 Ontwikkeling toegevoegde waarde en ruimtegebruik

3.2.1 Ontwikkeling uitgiften

De loop van de uitgiftepatronen van de Eemshaven en Delfzijl laat, wanneer gekeken wordt over een langere periode, een duidelijk verschil zien tussen beide havens. Het Chemiepark van Delfzijl begon vanaf 1954 met de uitgifte van 17 hectare voor de bouw van de Nederlandse Soda Industrie (NSI). De Eemshaven begon bij haar opening in 1973 met circa 100 hectare en kende jarenlang een langzaam uitgiftetempo. In 2003 raakte het uitgiftepatroon in een stroomversnelling en in de laatste 10 jaar is de uitgegeven grond in de haven verdubbeld. Deze grote toename is toe te schrijven aan de vestiging van enkele grote grondgebruikers, waaronder de recyclingactiviteiten van Theo Pouw, de energiecentrales van Nuon/Vattenfall en RWE/Essent en de strategische opslaglocatie van Vopak.

In onderstaande figuur is het historisch uitgiftepatroon van natte terreinen in de Eemdelta weergegeven. Net als in de andere Nederlandse zeehaven kennen ook de Eemdelta-havens een 'grillig' uitgiftepatroon, met forse verschillen tussen opeenvolgende jaren. Duidelijk blijkt wel dat de afgelopen 15 jaar de gemiddelde jaarlijkse uitgifte aanzienlijk meer was dan in de periode ervoor; in de periode 1993-1999 werd gemiddeld 7,5 ha. uitgegeven, in de periode 2000-2014 gemiddeld 26 ha. Het absolute piekjaar 2008 komt voort uit grote uitgiften in dat jaar, waaronder een aantal van zeer grote omvang (o.a. RWE Essent en Vopak).

Figuur 3.1 Historisch uitgiftepatroon, uitgedrukt in netto uitgegeven ha

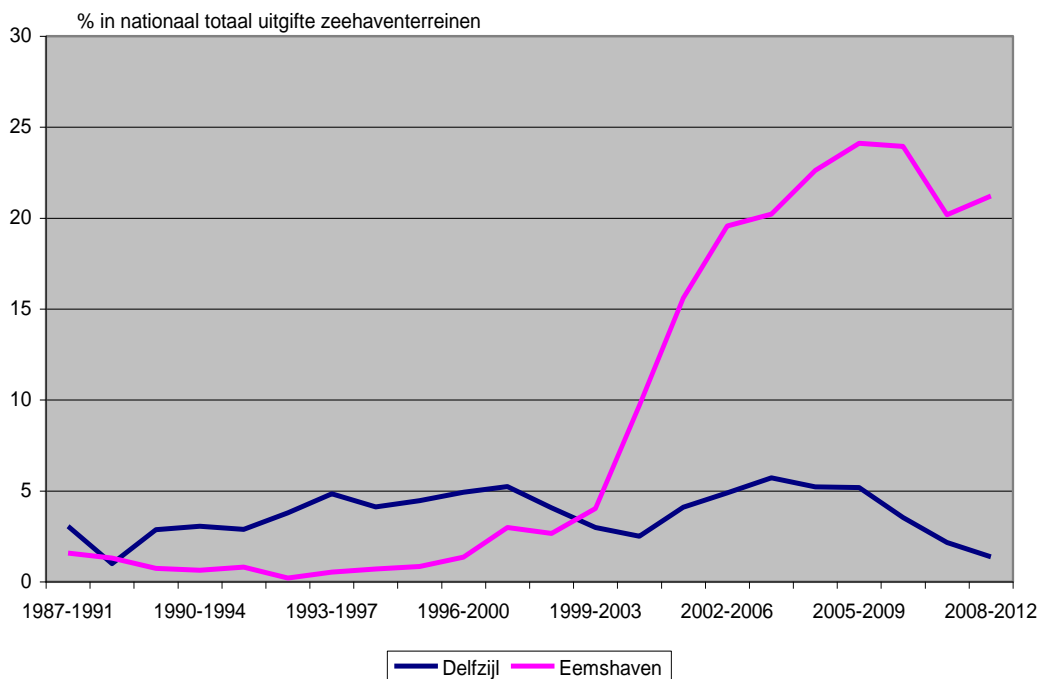


Bron: Groningen Seaports, bewerking Bureau BUITEN

De recente groeiversnelling van het uitgiftetempo in de Eemdelta-havens is ook terug te zien in hun aandeel binnen de nationale ontwikkeling van uitgifte in zeehaventerreinen. Dit is weergegeven in figuur 3.2 (uitgedrukt als vijfjaarsgemiddelden t/m 2012 - tot wanneer betrouwbare nationale gegevens beschikbaar zijn). Gemiddeld vond 12% van de nationale uitgifte van zeehaventerreinen plaats in de Eemdelta-havens. Ook hier is de uit-

giftepiek van 2008 duidelijk zichtbaar, evenals het steeds grotere aandeel dat de Eemshaven voor hun rekening is gaan nemen.

Figuur 3.2 **Uitgifte Groningse zeehavens als percentage van de nationale uitgifte zeehaventerrein**
(in opeenvolgende vijfjaarsgemiddelden)

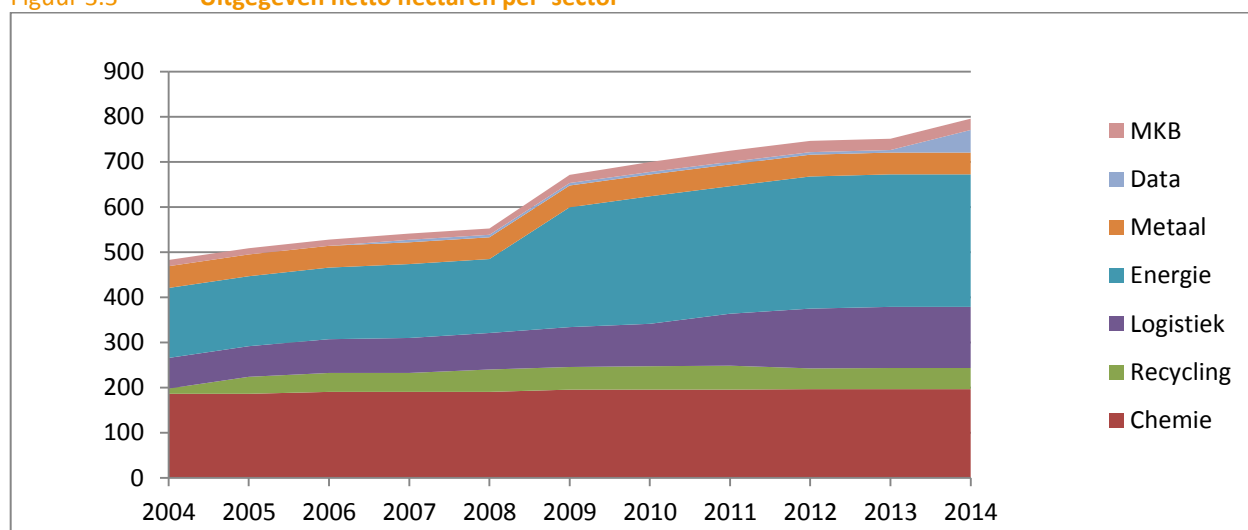


Bron: IBIS, bewerking Bureau Louter

Op basis van gegevens van, en in overleg met Groningen Seaports, is nagegaan hoe het uitgiftepatroon per sector eruit ziet. Het uitgegeven areaal per sector, weergegeven in figuur 3.3, is als volgt afgeleid:

- het uitgegeven totale areaal is als uitgangssituatie gebruikt;
- het uitgegeven areaal is daarna ingedeeld naar sectoren op basis van de door Groningen Seaports gehanteerde deelgebieden voor de zeehaventerreinen, en de bijbehorende clusterindeling/gehanteerde productmarktcombinaties;
- op bedrijfsniveau is vervolgens nagegaan of de hoofdactiviteit inderdaad in deze sector ingedeeld kan worden. Waar nodig zijn bedrijfs-specifieke aanpassingen gemaakt;
- aan de hand van de gerealiseerde uitgiftes per sector (beschikbaar gesteld door Groningen Seaports) is tenslotte de areaal-ontwikkeling over de laatste 10 jaar per sector teruggerekend.

Figuur 3.3 Uitgegeven netto hectaren per sector



Bron: Groningen Seaports, bewerking Bureau BUITEN

Figuur 3.3 laat zien hoe het totale areaal de afgelopen jaren is toegenomen, en dat o.a. uitgiftes in de energiesector daar een belangrijk aandeel in hebben gehad. Het chemische cluster is in oppervlakte maar beperkt gegroeid en het metaalcluster is niet gegroeid in oppervlakte.

3.2.2 Ontwikkeling toegevoegde waarde

De omvang van de toegevoegde waarde die Eemsdelta-havens genereren is ontleend aan de Nationale Havenmonitor. In opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) berekent de Erasmus Universiteit jaarlijks de economische betekenis van de Nederlandse zeehavens. Dit onderzoek biedt inzicht in het aantal zeehaven-gerelateerde bedrijven, de toegevoegde waarde en andere macro-economische effecten.

De toegevoegde waarde van een activiteit is de optelsom van de vergoeding voor arbeid, kapitaal en ondernemerschap, oftewel lonen, afschrijvingen en winst. Grotendeels komt dat overeen met de verkoop minus de inkoop van een bedrijf. Het geeft weer welke waarde een bedrijf door zijn activiteiten toevoegt aan de economie.

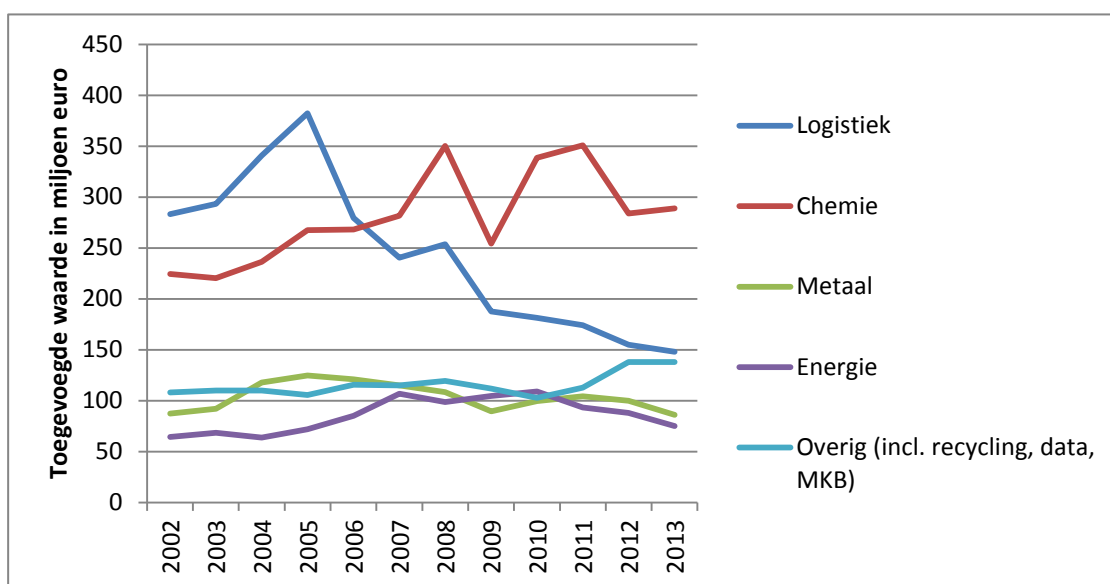
In de Havenmonitor is berekend dat de toegevoegde waarde die direct door activiteiten in de Nederlandse zeehavens is gerealiseerd in 2013 € 22,2 miljard bedroeg. In de monitor wordt de toegevoegde waarde per haven berekend vanuit de optelsom van de toegevoegde waarde die wordt gegeneerd door de havengerelateerde werkgelegenheid, en de toegevoegde waarde op basis van de gerealiseerde goederenstromen. LISA-vestigingen³ en werkgelegenheidsregister en de overslagcijfers vormen daarvoor de belangrijkste bronnen. Bij elke methode voor berekening van de toegevoegde waarde zijn kanttekeningen te plaatsen, zo ook bij die van

³ Het LISA-werkgelegenheidsregister bevat gegevens over alle Nederlandse vestigingen waar betaald werk wordt verricht.

de Havenmonitor (bijvoorbeeld omdat een *exacte* afbakening van de ‘havengerealteerde’ werkgelegenheid immers nooit te geven is). Maar het is ook de enige bron die over het algemeen kan rekenen op draagvlak vanuit havens en het ministerie van I&M.

De uitkomsten van de Havenmonitor worden als vertrekpunt genomen voor het in beeld brengen van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de Eemsdelta-havens. Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van de totale toegevoegde waarde van de Eemsdelta-havens weer vanuit een onderverdeling daarvan per sector. De toegevoegde waarde in ‘lopende prijzen’ (de waarde op dat moment) is, om de invloed daarvan uit te schakelen, door BUITEN gecorrigeerd voor inflatie.

Figuur 3.4 Ontwikkeling toegevoegde waarde Eemsdelta havens, per sector in constante prijzen



De totale toegevoegde waarde is in het eerste deel van deze periode toegenomen, maar onder invloed van de crisis daarna ook weer wat teruggelopen. Sectoraal lijkt over de gehele periode sprake van een - min of meer - structurele afname van de toegevoegde waarde van de logistiek (deels samenhangend met ook een afname van de werkgelegenheid in deze sector) en toename van de toegevoegde waarde van het chemische cluster (in overeenstemming met de landelijke trend van productiviteitstijging in de chemische sector).

3.2.3 Ruimteproductiviteit

De ruimteproductiviteit geeft aan hoeveel toegevoegde waarde er per netto uitgegeven hectare (in dit geval zeehaven-)terrein wordt gerealiseerd. Met de gegevens van de Havenmonitor en de ontwikkeling van het areaal per sector is de ruimteproductiviteit van de Eemsdelta-havens berekend (oftewel de ‘terreinquotiënten’ in dit model). Omdat de toegevoegde waarde per sector jaarlijks behoorlijk blijkt te fluctueren, en daarmee ook de toegevoegde waarde per sector schommelt, is er voor gekozen de ge-

gemiddelde toegevoegde waarde per sector over afgelopen zeven jaar te berekenen. Tabel 3.1 geeft de uitkomst van die berekening voor de Eemsdelta-havens.

Tabel 3.1 Ruimteproductiviteit (toegevoegde waarde in mln. Euro per ha.) naar havensector in de Eemsdelta

Havensector	Toegevoegde waarde per ha. in mln. Euro
Logistiek	2,56
Chemie	1,51
Metaal	2,28
Energie	0,39
Overig	1,66
Totaal	1,33

De gemiddelde ruimteproductiviteit voor alle havensectoren ligt op 1,33 mln. euro toegevoegde waarde per uitgegeven netto hectare. De hoogste gemiddelde ruimteproductiviteit wordt behaald in de logistieke sector, gevolgd door de metaal. De ruimteproductiviteit in de energiesector ligt gemiddeld relatief laag: dit is te verklaren doordat voor een aantal grote ruimtegebruikers in de energiesector in de Eemsdelta in de afgelopen jaren al wel ruimte is uitgegeven, maar dat de centrales nog geen energie produceren en daarmee ook een lage toegevoegde waarde kennen. Indien deze centrales opgestart zijn wordt dan ook een sprong in ruimteproductiviteit verwacht.

De combinatie van de gegevens van de Havenmonitor met de nationale uitgaven van zeehaventerrein uit het IBIS-bestand maakt het mogelijk ook de toegevoegde waarde voor de andere zeehavens te berekenen (per sector is niet mogelijk omdat IBIS alleen de totale uitgifte registreert). Hieruit blijkt dat in de Eemsdelta-havens in de afgelopen jaren *minder* toegevoegde waarde per hectare werd gerealiseerd dan in de overige havens. Dit is niet heel verwonderlijk. Met name de Rijnmond en het Noordzeekanaalgebied zijn nu eenmaal ruimte-intensievere gebieden en kennen bovendien grotere goederenstromen (die immers ook in zekere mate meetellen in de berekende toegevoegde waarde). Omdat dit structurele verschillen tussen deze havens betreft, is er geen reden te verwachten dat de ruimteproductiviteit van de Eemsdelta-havens binnen afzienbare tijd naar die van het 'nationaal' gemiddelde zal groeien. Een reden te meer om uit te gaan van de berekende regiospecifieke ruimteproductiviteit van de Eemsdelta.

Hoe de ruimteproductiviteit van de Eemsdelta-havens zich in de toekomst zal ontwikkelen is mede bepalend voor de ruimte die nodig is om de groei van de toegevoegde waarde op te accommoderen. Immers, hoe hoger de ruimteproductiviteit, hoe minder grond nodig is om toegevoegde waarde te produceren en dus om economische activiteiten te accommoderen ('indikkings-effect').

Op basis van de Havenmonitor en IBIS blijkt het, mede gezien de relatief korte periode waarover nationale gegevens beschikbaar zijn, lastig een

trend in de ontwikkeling van ruimteproductiviteit in zeehavens in beeld te brengen. De Rijnmond blijkt ruimte productiever te zijn geworden; het Noordzeekanaalgebied is juist wat minder ruimte productief geworden.

Met een aanpassing van de herleide regiospecifieke ruimteproductiviteit, en dus met het doorvoeren van een 'indikkings-correctie' (zie 3.3), moet bovendien voorzichtig worden omgegaan. Havens zijn immers relatief 'ruimte-inerte gebieden'. Een toename van de ruimteproductiviteit, waardoor een bedrijf meer kan doen op minder ruimte, zal er niet zo maar toe leiden dat hectaren van dat bedrijf weer beschikbaar komen voor andere economische activiteiten. De beperkingen ten aanzien van milieuruimte in havengebieden maken dit nog extra lastig ten opzichte van reguliere gemeengde (droge) terreinen.

Ook het CPB geeft aan dat de ruimteproductiviteitsgroei die ze in veel sectoren verwacht niet automatisch ook betrekking zal hebben op havens. Natuurlijk streven overheden en bedrijven om meer toegevoegde waarde op een hectare te realiseren maar tot dusverre is dit niet terug te zien in de gerealiseerde ontwikkeling in veel havens. Tot een aanpassing van de ruimteproductiviteit zou dat streven, zeker in de periode tot 2020, in de modelberekening o.i. niet moeten leiden. Daarom is er in de prognose voor gekozen de ruimteproductiviteitsgroei tot 2020 in de Eemsdelta-havens niet te verdisconteren en voor de periode 2020 – 2035 vast te houden aan de gemiddelde ruimteproductiviteitsgroei. Als uit monitoring van de feitelijke realisatie blijkt dat de ontwikkeling anders is, dan kan op termijn voor de periode na 2020 bijgesteld worden.

3.3 CPB-scenario's met regiospecifieke bijstelling

3.3.1 Transatlantic Market- (TM) en Strong Europe-scenario (SE)

Het CPB heeft een lange-termijnverwachting over de ontwikkeling van Nederland opgesteld die is beschreven in 'Vier vergezichten op Nederland, Productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040' (2004). Daaropvolgend heeft het CPB die scenariostudie verder uitgewerkt in 'Welvaart en Leefomgeving, Een scenariostudie voor Nederland in 2040', dat nog steeds als belangrijkste integrale CPB-toekomstverwachting geldt. De studies gaan uit van vier scenario's geordend rond twee sleutelonzekerheden:

- bereidheid om verdergaand internationaal samen te werken;
- mate van effectieve hervorming van de collectieve sector.

Figuur 3.5 Scenario's 'Vier vergezichten op Nederland' (CPB)

TM- en SE-scenario's met regiospecifieke bijstelling



De CPB-lange-termijn-scenario's zijn gebaseerd op nationale groeiverwachtingen van economische sectoren/bedrijfstakken in macro-economisch perspectief. De ontwikkeling van economische sectoren/bedrijfstakken op lange termijn wordt in de CPB-ramingen bepaald door per sector de mate van stijging van de arbeidsproductiviteit, de (internationale) prijsgevoeligheid, de mate waarin de vraag stijgt door de stijging van de algemene welvaart en de verhouding tussen binnenlandse en buitenlandse kostenontwikkeling te schatten.

In deze ruimtebehoefteraming wordt uitgegaan van een verwachte ontwikkeling die zich beweegt tussen de prognose van het TM-scenario en het SE-scenario, overeenkomstig de offerte. Dezelfde scenario's zijn door Bureau Louter gehanteerd in de prognose voor droge bedrijventerreinen.

Figuur 3.6 Kenmerken TM- en SE-scenario

Transatlantic Market (TM) scenario
- Europese integratie alleen op economisch gebied
- Bevolking stabiliseert rond 2030, daarna lichte afname
- Handelsblokken en importheffingen blijven gehandhaafd
- Immigratie beperkt tot werkmigranten
- Nadruk op private voorzieningen

Strong Europe (SE) scenario
- Europese instituties hervormd en landen geven deel van soevereiniteit op
- Vergaande integratie tussen lidstaten van de EU
- Nauwe economische samenwerking met China
- Uitkeringen worden versoerd en de arbeidsmarkt is flexibeler
- Belemmeringen voor vrij verkeer van arbeid worden verwijderd
- Hervormingen op de arbeidsmarkt stimuleren arbeidsparticipatie, lagere werkloosheid

3.3.2 Regionale bijstelling CPB-groeiverwachting

In het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020', dat gemeenten, provincies en Rijk in 2010 onderling overeen zijn gekomen, is afgesproken vraagradingen te baseren op het TM-scenario. Daarbij is echter wel ruimte gelaten voor regionale bijstellingen: *“De keuze om op landelijk niveau te kiezen voor het TM-scenario betekent niet dat regionale verschillen niet mogen bestaan. Bij de vertaling van de landelijke behoeftebeoordeling op basis van het TM-scenario naar provinciale behoeftebeoordelingen en regionale planning is regionaal maatwerk en flexibiliteit van belang, zodat provincies en gemeenten bij de planologische realisatie van bedrijventerreinen adequaat kunnen inspelen op economische ontwikkelingen”* (Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020).

De CPB-vergezichten voor 2020 en 2040 zijn o.a. gebaseerd op prognoses voor de verwachte sectorale groei van de toegevoegde waarde per sector. Om nu tot een vraagrading te komen die recht doet aan de specifieke regionale ontwikkeling in de Eemsdelta, hebben wij deze verwachte groei afgezet tegen de resultaten uit onze kwalitatieve analyse (zie hoofdstuk 3) en de nationale sectorale ontwikkeling en ontwikkeling in toegevoegde waarde binnen de sectoren in de Eemsdelta.

Uit deze vergelijking blijkt dat de door het CPB gehanteerde cijfers voor 2015-2020 voor enkele sectoren hoger zijn ingeschat dan dat realistisch wordt geacht voor de Eemsdelta-havens voor dit tijdvak. De situatie in de Eemsdelta-havens is voor een aantal sectoren dermate afwijkend van andere havens, bijvoorbeeld op het gebied van logistiek, dat regionale aanpassingen wenselijk zijn (zie kwalitatieve analyse).

Er is daarom besloten om voor zowel het SE- als het TM-scenario de groeiverwachtingen regiospecifiek bij te stellen voor de logistiek en chemie voor de periode 2015-2020 (zie tabel 3.2 en 3.3). Voor de periode 2021-2035 wordt aangesloten bij de door het CPB geraamde sectorale prognoses. In de regionale bijstelling voor logistiek en chemie wordt in beide scenario's uitgegaan van een groei die 1%-punt *lager* ligt dan door het CPB geraamd. Voor de vraagrading betekent dit dat de groeiverwachting voor 2015-2020 voor de logistiek en chemie uitgegaan wordt van respectievelijk 1,7% en 2% (SE) en 3,3% en 2,4% (TM) jaarlijkse groei.

De verwachte groei van 'Overig' (= overige industrie inclusief recycling) wordt voor het TM-scenario in beide perioden met 0,5%-punt *naar boven* bijgesteld. De groeiverwachting van het CPB lijkt namelijk te laag ingeschat, gelet op o.a. het ontwikkelingsperspectief van het recyclingcluster. Dit is de enige wijziging t.o.v. van de groeiverwachting in de rapportage van maart 2015; voor alle andere sectoren is de eerdere inschatting gehandhaafd.

Tabel 2 Regionale bijstelling CPB-groeiverwachtingen SE-scenario (verwachte groei p/j)

SE-scenario	Kwalitatieve analyse	2015-2020			2021-2035		
		CPB*	+ Regionale bijstelling	= Uitgangspunt	CPB	+ Regionale bijstelling	= Uitgangspunt
Logistiek	0/+	2,7	-1	1,7	1,9	0	1,9
Chemie	0/+	3,0	-1	2,0	1,7	0	1,7
Metaal	- /0	1,3	0	1,3	0,7	0	0,7
Energie	0/+	1,3	0	1,3	1,7	0	1,7
Datacenters	++	NB	NB	NB	NB	NB	NB
Overig (incl. recycling)	0/+	1,4	0	1,4	0,4	0	0,4
Totaal		1,8	0	1,8	1,4	0	1,4

* verwachte jaarlijkse groei

Tabel 3 Regionale bijstelling CPB-groeiverwachtingen TM-scenario (verwachte groei p/j)

TM-scenario	Kwalitatieve analyse	2015-2020			2021-2035		
		CPB*	+ Regionale bijstelling	= Uitgangspunt	CPB	+ Regionale Bijstelling	= Uitgangspunt
Logistiek	0/+	4,3	-1	3,3	2,6	0	2,6
Chemie	0/+	3,4	-1	2,4	1,5	0	1,5
Metaal	- /0	1,7	0	1,7	1,3	0	1,3
Energie	0/+	1,6	0	1,6	1,5	0	1,5
Datacenters	++	NB	NB	NB	NB	NB	NB
Overig (incl. recycling)	0/+	1,9	+0,5	2,4	0,5	+0,5	1,0
Totaal		2,2	0	2,2	1,6	0	1,6

* verwachte jaarlijkse groei

3.4 Resultaten vraagraming

In tabel 3.4 zijn de resultaten van de vraagraming weergegeven. De totale verwachte vraag (2015-2035) ligt in het SE-scenario op 287 hectaren en in het TM-scenario op 353 hectaren. In het TM-scenario is hierbij een heel licht afvlakkende ruimtevraag in jaarlijkse uitgifte tussen de twee tijdsvakken zichtbaar: van 18 ha. in de periode 2015-2020 afnemend tot 17 ha. in 2021-2035. In het SE-scenario ligt de jaarlijkse uitgifte in 2021-2035 (14 ha.) nagenoeg op dezelfde hoogte dan in 2015-2020 (14 ha.).

Tabel 3.4 Vraagruiming (ha.) 2015-2035, SE- en TM-scenario

Prognose hectaren	SE-Scenario			TM-Scenario		
	2015-2020	2021-2035	2015-2035	2015-2020	2021-2035	2015-2035
Logistiek	8	26	33	16	43	59
Chemie	31	80	111	38	72	110
Metaal	4	6	9	5	11	16
Energie	20	78	99	25	70	95
Datacenters ⁴	6	18	24	12	36	48
Overig (incl. recycling)	6	5	11	11	14	25
Totaal	75	212	287	108	245	353
<i>Gemiddeld jaarlijks</i>	<i>13</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>18</i>	<i>16</i>	<i>17</i>

In beide scenario's wordt in omvang (in ha) de grootste groei verwacht in de chemische en energiesector, waarbij de scenario's elkaar niet veel ontlopen. De verwachte groei in de metaal is relatief laag, met respectievelijk 9 en 16 ha. in het SE- en TM-scenario voor de totale periode. De grootste verschillen tussen de twee scenario's zijn te vinden in de logistieke sector en datacenters. In het economisch meer gunstige TM-scenario komt de logistiek uit op 59 ha., tegenover 33 ha. in het SE-scenario.

3.5 Raming datacenters

Zoals in de methodiek beschreven, vormt de sector Datacenters een aparte categorie. Doordat het hier gaat om een economische activiteit met een zeer beperkte historie waarvoor nog nauwelijks datamateriaal voorhanden is, is het maken van een lange-termijnraming voor deze sector lastig. In de opgestelde prognose, groeit de categorie Datacenters in het TM-scenario (36 ha.) naar verwachting met het dubbele ten opzichte van het SE-scenario.

Omdat de ontwikkeling van de vraag echter nog erg ongewis is, bestaat de kans dat deze sector zich zeer sterk gaat ontwikkelen (boven de verwachting van het TM- en SE-scenario). Daarbij komt dat wanneer een sterke groei optreedt, deze ook meteen zeer substantieel zal zijn, gezien de omvang van datacenters. Daarom is besloten bij de 'strategische reserve, toegelicht in hoofdstuk 4, rekening te houden met een extra reservering voor deze economische activiteit. In onderstaand kader wordt nader ingegaan op de categorie Datacenters.

⁴ Dit betreft de verwachte ontwikkeling van reguliere datacenters op basis van aannames paragraaf 2.5. De verwachte vraag naar zeer grote datacenters is opgenomen in de strategische reserve.

Datacenters

In 2013 is het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 van Eemshaven Zuidoost vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor data-gerelateerde activiteiten en wordt bij concrete vraag gefaseerd uitgegeven.



In totaal omvat het bestemming-plangebied 183 ha., waarvan 45 ha. voor de eerste fase van uitgifte. In totaal is 129 ha. van het bestemmingsplangebied beschikbaar voor datacenters. Het bestemmingsplan voor fase 2 (84 ha moet nog worden vastgesteld) wordt pas ontwikkeld wanneer er een concrete vraag naar terreinen bestaat).

Op dit moment bevindt zich één datacenter in de Eemshaven (TCN), ter grootte van 5,6 hectare. Google heeft in 2014 besloten tot de vestiging van een datacentrum van meer dan 40 ha. De verwachting (zie kwalitatieve analyse) is dat er in de komende jaren een sterk groeiende vraag zal zijn naar data, en dus ook naar datacenters. Naast de groei van dataverkeer hangt de vraag naar datacenters ook sterk af van de technische ontwikkeling binnen de datacenters zelf: door efficiëntere manieren van dataopslag kan een grote hoeveelheid ruimte worden bespaard.

Uit een analyse van datacenters in Nederland blijkt dat het gemiddeld grondgebruik van data-centers in de meeste gevallen varieert van honderden vierkante meters tot enkele hectaren. Recent heeft Microsoft echter 40 hectare in de Wieringermeer afgenomen voor de komst van hun nieuwe datacenter. Dit type bijzonder grote datacenters zijn echter alleen te verwachten van een aantal zeer grote spelers op de datamarkt (Apple, Microsoft, Facebook, Google, etc.), waarbij de drie laatstgenoemde recent al grote datacenters in Europa in gebruik hebben genomen of gereserveerd.

Aangezien het aantal zeer grote datacenters (nog) beperkt in aantal is, is besloten deze datacenters op te nemen in de strategische voorraad voor incidentele uitgiften. Daarbij wordt een voorraad in acht genomen van één grote vestiging per tijdvak, van elk 40 ha.

Voor de 'reguliere' datacenters wordt een sterke groei verwacht. Er wordt hierbij in het TM-scenario van uitgegaan dat dit tot een sterkere groei (enkele kleine/middelgrote datacenters) zal leiden dan in het SE-scenario (enkele kleine datacenters). Voor het SE-scenario is uitgaan van de vestiging van één datacenter ter grootte van het huidige TCN datacenter of de vestiging van enkele kleinere datacenters tot 2020. Samen zijn deze goed voor een verwachte 6 hectare.

Voor de periode 2021-2035 wordt gezien de sterke verwachte datagroei verwacht dat er twee middelgrote datacenters of enkele kleinere

datacenters zich in de Eemsdelta zullen vestigen, waarmee de verwachte vraag op 18 hectare uitkomt. In het TM-scenario wordt uitgegaan van een sterkere economische groei en een hogere investeringsbereidheid om in Nederlandse datacenters te investeren. Voor de verwachte groei aan datacenters wordt daarom uitgegaan van een verdubbeling ten opzichte van het SE-scenario, wat neerkomt op 18 hectare tot 2020 en 36 hectare tussen 2021-2035.

4. VRAAG-AANBOD- CONFRONTATIE

4.1 Aanbodinventarisatie

De zeehaventerreinen in de Eemsdelta kennen een ruim aanbod binnen de twee havens en hun deelgebieden. In totaal is er eind 2014 714 hectare netto voorraad aan natte zeehaventerreinen. Bij de netto voorraad dient aangetekend te worden dat niet alle voorraad direct uitgeefbaar is. Verder dient te worden opgemerkt dat dit weliswaar het *netto* aanbod is, dus het aanbod exclusief de benodigde ruimte voor infrastructuur en groen, maar dat bij een kleinschaliger verkaveling het netto aanbod kleiner zal zijn aangezien bij kleinere kavels relatief meer ruimte nodig is voor infrastructuur.

In bijlage 3 is een overzicht te vinden van de netto voorraad per deelgebied voor beide havens. In de Eemshaven zijn de grootste netto voorraden te vinden in het Energy Park (109 ha.) en in het Logistics Park (71). In Delfzijl is met name ruimte beschikbaar op Chemiepark de Valgen (130 ha.), het MERA-Park (148 ha.) en in Oosterwierum (89 ha.) ten zuiden van het Oosterhornkanaal.

Bij het geïnventariseerde netto aanbod dient te worden opgemerkt dat op al deze niet ingerichte bedrijventerreinen een percentage van 10-20% op de nette uitgeefbare hectares in mindering gebracht dient te worden voor o.a. de aanleg van nieuwe infrastructuur, waterberging, landschappelijke inpassing en kabel- en leidingstroken. Groningen Seaports gaat uit van een percentage van 10% van het netto aanbod dat niet uitgeefbaar zal zijn, tot –afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling- meer dan 20% voor Energy-park-Eemshaven en Eemshaven-Zuidoost (Groningen Seaports, 2015).

Reserveringen

Bij het totale aanbod van 714 ha. in de komende twintig jaar dient bovendien te worden geconstateerd dat voor een aanzienlijk deel hiervan door bedrijven al commerciële reserveringen zijn gedaan, in de vorm van opties op de afname van kavels binnen overeengekomen perioden. Voor bijna een derde deel van het totale aanbod zijn door bedrijven al reserveringen gedaan. Omdat reserveringen op gronden deel uit maken van de interne strategie van Groningen Seaports (een bedrijf), kan hier niet worden aangegeven om welke kavels het precies gaat. Kavels waarop opties zijn genomen liggen zowel in de Eemshaven als in Delfzijl. De overeengekomen perioden voor afname van de kavels liggen binnen de komende 10 jaar.

Hoewel de mate van zekerheid dat dit aanbod ook daadwerkelijk wordt afgenomen natuurlijk verschilt per kavel, geeft Groningen Seaports aan dat een aanzienlijk deel hiervan waarschijnlijk al op korte termijn wordt afgenomen. Over de afname van een aantal (grote) kavels worden momenteel namelijk gesprekken met betreffende bedrijven gevoerd.

Hoewel voor andere kavels pas later afname is voorzien, en reserveringen natuurlijk ook nog kunnen worden ‘teruggegeven’ is deze reservering van kavels iets om rekening mee te houden bij de interpretatie van het aanbod. Hierdoor kan immers al op relatief korte termijn het aanbod lager uitvallen dan de 714 ha netto voorraad die nu is geïnventariseerd en het uitgangspunt vormt voor de vraag-aanbodconfrontatie. Om een zuivere vraag-aanbod confrontatie te maken zijn genoemde reserveringen nog niet op het aanbod in mindering gebracht. De aanwezigheid van deze reserveringen is wel één van de redenen waarom het aanhouden van een strategische reserve en een ijzeren voorraad wordt aanbevolen (zie verdere toelichting in paragraaf 4.2). Te meer omdat de dynamiek van zeehaventerreinen wezenlijk verschilt van reguliere terreinen; o.a. omdat de behoefte aan zeehaventerreinen minder afhankelijk van economische conjunctuurontwikkelingen is en de gemiddelde omvang van een uitgifte veel groter is dan bij regulieren terreinen. Dat vraagt om voldoende ruimte om ook grote nieuwe vestigers te kunnen opvangen. Reguliere bedrijventerreinen zijn daarvoor vaak ongeschikt. Haventerreinen kunnen ook bij uitstek de ruimte bieden om uit te plaatsen bedrijven van elders op te vangen. Ook in kwalitatief opzicht bieden zeehaventerreinen een uniek vestigingsmilieu, dat maar op weinig plekken in Nederland kan worden aangeboden en waarvoor ook om die reden voldoende aanbod nodig is.

Interne voorraad

De netto voorraad aan zeehaventerrein omvat niet de ‘interne voorraad’ van reeds uitgegeven terrein. Deze interne voorraad bevat ruimte die nu nog onderbenut is, bijvoorbeeld in de vorm van te ontwikkelen (braakliggend) terrein. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om nog onbenutte ruimte op het GDF Suez-terrein (de Eemscentrale). Daarnaast is het ook mogelijk dat terrein beschikbaar komt door het wegtrekken of sluiten van een vestiging. Eventuele teruggave aan de markt of een intensievere benutting van deze terreinen kunnen het aanbod aan zeehaventerrein vergroten of vraag naar zeehaventerrein opvangen buiten dat hiervoor de netto voorraad wordt aangewend. Op dit moment zien wij geen aanwijzingen dat dit op korte termijn gaat plaatsvinden en is de interne voorraad en teruggave dan ook niet meegerekend in het aanbod.

Kaderuimte vormt een essentieel element bij de vraag naar zeehaventerreinen. Op dit moment is er ruim voldoende kaderuimte aanwezig binnen de Eemsdelta-havens en ligt de huidige bezettingsgraad op circa 10%. Daarnaast werkt Groningen Seaports aan het uitdiepen van de vaargeul in de Eemshaven waardoor de haven ruimer toegankelijk wordt voor schepen met een grotere diepgang. Gezien de verwachte vraag is het aanbod aan kaderuimte dan ook ruimschoots voldoende en ligt het niet in de lijn der verwachting dat de aanleg van nieuwe kades en daaraan gekoppelde aanbod van extra zeehaventerrein, nodig zal zijn tot en met 2035.

4.2 Strategische reserve/ijzeren voorraad

In de meeste havengebieden wordt een strategische reserve en een ijzeren voorraad aangehouden, die toegevoegd dienen te worden aan de op-

gestelde prognose. Deze termen worden nogal eens door elkaar gebruikt en kunnen verwarring veroorzaken. Wij hanteren de begrippen als volgt:

Ijzeren voorraad

Een ijzeren voorraad heeft betrekking op de voorraad bouwrijpe grond die op korte termijn beschikbaar moet zijn voor uitgifte. Om voortdurend grond uit voorraad te kunnen leveren en daardoor ook snel te kunnen inspelen op incidentele grotere vragers in de markt is het handig om over vijfmaal de verwachte jaarlijkse uitgifte aan bouwrijpe kavels te beschikken.

Gelet op de verwachte jaarlijkse uitgifte van 13,1 ha. in het SE-scenario en 17,3 ha. in het TM-scenario over de periode 2015 – 2024, bedraagt de ijzeren voorraad 66 ha. in het SE-scenario en 87 ha. in het TM-scenario.

Strategische reserve

Een strategische reserve wordt aangehouden om ook op termijn te kunnen beschikken over voldoende terrein dat (planologisch) gereed is voor bedrijfsvestiging. De strategische reserve betreft dus planologische gereserveerde werklocaties voor de toekomstige vraag die pas ontwikkeld worden indien deze daadwerkelijk nodig zijn.

Qua strategische reserve kan het volgende worden opgemerkt. Zoals bekend is de behoefte aan zeehaventerrein altijd lastig in te schatten omdat de komst van slechts één grote speler de ‘berekende getallenreeks’ volledig kan verstoren. Incidenteel doet zich de situatie voor dat een (internationaal) bedrijf, na verschillende locaties in Europa vergeleken te hebben, in Nederland ruimte zoekt voor een bedrijfsvestiging. Hiervoor dient dan in voorkomende gevallen te worden gezocht naar grootschalige terreinen met een hoge milieucategorie (wat zeehaventerreinen zijn). Grootschalige zeehaventerreinen vormen een schaars voorradig vestigingsmilieu in Nederland, maar ook in andere Europese landen. Voorbeelden van dergelijke ‘omvangrijke-locaties-zoekende’ bedrijven zijn bijvoorbeeld een Europees distributiecentrum van een autofabrikant (denk aan Nissan in Amsterdam) of een dataservice centrum (Google in het Eemsdeltagebied). Deze ‘uitschieters’ zijn lastig te voorspellen, hetgeen ook blijkt uit een aantal grote uitgiften die in het gebied de afgelopen jaren zijn gedaan. Om dit toch enigszins te ondervangen wordt de strategische reserve gehanteerd.

Voor de strategische reserve is een beredeneerde aanname gemaakt. Hierbij is uitgegaan van drie grootschalige vestigingen van elk ca. 50 ha. (omvang van een groot datacenter dan een groot Europees Distributiecentrum, dat een dergelijke omvang kan hebben) over de periode van 2015 – 2035.

Daarnaast dienen grootschalige haventerreinen met een hoge milieucategorie ook vaak als ‘uitwijkruimte’ voor elders lastig te herplaatsen milieu-hinder-producerende bedrijven. Op grond hiervan wordt nog 15 ha. toegevoegd als vervangingsruimte voor mogelijke uitplaatsingen van (milieuhinderlijke) bedrijven uit de gehele Provincie Groningen waarvoor de havengebieden van Delfzijl en de Eemshaven als opvangruimte fungeren. Hiermee kan de strategische reserve worden vastgesteld op 165 ha. voor de totale periode.

In tabel 4.1 is de berekende vraag, verhoogd met de strategische reserve en ijzeren voorraad, afgezet tegen de netto voorraad aan zeehaventerreinen in de Eemsdelta-havens (Q1 2015, hier nog zonder de 10% die in mindering gebracht dient te worden voor infrastructuur, waterberging, landschappelijke inpassing en kabel- en leidingstroken). In het SE-scenario bedraagt de totale verwachte vraag 287 ha. en de strategische reserve 165 ha. Inclusief de ijzeren voorraad komt de totale verwachte ruimtevraag daarmee uit op 518 ha. De totale verwachte ruimtevraag in het TM-scenario bedraagt 605 ha. inclusief de strategische reserve van 165 ha en de ijzeren voorraad. De bandbreedte voor de totale verwachte ruimtevraag ligt daarmee tussen de 518 en 605 ha.

Tabel 4.1 Vraag-aanbodconfrontatie SE- en TM-scenario

	SE-scenario	TM-scenario
Verwachte uitgifte 2015-2035	287	353
Strategische reserve 2015-2035	165	165
Ijzeren voorraad	66	87
Totale ruimtevraag 2015-2035	518	605
Netto voorraad Q1 2015	714	714
Vershil aanbod-vraag 2035	196	109

Uit de confrontatie volgt dat er, uitgaande van een berekende vraag van 287 tot 353 ha. over de periode 2015 – 2035, en met het opnemen van een strategische reserve van 165 ha. en een ijzeren voorraad van 66 (SE)/ 87 (TM) ha. voor diezelfde periode, ruim voldoende natte kavels in de Eemsdelta-havens zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat op het aanbod nog 10% in mindering gebracht dient te worden voor infrastructuur, waterberging, landschappelijke inpassing en kabel- en leidingstroken (toegelicht in 4.1). Belangrijk is verder te beseffen dat voor een deel van het aanbod al reserveringen door bedrijven zijn gedaan (toegelicht onder 'Reserveringen in 4.1).

4.3 Interpretatie resultaten

Hoe kunnen de uitkomsten van dit onderzoek worden geïnterpreteerd? Uitgaande van de gemaakte prognose blijkt er ruim voldoende voorraad aan natte bedrijventerreinen in de Eemsdelta-havens te zijn. Het aanhouden van een wat ruimer aanbod aan zeehaventerrein vormt echter geen probleem. In tegenstelling tot droge terreinen is het aanbod aan zeehaventerreinen in Nederland, maar ook in andere landen in Noordwest-Europa, immers schaars te noemen. Er zijn slechts vijf locaties in Nederland waar grootschalige, 'natte' terreinen beschikbaar zijn: in de Zeeuwse havens, op Moerdijk, in het Rotterdamse havengebied, in het Amsterdamse havengebied en in de Eemsdelta-havens. De aanwezigheid van deze grootschalige vestigingslocaties aan vaarwater is daarmee niet zozeer een regionale als wel een nationale aangelegenheid. Door dit vestigingsmilieu in ruime mate te kunnen bieden vormt Nederland een aantrekkelijke ves-

tigingslocaties voor bepaalde grootschalige typen bedrijvigheid (denk aan chemie, energie, metaalindustrie enz.).

Daarnaast bieden zeehaventerreinen een speciaal vestigingsmilieu dat voor een bepaalde groep bedrijven geschikt is en waarvoor weinig alternatieven beschikbaar zijn. Vaak zijn dit grootschalige bedrijven in hogere milieucategorieën die op weinig locaties ‘terecht kunnen’. De zeehaventerreinen fungeren daardoor in steeds sterkere mate als ‘opvang’ voor lastig (uit) te plaatsen bedrijven. De verwachting is dat deze groep bedrijven niet kleiner zal worden de komende jaren. Ook hierbij gaat het niet zozeer om een regionale dan wel lokale markt maar eerder een bovenregionale. Daarbij komt dat er voldoende ‘speelruimte’ in het havengebied dient te zijn om clustering van bedrijven te realiseren en daarmee de reeds aanwezige clusters (energie, chemie, recycling enz.) te versterken. Juist genoemde sectoren kennen een vestigingsmilieu waarbij toelevering en clustering een steeds grotere rol spelen. Het aan elkaar verbinden van productieprocessen kan leiden tot een versterking van de duurzaamheid en de toegevoegde waarde in die sectoren en zorgt daarmee voor een positief effect op leefmilieu en economie. Juist in de havens zou daarom voldoende ruimte gereserveerd moeten worden voor clustering en verduurzaming, aangezien zich immers juist rond de bestaande havenclusters kansen voordoen. Het geconstateerde surplus aan zeehaventerreinen zou daarom geen reden moeten zijn tot eventuele bestemmingswijziging.

Tenslotte dient in overweging genomen te worden dat voor een groot deel van het huidige aanbod aan haventerreinen al reserveringen gemaakt zijn. Doordat, wanneer een kleinschalige verkaveling wordt aangehouden, extra ruimte nodig is voor infrastructuur, zal het netto beschikbare aanbod geringer zijn.

4.4 Mogelijkheden voor invulling en clustering

Voor de invulling van de beschikbare zeehaventerreinen kan gekozen worden voor een indeling in zones die specifiek gericht zijn op bepaalde clusters/sectoren (bijvoorbeeld chemie, energie, logistiek, recycling enz.). Het voordeel is dat hierdoor de terreinen beter ‘in de markt gezet kunnen worden’ (profilering). Nadeel is dat de onderscheiden clusters soms en in toenemende mate met elkaar verbonden zijn. Er is bijvoorbeeld een duidelijke overlap tussen chemie en energie, maar ook tussen agribusiness en energie en tussen agribusiness en chemie (biobased). Dit is reden om de profilering van de deelgebieden niet te strikt te hanteren en de voorkeur te geven aan clustervorming en wederzijds gebruik van elkaars reststromen en producten boven het strikt vasthouden aan een rigide indeling van de terreinen. Dit is ook in lijn met het recent ontwikkelde vestigingsbeleid van Groningen Seaports waarbij synergie en clustering voorop staan.

Het onderscheid nat – droog is niet altijd even helder te maken. In de Eemsdelta-regio zijn specifieke terreinen aangewezen voor vestiging van MKB-bedrijven. Echter, het kan voorkomen dat een nieuwvestiging van een MKB-bedrijf toch de voorkeur geeft aan vestiging op een locatie binnen de zeehaventerreinen, door de nauwe relatie die er bestaat met een

aldaar gevestigd bedrijf. Er zijn meerdere voorbeelden te noemen van MKB-bedrijfsvestigingen die tot stand zijn gekomen als 'vervolg' op de vestiging van een bedrijf op een 'nat' perceel (bijvoorbeeld toeleveranciers zoals industriële gassen-producenten). Het is dus zaak voldoende terrein beschikbaar te houden voor MKB-bedrijven in de havenzones van Eemshaven en Delfzijl zodat ook deze categorie een geschikt vestigingsmilieu op beperkte afstand (waardoor clustervorming mogelijk is) geboden kan worden. Hierbij dient er echter voor gewaakt te worden dat er geen 'vervuiling' van de haventerreinen optreedt: er moet sprake zijn van een functionele relatie van het MKB-bedrijf met de haven.

Om de samenwerking tussen en clustering van bedrijven verder te faciliteren is het zaak hiervoor de benodigde infrastructuur aan te bieden. Het gaat hierbij niet zozeer om de 'klassieke' infrastructuur zoals wegen en spoorwegen maar om infrastructuur in de vorm van pijpleidingen waardoor bedrijven elkaars restproducten kunnen benutten. Groningen Seaports vervult hierin al een faciliterende rol door deze infrastructuur aan te leggen (Masterplan Utilities) en ook het Rijk draagt hier – als deel van de aardbevingscompensatiegelden – aan bij.

BIJLAGE 1 INTERVIEWS

De volgende personen hebben een bijdrage geleverd aan de sectorspecifieke input voor de kwalitatieve analyse:

Naam	Bedrijf	Sector
Dhr. E. Wagenborg	Wagenborg	Logistiek
Dhr. T. Pouw	Theo Pouw	Recycling
Dhr. J.W. Eshuis	Delamine	Chemie
Dhr. P. Compagne	BioMCN	Chemie
Dhr. C. Konig	ESD-SIC	Chemie
Dhr. J. de Boer	Eneco	Energie
Dhr. T. Adrichem	RWE/Essent	Energie
Dhr. M. Mouw	Vopak	Logistiek
Dhr. R. Kaak	Zentrys	Datacenters

BIJLAGE 2 WERKSESSIES

In onderstaand overzicht is aangegeven wie bij de werksessie voor de nat- te zeehaventerreinen Eemsdelta aanwezig waren.

Naam	Organisatie	Sector
Dhr. H. Doeven	EZ-bureau Eemsdelta	-
Dhr. J. van den Bremer	EZ-bureau Eemsdelta	-
Dhr. R. van Tuinen	Groningen Seaports	Energie, Data
Dhr. T. Hoorndijk	Gemeente Delfzijl	-
Dhr. S. Peters	Groningen Seaports	Agribusiness
Mevr. M. Zwerver	Groningen Seaports	-
Dhr. C. Zijderveld	SBE	-
Dhr. R. Bouwman	AG Ems	Logistiek
Dhr. G. Hotsma	EemsDelta Green	-
Dhr. W. Holman	Kon. Niestern Sander	Scheepsbouw/logistiek
Dhr. W. Everts	NOM	-
Dhr. T. Horjus	Nuon/Vattenfall	Energie
Dhr. M. van den Heuvel	Orange Blue Terminals B.V.	Logistiek
Dhr. J. Zuidema	PPG	Chemie
Dhr. R. Kok	RWE/Essent	Energie
Dhr. A. Wiersema	Vopak	Logistiek

BIJLAGE 3 NETTO VOORRAAD

In de volgende tabel is de netto voorraad aan nat zeehaventerrein in de Eemshaven en Delfzijl te vinden. De netto voorraad is exclusief de netto voorraad aan infrastructuur en bevat zowel direct uitgeefbaar als niet direct uitgeefbaar terrein. De gegevens zijn ontleend aan de actuele grondstatus van de beheersgebieden van Groningen Seaports voor het eerste kwartaal van 2015. De afbakening van de beheersgebieden is gebaseerd op de Havenvisie 2030 van Groningen Seaports. De totale netto voorraad in de Eemsdelta bedraagt 713,9 ha.

Eemshaven

Deelgebied	Netto voorraad
Bulk Area	0,0
Energy Park	109,9
Handelskade	0,0
Logistics Park	71,2
Recycling Park	0,0
RoRo Area	0,0
Short Sea Area	44,4
MKB-Park	19,2
Overig	0,0
Zuidoost	12,5
Totaal Eemshaven	257,2



Delfzijl*

Deelgebieden	Netto voorraad
Chemie Park De Valgen	130,5
Chemie Park Delfzijl**	44,2
De Zeesluizen (noord)	3,1
Handelshaven	0,0
MERA Park Delfzijl	148,4
Metal Park Delfzijl	9,9
Oosterwierum	89,8
Oterdummer Driehoek	30,8
Totaal Delfzijl	456,7

* Farmsumerpoort, het zuidelijke gedeelte van De Zeesluizen, Weiwerd en het oostelijke gedeelte van De Delta zijn meegenomen in de raming voor droge terreinen

** incl. pekelbassin op 'De Delta'.

