

Vragen en antwoorden

1	Waarom willen we de Eemshaven uitbreiden in de Oostpolder?	
1.a	Waarom is de ontwikkeling van de Oostpolder voor Groningen en de Groningers belangrijk?	<p>De provincie Groningen en gemeente Het Hogeland hebben in hun collegeprogramma's vastgelegd dat zij zich willen inzetten voor de versterking van de regionale economie. De ontwikkeling van de Oostpolder is daarbij belangrijk vanwege de werkgelegenheid, die daarmee wordt gecreëerd. Het brengt werkgelegenheid in innovatieve bedrijven. Daarbij gaat het om diverse vormen van werkgelegenheid, voor hoog en lager geschoolde mensen. Ook levert het tijdelijke werkgelegenheid op, bijvoorbeeld tijdens de bouw van de bedrijfspanden. En afgeleide werkgelegenheid, in toeleverende bedrijven en diensten op.</p> <p>Werkgelegenheid zorgt voor behoud en versterking van de leefbaarheid in de dorpen. We verwachten een toename van het aantal inwoners en dat komt ten goede aan de leefbaarheid van dorpen. Want meer inwoners, is behoud van scholen, winkels, kerken en horeca. Ook zal de vraag naar woningen toenemen.</p> <p>De Oostpolder biedt daarnaast kansen om het <i>duurzame stopcontact van Nederland</i> te worden. We willen de gaswinning afbouwen en de productie van schone energie voortzetten. Groningen is van oudsher dé energieprovincie van Nederland en dat willen en moeten we blijven. Want Nederland is klaar voor schone en duurzame energie.</p>
1.b	Is er wel vraag naar nieuw bedrijventerrein?	<p>Uit onderzoek blijkt dat er een toenemende vraag naar grote bedrijfskavels van bedrijven die zich in Noordoost-Groningen willen vestigen. Dit gaat om waterstofgerelateerde bedrijven, batterijfabrieken en datacenters, maar ook aan nieuwe vormen van high tech bedrijven. Deze bedrijven brengen ons een gevarieerde werkgelegenheid en vernieuwingsmogelijkheden. Daarvan gaan we in Groningen de positieve, economische effecten merken.</p>
1.c	Er is toch nog voldoende aanbod op bestaande bedrijventerreinen?	<p>De ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Oostpolder is een belangrijke voorwaarde om de kansen voor de economische versterking van Noordoost-Groningen te benutten. Er zijn nauwelijks locaties beschikbaar voor de vestiging van dit type bedrijven, die deze grote kavels nodig hebben.</p> <p>Op bestaande bedrijventerreinen zijn te weinig echt grote kavels beschikbaar.</p>

1.d	is de Oostpolder nu echt de beste locatie daarvoor?	<p>Provincie Groningen heeft een provinciebreed onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke uitbreidingslocaties voor bedrijven die veel ruimte nodig hebben. Uit die analyse blijkt dat de locatie Eemshaven/Oostpolder een logische uitbreidingslocatie is.</p> <p>Dit onderzoek geeft ook aan dat we snel moeten uitbreiden omdat het aanbod aan grote kavels echt zeer beperkt is. Daarom starten we nu met de voorbereidingen moeten beginnen.</p> <p>Deze ontwikkeling willen we zo veel mogelijk met behoud van de woonfunctie in de omliggende dorpen realiseren. Dit kan omdat vanuit de Eemshaven nog 'milieuruimte' beschikbaar is. Dat betekent dat de Oostpolder kan worden ingevuld binnen die bestaande milieuruimte.</p>
1.e	Worden de gemeente en provincie financieel wijzer van deze ontwikkeling?	<p>De ontwikkeling van de Oostpolder, met alle bijkomende kosten voor ruimtelijke inpassing en compensatie voor de omgeving, moet voor de overheden kostendekkend zijn. Voor de overheden ligt de nadruk op het creëren van werkgelegenheid.</p>
1.f	Hoe past de Oostpolder in het open landschap beleid van de gemeente en de provincie?	<p>Grootschalige bedrijventerreinen gaan uiteraard ten koste van de openheid van het landschap. Daarom hebben we de keuze gemaakt voor geclusterde ontwikkeling op een beperkt aantal locaties. Zo blijft op andere locaties het open landschap bestaan.</p>
1.g	Wie gaat de ontwikkeling realiseren?	<p>Het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarin vele belangen moeten worden afgewogen. Provincie en gemeente vinden dat bij uitstek een taak van de overheid. GSP is in deze fase van planontwikkeling nauw betrokken als adviseur omdat ze veel kennis hebben van de markt en ervaring hebben met het inrichten en exploiteren van bedrijventerreinen. Wat de rol van GSP in de realisatiefase is weten we nu nog niet, dat hangt mede af van de uitkomsten van deze planuitwerkingsfase." laten we even afwachten of deze vraag daadwerkelijk komt, dan zullen we de vraag-antwoordlijst uitbreiden.</p>

2	Wat gaan we doen in de Oostpolder	
2.a	Wat willen de provincie en de gemeente gaan doen in de Oostpolder?	<p>De provincie en de gemeente willen de Eemshaven uitbreiden en in de Oostpolder de vestiging van vooral grootschalige bedrijven mogelijk te maken</p> <ul style="list-style-type: none"> • We hebben een aantal typen bedrijven waar we ons op richten. Dit zijn vooral bedrijven uit de sectoren waterstof, batterijen, datacenters, windenergie, automotieve en nieuwe, innovatieve sectoren. • Marktonderzoek en concrete belangstelling van bedrijven de afgelopen tijd hebben uitgewezen dat vanuit deze sectoren vraag naar bedrijventerrein groot is en dat de Oostpolder, qua kenmerken van de locatie, goed aansluit op deze vraag. • We willen dit gebied ontwikkelen om werkgelegenheid te creëren. • Bij de gebiedsontwikkeling willen we 'de leefbaarheid' in de omliggende dorpen behouden.
2.b	Over welk gebied hebben we het precies?	<p>Het plangebied van de Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt verder begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing van Oudeschip (zuidzijde) en de N33 (oostzijde).</p> <p>De Oostpolder heeft de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebied is circa 600 hectare groot • Het gebruik van de polder is nu ook overwegend agrarisch. • Waddenwind en Ennogy realiseren er een windpark met 21 windmolens • Op een deel van de gronden aan de oostzijde wordt een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding gerealiseerd • De gronden aan de oostzijde (tegen de N33 aan) zijn in de (nabije) toekomst mogelijk in beeld voor een buizenzone tussen de Eemshaven en de Oosterhornhaven (Delfzijl) • In de zuid-oosthoek is inmiddels een datacenter van Google gerealiseerd • Door het gebied loopt de Groote Tjariet, als belangrijk element in het landschap

2.c	Wordt de Oostpolder helemaal volgebouwd met bedrijven?	<p>Nee, dat willen we niet en dat kan ook niet. We houden bijvoorbeeld rekening met milieuzones, die de afstanden tot woonbebouwing en windturbines bepalen. Ook hebben we nadrukkelijk de opgave om de Grote Tjariet als landschapselement goed ruimtelijk in te passen.</p> <p>Binnen de Oostpolder wordt een bedrijventerrein ontwikkeld. Dat betekent niet dat alles wordt volgebouwd. Er is ook ruimte nodig is voor ontsluitingswegen, kabels en leidingen, groenstroken, open water en de windmolens, die dan al in de Oostpolder staan. Bij de uitwerking van het ruimtelijk inpassingsplan (Masterplan) wordt duidelijk waar wat komt.</p>
2.d	Hoe zorgen we ervoor dat er niet alleen maar lelijke 'dozen' worden neergezet als bedrijfsgebouw?	<p>Door een beeldkwaliteitsplan kunnen de provincie en de gemeente invloed uitoefenende op het uiterlijk van van de bebouwing en de inrichting van de bedrijfskavels. In dit beeldkwaliteitsplan staan voorwaarden voor de kwaliteit van de architectuur, de inrichting van de kavel, de bouwvolumes, vormgeving van gevels, materialen en hekwerken. Ook de overgangen en randen van het bedrijventerrein worden hierin beschreven.</p> <p>Dit beeldkwaliteitsplan is bindend voor nieuwe bedrijven, dus bij de inrichting van de kavels moeten zij voldoen aan de gestelde regels.</p>
2.e	Je kunt wel zeggen dat je bomen gaat planten om de gebouwen te camoufleren, maar die zijn pas na tientallen jaren volgroeid	<p>Dat klopt. Dat betekent dus dat er meer moet gebeuren dan alleen 'een rijtje bomen' planten. Samen met bewoners en de belanghebbenden willen we een plan maken voor de ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein. Dat is één van de belangrijkste onderwerpen bij de planuitwerking voor de Oostpolder.</p>
3	Hoe verloopt de planuitwerking?	
3.a	Welke plannen gaan we de komende jaren uitwerken?	<p>In mei willen we beginnen met een Masterplan voor de Oostpolder. In zo'n plan werk je verschillende zaken uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De uitgangspunten, eisen en wensen die we hanteren voor de uitwerking • De 'plattegrond' van het bedrijventerrein en richtlijnen voor de inrichting van de afzonderlijke kavels • De inrichting van groen-blaue overgangszones rond de dorpen • De financiële doorrekening. De kosten en de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling moeten namelijk wel met elkaar in evenwicht moeten zijn <p>Daarnaast maken we met u afspraken over compensatie en garantie. Met de grondeigenaren gaan we in gesprek over de voorwaarden voor het inbrengen van hun grond.</p> <p>Als het masterplan klaar is, is dat de basis voor aanvullend milieuonderzoek en planologische procedures.</p>

3.b	Kunnen bewoners en belanghebbenden meedenken met het Masterplan?	<p>Provincie Groningen en gemeente Het Hogeland nodigen bewoners en belanghebbenden uit om mee te denken over de uitwerking van de plannen. Dit noemen we een 'open planproces'. Inwoners en belanghebbenden krijgen op gezette tijden de gelegenheid inbreng te leveren bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen en bijbehorende regelingen. Hierbij ontmoeten we elkaar in ieder geval aan drie gesprekstafels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tafel 1 gaat over het bedrijventerrein zelf • Tafel 2 gaat over de inrichting van groen-blauwe bufferzones • Tafel 3 gaat over de uitwerking van compensatie en garanties <p>Het is belangrijk dat u zich vooraf aanmeldt om aan deze gesprekstafels mee te doen.</p>
4	Wat betekent de uitbreiding van de Eemshaven voor...	
4.a	Wat hebben de direct omwonenden en de lokale ondernemers eraan?	<p>De effecten voor omwonenden, bewoners en ondernemers zijn groter dan je in eerste instantie denkt. Want juist de ontwikkeling van de Oostpolder biedt kansen om te investeren in de verbetering van de leefbaarheid van Oudeschip en de overige kernen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorpsbewoners kunnen meedenken over de ruimtelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein. Al naar gelang de wensen van inwoners voegen we functies toe: denk aan een speelplek of een kanoplas en schaatsvijver. Ook is het de bedoeling om de Groote Tjariet weer in ere te herstellen voor natuurontwikkeling en biodiversiteit. Rond de dorpen zien we kansen voor recreatie, zoals wandelen, fietsen en varen. • De ambities voor Groningen als 'energieprovincie' biedt nieuwe werkgelegenheid. Dat versterkt dus ook de kansen op de arbeidsmarkt voor noord-oost Groningers. Meer werkgelegenheid betekent dat er meer mensen in het gebied gaan wonen. Dat heeft positieve effecten op de lokale economie en de gemeenschap; supermarkten, scholen, dorpshuizen, kerken en verenigingen profiteren hiervan.
4.b	Hoe gaat u de leefbaarheid in de omliggende dorpen behouden?	<p>Om de leefbaarheid te behouden stellen de provincie en de gemeente vier voorwaarden aan de ontwikkeling van de Oostpolder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zo veel mogelijk met behoud van de woonfunctie in de omliggende dorpen. Nieuwe bedrijven zijn mogelijk binnen vastgestelde en wettelijk toegestane milieunormen. Dit gaat om normen voor geluid maar ook voor externe veiligheid en luchtkwaliteit (geur en stof)

		<ul style="list-style-type: none"> • Er moeten goede overgangszones worden ingericht als buffers tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing. In deze zones is ruimte voor water en groen vooral ook voor activiteiten, die u als bewoners daar graag zou willen doen • Het bedrijventerrein is 'windinclusief': bij de inpassing van bedrijven is het nieuwe windpark dus een gegeven • We werken de plannen uit in een 'open planproces', dus in goede dialoog met alle belanghebbenden
4.c	Wat betekent de Oostpolder voor mijn gezondheid, veiligheid, overlast en beschermde planten- en diersoorten?	Wat de effecten van de vestiging van bedrijven in de Oostpolder zijn brengen we uitgebreid in beeld in een milieu effectrapportage (MER). Als het Masterplan klaar is doen we onderzoeken naar alle relevante aspecten. De ontwikkeling van de Oostpolder gebeurt uiteraard binnen de geldende (milieu)wetgeving en de wettelijke ruimtelijke kaders.
4.d	Wat wordt verstaan onder 'compensatie en garantie'?	Het bedrijventerrein in de Oostpolder wordt zo veel mogelijk gerealiseerd binnen de beschikbare milieuruimte en uiteraard binnen de wettelijke milieunormen. Desondanks kan de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Oostpolder toch nadelig zijn voor direct omwonenden. In dat geval zijn er verschillende mogelijkheden voor compensatie en garantie. Wat dat precies inhoudt is maatwerk en ook afhankelijk van de wensen van omwonenden. Daarom werken we dit in overleg uit aan 'tafel 3'.
4.e	Wat wordt er voor de boeren/landeigenaren gedaan?	We zijn in gesprek met de grondeigenaren van de Oostpolder. Met hen maken we afspraken over hoe zij hun grond willen inbrengen.
5	Wat is het effect van de Wet voorkeursrecht gemeenten?	
5.a	Wat betekent de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) precies	De Wvg is alleen relevant als een eigenaar grond of het daarop gevestigd beperkt recht wil verkopen. Door op deze gronden de Wvg te vestigen, krijgt de provincie het eerste recht van koop. Als een eigenaar wil verkopen, is hij/zij dus verplicht deze grond of het beperkte recht eerst aan de provincie Groningen te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. De provincie zal op dat moment de afweging maken of wij de grond of het beperkte recht tegen nader overeen te komen voorwaarden willen aankopen. Het advies aan grondeigenaren is om, bij verkoopplannen, contact op te nemen met het projectteam voor verdere informatie.

5.b	Waarom vestigt de provincie Groningen de Wvg?	De vestiging van een Wvg bij de start van de planuitwerking is vooral bedoeld als 'veiligheidsmaatregel'. Zonder Wvg bestaat namelijk de kans dat te koop komende gronden op de vrije markt terechtkomen. Dan hebben de provincie en gemeenten veel minder invloed op de ontwikkeling van terreinen en op die goede ruimtelijke inpassing. Dat vinden wij, ook voor omwonenden van de Eemshaven, ongewenst. Door het vestigen van de Wvg voorkomt de provincie dus een aantal ongewenste ontwikkelingen.
6	Hoe zit het met geluidoverlast?	
	Is er vanuit de vastgestelde milieugebruiksruimte voor de Eemshaven voldoende geluidruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van bedrijventerrein in de Oostpolder?	Er is sprake van een forse 'reservepot' aan geluidruimte in het geluidverdeelplan in de Eemshaven. 40% van de beschikbare geluidruimte is niet toebedeeld aan de kavels. Zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheden om in de Eemhaven bedrijven te blijven vestigen is het mogelijk om een gedeelte van de reservepot te gebruiken voor een bedrijventerrein in de Oostpolder. Dit betekent dat in de Oostpolder bedrijven kunnen worden gevestigd, die worden ingepast binnen de voor de Eemshaven vastgestelde geluidnorm.
	Wat zijn de consequenties voor het woon- en leefklimaat door de geluidbelasting van bedrijventerrein in de Oostpolder?	De consequenties voor het woon- en leefklimaat door de geluidbelasting van bedrijventerrein in de Oostpolder zijn in hoofdlijnen: <ul style="list-style-type: none"> - Ten opzichte van de huidige situatie gaat de geluidbelasting op de woningen toenemen; dat komt door zowel de windmolens als door de vestiging van bedrijven. De normen uit de Structuurvisie Eemsmond Delfzijl zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Oostpolder. - Voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is een aanvraag 'hogere grenswaarde' voor een aantal woningen noodzakelijk. De inschatting is dat dit tussen de 30 en 70 woningen betreft. - Aandachtspunt is de versterking van het geluid van de windmolens door weerkaatsting, als gevolg van de toename van verharding. Mogelijk kan dit effect door inrichtingsmaatregelen of maatregelen aan de daken en gevels van de bebouwing (enigszinds) worden verminderd. Dit is een aandachtspunt bij de planuitwerking, zowel in het Masterplan als het beeldkwaliteitplan.

	Wat betekent dat, een aanvraag 'hogere grenswaarde'?	<p>Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Eemshaven liggen woningen waarvoor al een 'hogere grenswaarden' van 55 dB(A) voor geluid op de gevel is vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder kan dit worden verhoogd met maximaal 5 dB(A) tot een maximum van 60dB(A). Dit kan alleen onder de voorwaarde dat de ontwikkelende partij financiële middelen ter beschikking stelt om te zorgen wel aan de eisen voor de wettelijke binnenwaarde (35 dB(A)) wordt voldaan. In praktijk betekent het dat voor deze woningen geluidsinsolatie moet plaatsvinden.</p> <p>Als in de Oostpolder een bedrijventerrein wordt ontwikkeld dan kan een aantal woningen binnen de bestaande geluidzone middels een procedure, een hogere grenswaarde krijgen. Met de uitwerking van het masterplan wordt duidelijk voor welke woningen dit aan de orde is. Op basis van de eerste modelberekening is ingeschat dat het om 30 tot 70 woningen gaat.</p>
7	Wat is een Garantierегeling?	
7.a	Wat is een garantierегeling?	<p>Een garantierегeling is een regeling voor eigenaren van woningen die wordt ingezet wanneer de verkoop van woningen bemoeilijkt wordt door specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld bij onzekerheid vanwege gebiedsontwikkelingsprojecten. De regeling houdt in dat een overheid woningen kan aankopen van woningeigenaren die er niet in slagen hun woning via de reguliere weg te verkopen. De aangekochte woning wordt vervolgens weer verkocht of verhuurd. De intentie van een garantierегeling is namelijk om de woonfunctie van een dorp in stand te houden.</p>
7.b	Wanneer maakt een overheid gebruik van een garantierегeling?	<p>De garantierегeling is een regeling die een overheid alleen inzet bij specifieke situaties. De overheid kan een garantierегeling inzetten als andere regelingen -op basis van wetgeving, zoals planschade of onteigening- niet van toepassing zijn. Ondanks dat (milieu)wetgeving de gebiedsontwikkeling toestaat blijkt soms dat, door een stapeling van verschillende ontwikkelingen, de verkoop van woningen moeilijk is. In die uitzonderlijke gevallen kan een overheid woningeigenaren tegemoet komen.</p> <p>Een garantierегeling kan ook worden ingesteld bij grote gebiedsontwikkelingen of infrastructurele projecten. Ook een ernstige calamiteit, kan een aanleiding zijn om een garantierегeling in te stellen. Dat was bijvoorbeeld het geval bij de Moerdijkregeling, na de grote brand bij het bedrijf Chemie-Pack.</p>

7.c	Wat is het verschil met onteigenen?	Onteigening is bedoeld om panden op te kopen om deze aan de huidige bestemming, vaak wonen, te onttrekken. De panden worden dan afgebroken of herontwikkeld voor een andere functie. De Garantieregeling is juist bedoeld om de woonfunctie van een dorp ¹ in stand te houden. De overheid verkoopt of verhuurt de aangekochte woningen weer. Daarmee is de Garantieregeling wezenlijk anders dan onteigenen.
7.d	Wat is het verschil met een schadevergoeding?	Als ruimtelijke ontwikkelingen aantoonbaar leiden tot waardevermindering van onroerend goed dan kunnen eigenaren een schadevergoeding claimen bij de ontwikkelende partij (bijvoorbeeld planschade). Zij krijgen dan het waardeverschil vergoed en blijven eigenaar van de betreffende panden of gronden.
7.e	Hoe ziet de garantieregeling er uit?	Een garantieregeling kent geen vaste vorm. De precieze opzet en voorwaarden voor de toepassing van de garantieregeling worden in overleg met de huiseigenaren bepaald.
8	Waarom worden bewoners nu pas geïnformeerd?	
8.a	U hebt omwonenden pas op 13 april in de middag geïnformeerd terwijl die avond direct een presentatie is. Is dat niet een beetje laat?	Dat is zeker heel laat. Dat kon helaas niet anders want de besluiten om de planuitwerking voor de uitbreiding van de Eemshaven in de Oostpolder te starten zijn die ochtend genomen. We hebben de omwonenden van de Oostpolder als eerste geïnformeerd. We willen niet dat mensen via sociale media of een krant of nieuwswebsite horen wat de plannen voor de Oostpolder zijn. Direct aansluitend aan deze eerste presentatie is er nog een gesprek met de pers en dan zullen er berichten in de media verschijnen.
8.b	Kunt u zich voorstellen dat mensen schrikken van dit besluit?	Dat kunnen wij ons goed voorstellen. Daarom gaan wij uitgebreid met omwonenden in gesprek, te starten zaterdag 17 april . Helaas is het dan nog niet mogelijk om elkaar te ontmoeten; deze gesprekken moeten digitaal plaatsvinden. Dan zijn gedeputeerde Mirjam Wulfse en wethouder Eltjo Dijkhuis paraat, samen met een aantal medewerkers van het project. U kunt daar persoonlijk met hen in gesprek gaan. In de nieuwsbrief die u vanmiddag hebt gekregen, staat hoe u zich hiervoor kunt aanmelden.

¹ Waar dorp staat, kan ook een wijk of buurt worden bedoeld.