

**Kamers van Koophandel
Rotterdam en Haaglanden**

**Notitie
meervoudig ruimtegebruik
glastuinbouw en
overige bedrijvigheid
in de Zuidplaspolder**

Vught
ВЯО
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Kamers van Koophandel Rotterdam en Haaglanden

Titel rapport: Notitie meervoudig ruimtegebruik glastuinbouw en overige bedrijvigheid in de Zuidplaspolder

Rapporttype: Eindrapport

Rapportnummer: 206X00060.034521_1

Datum: 24 oktober 2006

Contactpersoon opdrachtgever(s): Martin Hessels, Saskia Wong-A-Tjong, Peter Luijckx, Léon Hoek

Projectteam BRO: Guy Kersten, Gerard Overkamp

Trefwoorden:

Beknopte inhoud:

Inhoudsopgave	pagina
1. SAMENVATTING	3
1.1 Probleemdefinitie	3
1.2 Bevindingen	3
2. INLEIDING	5
3. DE VRAAG NADER BESCHOUWD	7
4. NADERE UITWERKINGEN VAN MEERVOUDIG RUIMTEGEBRUIK	11
Bijlage: Bronnen, interviewpartners en deelnemers werksessie	15

1. SAMENVATTING

1.1 Probleemdefinitie

Meervoudig ruimtegebruik omvat al die vormen van grondgebruik waarbij meerdere functies tezamen één kavel delen. Het uit zich in de verticale stapeling van functies of in timesharing. De stapeling kan geheel bovengronds gebeuren, maar ook (deels) ondergronds.

De eis die de overheden stellen om glastuinbouw en overige bedrijvigheid ruimte te laten besparen door meervoudig ruimtegebruik beperkt de markt en kost de bedrijven die mogelijk geïnteresseerd zijn extra tijd. Dat is niet in het belang van het bedrijfsleven.

Leidraad is het zoeken naar economische en ecologisch duurzame oplossingen. Daarbij moeten wel de ruimteclaims overeind blijven en het tempo in de planvorming moet (blijven) stroken met het tempo waarin bedrijven hun nieuwe vestigingen dienen te realiseren. De totale ruimteclaim van bedrijven ligt rond de 330 ha grondoppervlak. De ruimteclaim van de glastuinbouw op 280 ha grondoppervlak.

1.2 Bevindingen

De besparing van 20-30 ha door meervoudig ruimtegebruik is niet de weerspiegeling van bestaande marktverhoudingen. Meervoudig ruimtegebruik is dus geen vanzelfsprekendheid.

Er is een rangorde op basis van kansen op acceptatie door de markt te maken van vormen van meervoudig ruimtegebruik die ruimtebesparing op kunnen leveren. Die is te bepalen aan de hand van drie regels:

- hoe meer bedrijven betrokken dienen te zijn bij de besluitvorming, hoe geringer de kans is dat het tot daadwerkelijke realisatie komt;
- des te minder afstemming van bedrijfsbeslissingen nodig is, hoe groter de kans op realisatie;
- de glastuinbouw is verin het toepassen van concepten die intensivering van het ruimtegebruik opleveren.

De volgorde is dan (van meest kansrijk naar minst kansrijk):

- verticale integratie binnen de glastuinbouw;
- verticale integratie binnen bedrijven uit overige bedrijfstakken;
- gedeeltelijke stapeling;
- timesharing;
- volledige stapeling.

Bij de laatste 3 is matching tussen verschillende bedrijven vereist.

2. INLEIDING

De Kamers van Koophandel Rotterdam en Haaglanden participeren beide in het debat met de overheden (provincie en gemeenten) over de toekomstige inrichting van de Zuidplaspolder. De meest recente producten van die overheden zijn het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) en de partiële streekplanherziening Zuidplas van het Streekplan Zuid-Holland oost. Daarin zijn voor het bedrijfsleven drie grondreserveringen opgenomen:

- ca. 300 ha voor bedrijventerreinen. In de streekplanherziening staat letterlijk "150 tot 300 ha netto bedrijventerreinen voor de periode 2010-2030, waarvan 125 ha tot 2020" (pag. 34);
- ca. 280 ha voor glastuinbouw. In de streekplanherziening heet het letterlijk "280 ha netto glastuinbouw voor de periode 2020, waarvan 80 ha netto voor de hervestiging van bedrijven vanuit de Zuidplas" (pag. 34);
- van die 280 ha 10 – 20%, dus 20-30 ha, voor vormen van meervoudig ruimtegebruik.

Meervoudig ruimtegebruik omvat al die vormen van grondgebruik waarbij meerdere functies tezamen één kavel delen. Het uit zich in de verticale stapeling van functies of in timesharing. De stapeling kan geheel bovengronds gebeuren, maar ook (deels) ondergronds.

Het effect van het meervoudig ruimtegebruik zou moeten zijn dat het aantal hectaren grond dat voor stedelijke functies nodig zal zijn met 20-30 ha beperkt kan worden. Er ligt geen analyse van de vraag of behoefte aan ten grondslag. Wel is inmiddels bekend dat ruim 20 bedrijven uit de glassector (niet alleen glastuinbouwbedrijven) belangstelling hebben getoond voor deelname in gestapelde realisatie van hun vastgoed in de Zuidplaspolder. Zij zijn nu in het Westland of Oostland gevestigd.

Meervoudig ruimtegebruik is een ongewone eis voor het Nederlandse bedrijfsleven, zowel in de glastuinbouw, de overige glassector als de "reguliere" bedrijfssectoren. Zo ongewoon zelfs dat nog nergens in Nederland dergelijke concepten daadwerkelijk grootschalig zijn gerealiseerd. Iedereen die bij de verdere uitwerking en realisatie betrokken zal zijn, zal dus tijd nodig hebben om concepten te ontwikkelen die passen bij de overheidsdoelen enerzijds en de eigen voorkeuren van de bedrijven anderzijds.

De Kamers van Koophandel Rotterdam en Haaglanden willen daaraan bijdragen door een proces in twee stappen:

- het inzichtelijk maken van (eisen aan en voorwaarden voor) kansrijke concepten voor meervoudig ruimtegebruik van glastuinbouw en overige bedrijvigheid;
- het stimuleren van mogelijke matches tussen bedrijven uit beide categorieën die concreet met elkaar een bedrijfspand willen (gaan) realiseren in de Zuidplaspolder.

De eerste stap is door de Kamers van Koophandel Rotterdam en Haaglanden opgepakt. Dit rapport is het resultaat van de eerste stap. Daarin zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- een globale verkennende studie via literatuur, internet en sleutelpersonen naar reeds bedachte concepten en de redenen waarom zij al dan niet gerealiseerd zijn;
- een sessie met belanghebbenden, belangenvertegenwoordigers en deskundigen waarin de uitvoerbaarheid en de marktkansen van de opgave diepgaand is doorgesproken. Dat was op 22 september 2006;
- voorgesprekken voorafgaand aan die sessie om het debat op de dag zelf zo goed mogelijk voor te bereiden.

Voor een overzicht van bronnen, interviewpartners en deelnemers aan de werksessie op 22 september verwijzen we naar bijlage 1.

In hoofdstuk 3 komen we tot een zo scherp mogelijke probleemdefinitie vanuit het perspectief van de achterban van de Kamers. Die achterban omvat zowel glastuinbouwbedrijven als reguliere bedrijvigheid. In hoofdstuk 4 vatten wij de bevindingen samen.

3. DE VRAAG NADER BESCHOUWD

ISP en streekplanherziening zijn niet exact gelijklopend

Het Intergemeentelijk Structuurplan en de partiële streekplanherziening Zuidplas van het Streekplan Zuid-Holland oost (september 2005) gebruiken op het punt van meervoudig ruimtegebruik twee enigszins verschillende formuleringen. In deze notitie gaan we uit van de streekplanherziening. Die komt immers voor rekening van de partij die de eisen aan meervoudig ruimtegebruik formuleert en concrete realisatieplannen zal toetsen en heeft de meeste formele status. De tekst luidt als volgt (pag. 34):

“In het algemeen wordt uitgegaan van het streven naar duurzaamheid. Bij duurzaamheid gaat het om een balans tussen economische duurzaamheid (is het een reëel plaatje) en ecologische duurzaamheid (verantwoord materiaalgebruik en milieuvriendelijke inrichting van het terrein).

Meervoudig grondgebruik is de beste manier om het ruimtebeslag van verstedelijking te beperken. Dat hoeft niet alleen door de functies glastuinbouw en bedrijvigheid te combineren. Ook binnen de sector bedrijvigheid zelf kan een intensiveringslag gemaakt worden.”

De effecten van het ISP en de streekplanherziening in het kort

Het ISP en de streekplanherziening zijn juridisch niet bindend. Bedrijven kunnen er geen rechten of plichten aan ontleen. En overheden kunnen er niemand mee dwingen te doen wat beide plannen voorstaan. Dat wil echter niet zeggen dat bedrijven er geen effecten van zullen merken.

Ten eerste zullen de Zuidplasp gemeenten uiteindelijk hun bestemmingsplannen op de beide andere plannen aan moeten passen. Tot dan toe werpen zij hun schaduw reeds vooruit in gevallen waarin ondernemers af willen wijken van een vigerend bestemmingsplan. In ruimtelijke ordeningsprocedures zal de provincie met name de streekplanherziening als toetsingskader hanteren. Dat betekent dat ontwikkelingen die niet passen in de streekplanherziening tegengehouden zullen worden.

Ten tweede hebben projectontwikkelaars en overheden gronden verworven. Dat vergroot hun zeggenschap over gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Vooral de overheid is daardoor in staat om meer eisen te stellen aan de gebruiker(s) dan louter door bestemmingsplannen, milieuvergunningen e.d. te regelen is.

Ten derde zijn op sommige plaatsen woningen in plaats van bedrijvigheid voorzien. Deze bedrijven zullen mogelijk beperkt worden in hun toekomstige bedrijfsvoering of naar een andere locatie uit moeten zien.

En tenslotte hebben ISP en streekplanherziening het effect dat andere plekken in de Zuidplaspolder uitgesloten zullen worden voor de vestiging van glastuinbouw of overige bedrijvigheid. De geraamde en erkende behoefte zal alleen in de Zuidplaspolder -en onder de voorwaarden die het ISP en de streekplanherziening stellen- zijn plaats kunnen krijgen.

Ruimteclaims en ruimtedruk

De Zuidplaspolder wordt aangemerkt als de laatste grote verstedelijkingslocatie in Zuid-Holland. Delen ervan komen echter door bodemgesteldheid of natuurwaarden niet voor verstedelijking in aanmerking. Dat betekent dat de toch al omvangrijke ruimteclaims gerealiseerd dienen te worden op een oppervlakte die beduidend kleiner is dan de Zuidplaspolder zelf. Bepaalde delen van de polder zijn namelijk niet geschikt of slechts tegen hoge kosten geschikt te maken voor verstedelijking. Resultaat is een forse ruimtedruk, die een complexe ontwerpogave tot gevolg heeft. Behalve de 580 ha voor bedrijvigheid, is er ook ruimte opgenomen voor 30.000 woningen, voor natuur(ontwikkeling) en recreatie en voor infrastructuur.

Waarom meervoudig ruimtegebruik?

De grote ruimtedruk verklaart waarom de overheden graag de druk op marktpartijen zo hoog mogelijk maken om meervoudig ruimtegebruik te realiseren. Echter, als meervoudig ruimtegebruik een vanzelfsprekendheid zou zijn, zouden de partijen die aan realisatie bij willen dragen met rijen klaar staan om de voorzet die het ISP en de streekplanherziening geven, in te koppen. De besparing van 20-30 ha door meervoudig ruimtegebruik is dus kennelijk niet de weerspiegeling van bestaande marktverhoudingen. Meervoudig ruimtegebruik is voor de provincie en de Zuidplasgemeenten een manier om het stedelijk ruimtebeslag zo veel mogelijk te beperken. Of omgekeerd geformuleerd: het levert het behoud op van zoveel mogelijk niet-stedelijke ruimte.

Meervoudig ruimtegebruik is een eis die de overheden zelf niets kost. De bal ligt geheel bij vastgoedpartijen en uiteindelijk de gebruikers van de grond. In dit geval concreet de combinatie van een glastuinbouwbedrijf met een of meerdere overige bedrijven. Meervoudig ruimtegebruik is dus een manier om de overheidsdoelen te dienen zonder daar als overheid zelf voor te hoeven investeren. Gezien het financiële tekort, de hoeveelheid ruimteclaims en de onzekerheden met betrekking tot de realisatie van infrastructuur, is meervoudig ruimtegebruik een eenvoudige eis bezien vanuit het overheidsperspectief. Voor het bedrijfsleven geldt dat echter niet. De vraag is onder andere hoe met deze rolverhouding tussen de overheden en het bedrijfsleven om te gaan.

Waarom meervoudig ruimtegebruik van glastuinbouw en overige bedrijvigheid?

Met zekerheid hebben we het antwoord niet kunnen achterhalen, maar we vermoeden dat de redenering van de overheden ongeveer als volgt in elkaar steekt. Glastuinbouw en overig bedrijfsleven hebben beide omvangrijke ruimteclaims neergelegd. En de totale hoeveelheid ruimteclaims die in het kader van het ISP zijn neergelegd, leiden tot een groot stedelijk ruimtebeslag. Niet alleen in kwantiteit (veel ha), maar ook in kwaliteit (glastuinbouw en overige bedrijvigheid hebben een onvoldoende aantrekkelijke verschijningsvorm). Voor stapeling van glas c.q. overige bedrijven met wonen is zeker onvoldoende markt. Eerdere plannen zoals City Fruitful in Dordrecht hebben dat reeds aangetoond. Dus is het allicht een poging waard om te kijken of glastuinbouw en overige bedrijvigheid in elkaars armen te drijven zijn door ze samen eigenaar te maken van het zelfde probleem.

Effecten van de eis tot stapeling

Omdat de concepten onbekend zijn, en dus nog ontwikkeld en uitgewerkt moeten worden, heeft de eis tot meervoudig ruimtegebruik twee majeure effecten:

- De eis beperkt de markt van geïnteresseerde bedrijven. Allemaal hebben ze namelijk alternatieve vestigingsmogelijkheden. En weinig bedrijven vinden de Zuidplaspolder met eis tot meervoudig ruimtegebruik voldoende interessant om te overwegen zich er te vestigen op gronden waar die eis geldt;
- De eis verlengt het realisatietraject. Dat jaagt de kosten en onzekerheden op voor bedrijven die in principe wel geïnteresseerd zijn. Vooral het ontwikkelen van financiële en zeggenschapmodellen die voor alle deelnemers aantrekkelijker zijn dan vestiging zonder meervoudig ruimtegebruik is een opgave die veel tijd vergt.

Effect van het vervallen van de eis tot meervoudig ruimtegebruik

Om tot het laten vervallen van de eis te komen is naar onze overtuiging een lang debat met de overheden te verwachten. Dan wordt er namelijk een nieuw probleem op hun bordje gelegd: de overheden dienen dan 20-30 ha extra ruimte te “vinden” in de toch de Zuidplaspolder, terwijl het ISP en de streekplanherziening al moeizaam genoeg tot stand zijn gekomen. En het effect daarvan is dan onherroepelijk een nog groter probleem voor het bedrijfsleven: vertraging. Het vinden van 20-30 ha extra kan zelfs wel jaren vergen. Dat is tijd die met name de glastuinbouw niet heeft. De behoefte aan ruimte voor glastuinbouw in de Zuidplaspolder ontstaat namelijk door een proces elders: de herstructurering van glas in het Westland, het Oostland en Nieuwerkerk aan den IJssel ten behoeve van woningbouw daar.

Dat proces veroorzaakt overigens nauwelijks bovenregionale verplaatsingen (dus ook niet naar de Zuidplaspolder), omdat veel van de bedrijven die op herstructureringslocaties gevestigd waren, ofwel grond in dezelfde gemeente / regio krijgen, ofwel stoppen. De ruimte die door stoppende bedrijven in de markt ontstaat, wordt ingevuld door schaalvergroting van bestaande bedrijven, meestal door nieuwe ves-

tigingen op te starten. Aangezien zij zich niet op de herstructureringslocaties of in de omgeving kunnen vestigen, zullen de nieuwe vestigingen voornamelijk buiten de traditionele glasgebieden terecht komen. Behalve de Zuidplaspolder worden in dit verband ook Zeeland, de Bommelerwaard en de Wieringermeer genoemd. Het grootste deel van de behoefte glas die op de Zuidplas afkomt is dus ruimte voor nieuwe vestigingen van bestaande ondernemingen. Het totale netto ruimtebeslag voor de glastuinbouw in Nederland is al jaren constant rond de 10.000 ha. Dit ruimtebeslag wenst de sector minimaal te behouden.

Conclusie

De eis die de overheden stellen om glastuinbouw en overige bedrijvigheid ruimte te laten besparen door meervoudig ruimtegebruik beperkt de markt en kost de bedrijven die mogelijk geïnteresseerd zijn extra tijd. Dat is niet in het belang van het bedrijfsleven.

Leidraad is het zoeken naar economische en ecologisch duurzame oplossingen. Daarbij moeten wel de ruimteclaims overeind blijven en het tempo in de planvorming moet (blijven) stroken met het tempo waarin bedrijven hun nieuwe vestigingen dienen te realiseren. De totale ruimteclaim van bedrijven ligt rond de 330 ha grondoppervlak. De ruimteclaim van de glastuinbouw op 280 ha grondoppervlak.

4. NADERE UITWERKINGEN VAN MEERVOUDIG RUIMTE- GEBRUIK

Vormen van meervoudig ruimtegebruik

Er zijn vier vormen van meervoudig ruimtegebruik die ruimtebesparing opleveren:

- volledige stapeling van glas boven bedrijven. Dat betekent dat beneden- en bovenverdieping even groot zijn. Onder alle oppervlakte van een glastuinbouwbedrijf zijn één of meerdere reguliere bedrijven gevestigd en boven alle oppervlakte regulier bedrijf is een glastuinbouwbedrijf gevestigd;
- gedeeltelijke stapeling. Een deel van een glastuinbouwbedrijf heeft ook één of meer reguliere bedrijven onder zich of één of meerdere reguliere bedrijven zijn gevestigd onder een deel van een glastuinbouwbedrijf;
- timesharing. Gebruik van ruimte wordt gedeeld. Dat kan gaan om de opslag van water, om bedrijfsruimte, logistieke ruimte en parkeerruimte;
- verticale integratie. Daarbij gaat het om de stapeling van diverse functies binnen één bedrijf.

Volledige stapeling onder een glastuinbouwbedrijf is op basis van de huidige inzichten kansloos

Het benodigde areaal glas, de gangbare maat per bedrijf (vanaf 5 ha) en de wenselijke maat in bedrijfsclusters (blokken van 800 x 800 meter) zijn te omvangrijk om daaronder in zijn geheel overige bedrijvigheid te vestigen. Overige bedrijven zullen daarvoor niet c.q. niet in voldoende omvang te interesseren zijn. En de glastuinbouw zelf is voor een deel nog altijd grondgebonden. Dat deel komt per definitie niet voor stapeling in aanmerking.

Gedeeltelijke stapeling is mogelijk wel kansrijk

Meer kansen worden door de betrokkenen toegedicht aan de optie om aan de randen van het glasareaal combinaties met overige bedrijfsfuncties te realiseren. Dan is de maat van het "overige bedrijf" bepalend in plaats van de maat van het glastuinbouwbedrijf. Dat vereist wel dat er een onderzoek komt naar concrete matches om te bepalen hoe groot die markt is, welke locatie-eisen betrokken bedrijven hebben en wanneer zij hun voornemens wensen te realiseren. Bovendien is dat nodig om concrete modellen voor financiering en zeggenschap te ontwikkelen die voldoende tegemoet komen aan de sturingswensen van de bedrijven.

Ook timesharing biedt meer mogelijkheden dan volledige stapeling

Het gebruiken van grond en / of vastgoed door meerdere bedrijven op verschillende momenten van de dag, de week, het seizoen of het jaar, biedt ook mogelijkheden tot ruimtebesparing. Met name de concurrentieverhoudingen in de sector transport en distributie dreigen ondernemers weg te jagen van locaties met grote ruimedruk,

en dus hoge grondprijzen. Voor hen kan timesharing een manier zijn om de grondkosten op dure locaties te delen.

Voorbeelden die ons genoemd zijn, liggen o.a. in de sfeer van gecombineerd, 24 uren gebruik van transport- en distributieruimte, stallingruimte voor voertuigen, technische ruimten, facilitaire diensten, kennis- en toeleveranciers naar de glastuinbouw. Dan zijn steeds slechts één "overig" en één glastuinbouwbedrijf nodig. Problemen die te verwachten zijn liggen niet alleen in de afstemming van het gebruik van de ruimte en de zeggenschap en financiering van het vastgoed, maar ook ARBO- en milieuregeling.

De grootste kans zit echter in verticale integratie

Het meest kansrijk voor de achterban van de Kamers is dan naar onze mening verticale integratie. Eigenlijk is dat stapeling zonder dat er meerdere bedrijven aan te pas komen. . Voorbeelden zijn gietwateropslag onder de kas en gebruikmaken van collectieve voorzieningen van waterberging, energie, parkeren en opslag onder bedrijfsruimte. De verlangde ruimtewinst kan geboekt worden zonder dat daarvoor matches tussen bedrijven moeten worden gemaakt. Dan zijn er dus geen speciale financierings- en / of zeggenschapsmodellen nodig, wat op zich ook tijd bespaart alvorens met de realisatie kan worden begonnen

Matching is ook een informatieprobleem

Matching van bedrijven is een complexe opgave. Die vraagt sowieso dat een of meerdere partijen als regisseur, bruggenbouwer of makelaar gaan optreden. Want uit de afzonderlijke bedrijven zelf zal het initiatief niet in voldoende grote aantallen komen. En de paar bedrijven in zowel de glastuinbouw, de glassector als de reguliere sectoren die misschien wel een vorm van meervoudig ruimtegebruik zouden willen realiseren, kunnen elkaar nu hooguit bij toeval vinden. Er is geen infrastructuur om de zoekende bedrijven bij elkaar te brengen, en er is geen mechanisme om locaties zo goed mogelijk met dergelijke partijen te matchen. Daarvoor is op zijn minst een gedetailleerder ontwerp van de Zuidplaspolder nodig, zowel op kaart als in teksten waarin de eisen en locaties verder uitgewerkt worden.

Verticale integratie is geen informatieprobleem

Verticale integratie beperkt het aantal benodigde bedrijven tot één per kavel. Normale processen van locatiekeuze, en het regelen van financiering en zeggenschap dienen zich dan slechts te richten op die bepaalde plekken waar meervoudig ruimtegebruik door de overheden geëist en gewenst wordt.

De sector die het verst is met het realiseren van verticale integratie is bovendien de glastuinbouw zelf. Juist de sector die het meest bedreigd zou worden als de ruimte in de Zuidplaspolder niet snel genoeg beschikbaar zou komen. Productieruimten, bewerkingsruimten, systeemkoppelingen met water- en energieopslag, transport en

distributieruimten, facilitaire ruimten zijn nu immers al vaak boven c.q. onder elkaar aan te treffen. Niet alleen zijn de concepten hiervoor al bekend, ze zijn ook bewezen.

Meervoudig ruimtegebruik tezamen met een ander bedrijf wordt door geen enkel bedrijf als kans gezien

Er zijn geen grote aantallen bedrijven gesproken, maar door de voorgesprekken, de bureau-expertise en de inhoud van de werksessie op 22 september, is de conclusie gerechtvaardigd dat geen enkel bedrijf een op stapeling of timesharing gebaseerd vastgoedconcept als een uitgesproken kans ziet. Het wordt ervaren als een noodzaak. En dan met name een noodzaak wanneer alternatieven ontbreken. Bijvoorbeeld door te hoge grondprijzen. Met andere woorden: zeggenschap wil men alleen delen als daar een financiële noodzaak toe is. Dan gaat het om bedrijven die niet kunnen verhuizen naar een locatie die verder weg gelegen is dan de Zuidplaspolder. Dat zijn bedrijven waarvoor de daling in grondkosten bij verhuizing naar verder weg teniet zou worden gedaan door hogere logistieke kosten.

Wat willen bedrijven dan?

Als een bedrijf de vrije keuze zou hebben, dan zou het kiezen voor een plek:

- waar de grondwaarde het eigen pensioen veilig stelt. Dat geldt in de glastuinbouw nog sterker dan in het overig bedrijfsleven.
- waar ondernemers zelf alle zeggenschap houden over grond en vastgoed, zodat bedrijfsbeslissingen snel genomen kunnen worden.
- die zonder veel rompslomp gereed te maken zijn voor vestiging of hervestiging. Ondernemers zijn geen professionele spelers op de vastgoedmarkt. Locatiebeslissingen nemen ze slechts enkele keren in hun leven. Dan hebben locaties waarbij zij met standardeisen worden geconfronteerd de voorkeur boven locaties waar zij aan niet gangbare eisen moeten voldoen;
- waar zij terecht kunnen op het moment dat zij een nieuwe vestiging willen realiseren. Dat betekent dat beschikbaarheid van de Zuidplaspolder in de pas moet lopen met de investeringscycli van bedrijven en het herstructureringsproces op de oude glaslocaties.

De eisen en wensen van bedrijven toegepast op stapeling en timesharing:

- Stapeling en timesharing maken dat de waardeestijging gedeeld moet worden, terwijl dat elders niet hoeft.
- Stapeling en timesharing vereisen gedeeld eigendom of huur, en betekent dus het delen of ontbreken van zeggenschap.
- Waar stapeling of timesharing niet vereist wordt, hoeft de grondwaardeestijging niet gedeeld te worden.
- Stapeling en timesharing vereisen veel meer investering van tijd door ondernemers om met een collega-bedrijf samen de locatie- en bedrijfsbeslissingen op elkaar af te stemmen.

De eisen en wensen van bedrijven toegepast op verticale integratie

Zo lang meervoudig ruimtegebruik een overheidseis is, kan deze het eenvoudigst gerealiseerd worden door de glastuinbouw. Verticale integratie is voor de glastuinbouw een inmiddels min of meer vanzelfsprekende aangelegenheid. Omdat het steeds om één bedrijf per kavel gaat, kan aan alle op de vorige bladzijde genoemde eisen en wensen worden voldaan.

Verticale integratie in andere typen bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met glastuinbouw, is veel minder als trend aan te merken. Het zal in die sectoren gaan om min of meer toevallige gevallen die zich aan zullen dienen.

Conclusie:

Er is een rangorde te maken van vormen van meervoudig ruimtegebruik die ruimtebesparing op kunnen leveren. Die is te bepalen aan de hand van drie regels:

- hoe meer bedrijven betrokken dienen te zijn bij de besluitvorming, hoe geringer de kans is dat het tot daadwerkelijke realisatie komt;
- des te minder afstemming van bedrijfsbeslissingen nodig is, hoe groter de kans op realisatie;
- de glastuinbouw is verreweg het verst in het toepassen van concepten die intensivering van het ruimtegebruik opleveren.

Volledige stapeling is volgens de huidige inzichten kansloos.

Gezien de huidige inzichten is de volgorde dan (van meest kansrijk naar minst kansrijk):

- verticale integratie binnen de glastuinbouw;
- verticale integratie binnen bedrijven uit overige bedrijfstakken;
- gedeeltelijke stapeling;
- timesharing;

De toepassing van deze concepten zijn nader te onderzoeken.

Bijlage: Bronnen, interviewpartners en deelnemers werksessie

Bronnen

- ISP Zuidplaspolder.
- Bouwstenennotitie Glastuinbouw Zuidplaspolder, Stuurgroep Glastuinbouw Zuidplaspolder.
- Position Paper Oostland / Zuidplaspolder, VNO-NCW West.
- Innoveren in een glazen huis, AVAG Platform Toeleveranciers glastuinbouw.
- Internetsites van de volgende bedrijven en organisaties, met name:
 - Provincie Zuid-Holland.
 - Agro Advies.
 - Hillenraad.
- Diverse brochures van concepten voor meervoudig ruimtegebruik.

Interviewpartners

- Alterra ,mw. T. Hermans.
- Bureau Mentink, mw. E. Fischer.
- Provincie Zuid-Holland, de heer F. van Pelt.
- Agro Adviesburo BV, de heren A. van Marrewijk en A. van den Berg.
- GTI Koudetechniek, de heer H. Schuiveling.
- Bouwend Nederland, de heer B. de Boer.
- Kamer van Koophandel Haaglanden, de heer E. Oskam.
- Kamer van Koophandel Rotterdam, de heer J.W. v.d. Wolf.

Deelnemers werksessie 22 september 2006

- Dura Vermeer Business development BV, de heer J. van der Pol;
- Praktijkonderzoek Plant en Omgeving BV, de heer A. van der Maas.
- Transportgroep Vis BV, mw. C. Vis en de heer J. Vis.
- VNO-NCW Westland, de heer P. Eenhoorn.
- AVAG, de heer H. Maters.
- Agro Adviesburo BV, de heer A. van Marrewijk.
- Floraholland/Veiling Bleiswijk, de heer A. Arent.
- Provincie Zuid Holland, mw. M. de Groot.
- De heer J. Ammerlaan, zelfstandig gevestigd bedrijfskundig adviseur glastuinbouw.
- L.T.O. Glaskracht, de heer P. Bregman.
- FresQ, de heer P. van Dijk.
- Hillenraad, de heer M. Penning.
- Bouwend Nederland, de heer B. de Boer.
- Bureau Mentink, mw. E. Fischer.
- KvK Haaglanden, mw. Verberne, en de heren E. Oskam, P. Luijkx, en R. de Vree.
- KvK Rotterdam, de heren J.W. van der Wolf, M. Hessels en M. Rensma.
- BRO, de heren G. Kersten en G. Overkamp.

