

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW EN BEDRIJVEN KNIBBELWEG- OOST

30 JULI 2020

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW EN BEDRIJVEN KNIBBELWEG- OOST

30 JULI 2020

Status:

Eindrapport

Datum:

30 juli 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc
Ir. Joris Quaedflieg
Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Dr. Pieter van der Heijde Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Ondernemer A12-A20 BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200121

Referentie: 2020.E.121 Ladderonderbouwing Knibbelweg-Oost

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLAN	10
2 BELEIDSKADER.....	11
3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN	13
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 KWANTITATIEVE VRAAG	
3.3 KWALITATIEVE VRAAG	
3.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
3.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
3.6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	
3.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
4 LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW	23
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.3 KWALITATIEVE VRAAG	
4.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
4.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
4.6 BEHOEFTE AAN GLASTUINBOUW	
4.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

INLEIDING

Sinds 2002 wordt er door verschillende partijen aan de gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder gewerkt. In het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is de locatie Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor glastuinbouwlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing. Voor de locatie Knibbelweg-Oost in de gemeente Zuidplas is het voornemen om een hoogwaardig glastuinbouw-bedrijvenlandschap te realiseren van ca. 64 ha bruto exclusief lintbebouwing. Dit plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld met in fase 1 19 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en 19 ha uitgeefbaar glastuinbouwbedrijf.

Dit rapport betreft een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de ontwikkeling van bedrijventerrein en glastuinbouw op Knibbelweg-Oost. In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van Ondernemen A12-A20 BV een Ladderonderbouwing voor de behoefte aan bedrijventerreinen in Knibbelweg-Oost opgesteld. Deze is geactualiseerd en aanvullend is een Ladderonderbouwing opgesteld voor de behoefte aan glastuinbouw.

De mogelijke gevolgen van de Coronacrisis zijn in scenario's meegenomen in de behoefteaming.

MANAGEMENTSAMENVATTING

ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend op basis van een prognose van de regionale werkgelegenheid en de historische uitgifte. Het Corona-virus heeft gevolgen voor de economische ontwikkeling in de komende periode. De impact hiervan is afhankelijk van het verloop en de duur van de maatregelen. Hiervoor hanteren wij een Corona scenario waarbij wij uitgaan van een stagnatie van de werkgelegenheid voor de komende drie jaar. Hierna groeit de economie naar verwachting op hetzelfde niveau als het reguliere scenario.

Op basis van de vraag- en aanbodconfrontatie is er in het onderzoeksgebied tot 2030 sprake van een behoefte aan 8 tot 182 ha bedrijventerrein in het reguliere scenario. In het Corona-scenario is sprake van een overaanbod van 35 ha tot een behoefte aan 101 ha (Tabel 7). Hiermee is nagenoeg sprake van een evenwicht.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regulier scenario	207 tot 381 ha	61 ha	260 ha	+8 tot +182 ha
Corona scenario	164 tot 300 ha	61 ha	260 ha	-35 tot +101 ha

TABEL 1: KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

Behoeft (grootschalige) logistiek

De regio is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. De behoefte is in beeld gebracht voor de (grootschalige) logistiek (Tabel 2):

- Voor de logistiek bestaat er een behoefte aan 28 tot 149 ha in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario bestaat er een evenwicht tot een behoefte aan 91 ha.
- Voor de grootschalige logistiek is sprake van een behoefte van ca. 44 tot 113 ha in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan 27 tot 81 ha tot 2030.

	VRAAG	AANBOD	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	147 tot 268	33	86	28 tot 149
Logistiek corona scenario	118 tot 210	33	86	-1 tot 91
Grootschalige logistiek	83 tot 152	14	25	44 tot 113
Grootschalige logistiek corona scenario	66 tot 120	14	25	27 tot 81

TABEL 2: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE BEDRIJVENTERREINEN

Dit betekent dat er voor (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen sprake is van een actuele behoefte.

Knibbelweg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 19 ha in de eerste fase. Het beoogde areaal past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de (grootschalige) logistiek. In de afgelopen jaren heeft een sterke schaalvergroting binnen de logistiek plaatsgevonden. Hiermee kunnen er meer activiteiten plaatsvinden binnen een distributiecentrum en kan het logistieke proces zo efficiënt mogelijk vorm gegeven worden. Meer klanten in een distributiecentrum draagt bij aan een hogere bezetting en leidt tot minder laadlocaties voor vrachtwagens. Hiermee kan schaalvergroting ook bijdragen aan een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

Sinds 2018 is het uitgeefbaar aanbod van kavels geschikt voor de grootschalige logistiek substantieel afgenomen. Ook de totale plancapaciteit geschikt voor de logistiek is sterk afgenomen. Dit onderstreept de grote vraag naar (grootschalige) logistieke kavels in het onderzoeksgebied.

Knibbelweg Oost sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal ontsloten door een afslag nabij de A12. Ook sluit een ontwikkeling van Knibbelweg Oost aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW

De vraag naar glastuinbouwgebied in het Oostland (primair onderzoeksgebied) bedraagt ca. 250 ha tot 2030. Dit betreft geen uitbreidingsvraag maar uitsluitend de verplaatsingsvraag van bestaande tuinders. Het harde beschikbare aanbod aan inbreidingslocaties en ontwikkelgebieden bedraagt ca. 165 ha. Er zijn beperkt grootschalige ontwikkelingen in het aanbod elders in de Provincie Zuid-Holland. Bovendien zijn deze ver gelegen en hiermee naar verwachting niet van invloed op de vraag in het Oostland.

De totale vraag van 250 ha minus het aanbod van 165 ha resulteert in een additionele behoefte aan 85 ha bruto glastuinbouwgebied tot 2030. Het areaal van Knibbelweg-Oost past hier ruim binnen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Oostland	250 ha bruto	165 ha bruto	85 ha bruto

TABEL 3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

In de provincie Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. Door het ontwikkelen van Knibbelweg-Oost ontstaat de benodigde schuifruimte om tuinders die moeten verplaatsen te faciliteren. Hiermee kan elders verouderd glas worden gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit worden opgeknapt.

Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal in Zuid-Holland. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost zal bijdragen aan het voorkomen van het vertrek van glastuinbouwbedrijven uit de provincie.

Knibbelweg Oost sluit optimaal aan op de vraag van moderne glastuinbouwbedrijven. De locatie heeft een centrale ligging en is goed ontsloten door een afslag nabij de A12. Daarnaast wordt op de locatie een combinatie van glastuinbouw met (o.a. logistieke) bedrijvigheid gerealiseerd, passend bij de verschuiving naar een vraaggestuurde markt. De Knibbelweg Oost biedt ruimte voor grotere en rechthoekige kavels die passen bij de huidige bedrijfsvoering en de wens tot schaalvergroting. Bij de ontwikkeling vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid heeft een belangrijke rol bij de ontwikkeling op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen. Met deze hoge duurzaamheidsambities sluit de ontwikkeling goed aan op het Provinciaal beleid.

Uit analyse blijkt dat de benodigde 19 ha bedrijventerrein en glastuinbouw van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden. Deze ontwikkeling kan hiermee conform de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciale Omgevingsverordening worden aangemerkt als duurzame verstedelijking.

1 LOCATIE EN PLAN

Locatie

Het plangebied behoort tot de gemeente Zuidplas en ligt aan de A12, nabij afslag 9 Zevenhuizen. Het project wordt omsloten door de Knibbelweg, Noordelijke Dwarsweg, N219 en A12. Momenteel wordt de grond gebruikt voor tuinbouw en bebouwingslinten langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg. Door de ligging aan de A12 en de nabijheid van de A20 is Knibbelweg-Oost optimaal bereikbaar. De locatie is gunstig gelegen tussen drie grote steden, Rotterdam (20 minuten rijden), Den Haag (20 minuten rijden) en Utrecht (45 minuten rijden).



FIGUUR 1 LIGGING KNIBBELWEG-OOST

Bron: pdok viewer, bewerkt door Bureau Stedelijke Planning (2019)

Planconcept

In het bestemmingsplan “Zuidplas Noord” is Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor glastuinbouwbedrijvenlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing. Het doel van het project Knibbelweg-Oost is de ontwikkeling van een hoogwaardig glastuinbouwbedrijvenlandschap van ca. 64 ha bruto exclusief lintbebouwing. Dit plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld met in de eerste fase 19 ha uitgeefbaar bedrijventerrein en 19 ha uitgeefbaar glastuinbouwterrein. Bruto (inclusief openbare ruimte) komt dit neer op ca. 45 à 50 ha. Dit biedt kansen voor uitbreiding en inplaatsing van bedrijven die elders moeten wijken. De ontwikkeling vindt plaats aan de hand van moderne maatstaven. Zo wordt er in het stedenbouwkundige plan veel aandacht besteed aan het groene karakter van de ecologische zone (groen & water) langs de randen van het terrein. Ook is er een grote ambitie het terrein zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen.

2 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL BELEID >>

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

- Op grond van de Omgevingsverordening kent het plangebied de aanduiding 'Glastuinbouwgebied'. Voor Knibbelweg-Oost is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Bedrijven en andere functies die niet behoren tot de keten glastuinbouw kunnen worden toegelaten, mits sprake is van efficiënt en meervoudig gebruik van bedrijven en glas door het combineren of stapelen van functies. Hiermee is er ruimte voor de ontwikkeling van glastuinbouw en een bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost.
- Bij de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha buiten het bestaand stedelijk gebied moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma ruimte. De beoogde ontwikkeling betreft een areaal groter dan 3 ha. De ontwikkeling van bedrijventerrein Knibbelweg Oost is opgenomen in het Programma Ruimte (mei 2018) als zachte plancapaciteit met 23 ha uitgeefbaar areaal.

REGIONAAL EN LOKAAL BELEID >>

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (2006)

- In de Nota Ruimte is de driehoek RZG Zuidplas aangewezen als de uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Voor deze ontwikkelingen geldt o.a. de voorwaarde: behoud voldoende mogelijkheden voor landbouwontwikkelingen voor de glastuinbouw.
- Door de centrale ligging in de Randstad heeft Zuidplas grote economische potenties. In de Interregionale Structuurvisie is gebleken dat in de Zuidplas tot 2030 behoefte is aan ca. 300 ha netto nieuwe bedrijventerrein.
- Ontwikkeling van de Zuidplas als onderdeel van de zogenoemde Glas-as is een belangrijk onderdeel in het rijk- en provinciaalbeleid.

Herijkingsstudie Zuidplaspolder (2013)

- Bedrijventerrein- en glastuinbouwlocaties zullen afhankelijk van de marktvraag ontwikkeld worden, waarbij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt toegepast.
- Bij het ontwikkelen van werklocaties wordt prioriteit gegeven aan de duurzame glastuinbouwlandschappen Knibbelweg-Oost en Glasplarel+.
- Knibbelweg-Oost zal worden gerealiseerd voor 2030. De fasering is afhankelijk van de start van de glastuinbouw.

Structuurvisie Zuidplas (2012)

- De gemeente richt zich op de ontwikkeling van de glastuinbouwsector en hoogwaardige bedrijvigheid.
- De gemeente ziet geen toekomst voor verspreid liggende glastuinbouw vanwege de recreatieve belevingswaarde van het agrarisch landschap. Voor de sector wordt nieuw perspectief geboden in het glastuinbouwgebied Zuidplas-Noord.
- Binnen Zuidplas wordt voorzien in de ontwikkeling van glastuinbouw op de locaties Knibbelweg-Oost en Swanla. Beiden maken na realisatie onderdeel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied Zuidplas-Noord.

Bestuursovereenkomst A12-corridor (2019)

- De Provincie, Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en VNO-NCW hebben in 2018 een bestuursovereenkomst ondertekend over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de A12 corridor. In maart 2019 is een nieuwe overeenkomst gesloten waarbij Zuidplas zich ook heeft aangesloten.
- Hierin is onder meer afgesproken dat het ontwikkelprogramma van Bleizo (Lansingerland) verder wordt uitgewerkt. Ook is de locatie Knibbelweg Oost voor ca. 20 ha toegevoegd als ontwikkellocatie binnen de A12 corridor.

CONCLUSIES >>

De ontwikkeling van het bedrijventerrein en glastuinbouwgebied Knibbelweg-Oost, sluit optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid:

- Binnen de Provincie Zuid-Holland en de regio is de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost al jaren in het beleid opgenomen. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. De koppeling tussen glastuinbouw en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen.
- Ook is er een grote ambitie het terrein zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen, op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water.

3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREINEN

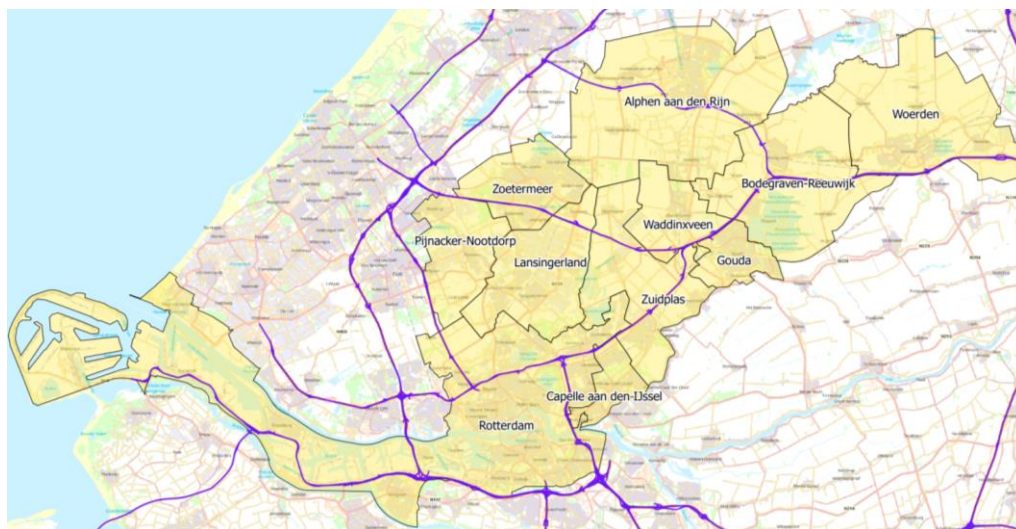
In 2018 is een Ladderonderbouwing opgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Knibbelweg-Oost en is de behoefte aan het bedrijventerrein aangetoond. De provincie Zuid-Holland en de regio Midden-Holland zijn akkoord met de ontwikkeling. In dit hoofdstuk is deze Ladderonderbouwing geactualiseerd.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze behoefteaming heeft betrekking op de periode 2020-2030. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het bestemmingsplan.

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenbarg en Van Steen).

Voor de nabijgelegen bedrijventerreinen aan de A12 zijn de verhuisbewegingen van bedrijven die behoren tot de logistiek vanaf 2011 geanalyseerd. Het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio of langs de A12 en A20. Om deze reden is gekozen het onderzoek af te bakenen met de volgende gemeenten: **Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Rotterdam, Waddinxveen, Woerden, Zoetermeer en Zuidplas.**



FIGUUR 2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN LIGGING SNELWEGEN

3.2 KWANTITATIEVE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is berekend met twee methoden. De eerste is gebaseerd op een prognose van de regionale werkgelegenheid, de tweede berekent de vraag op basis van historische uitgifte.

PROGNOSE WERKGELEGENHEIDSGROEI >>

- In 2019 waren in het onderzoeksgebied ca. 186.640 banen die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹.
- Het EIB² raamt een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in West-Nederland van 0,5% in het behoedzame tot 0,9% in het gunstige scenario voor de periode tot 2030.
- Een jaarlijkse groei van 0,5 tot 0,9% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 9.590 tot 17.650 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren bedraagt ca. 216 m².³
- Hiermee bedraagt de uitbreidingvraag ca. **207 tot 381 ha** netto bedrijventerrein tot 2030.

Impact van de Coronacrisis

- Het Corona-virus heeft mogelijk gevolgen voor de economische ontwikkeling in de komende periode. De impact hiervan is afhankelijk van het verloop en de duur van de maatregelen.
- Een van de mogelijke scenario's is dat de economische groei in het onderzoeksgebied in de komende drie jaar afneemt, maar de impact op de werkgelegenheid gering blijft. Zo heeft de bouw (tot nu toe) niet stilgelegen en worden ontslagen zoveel mogelijk voorkomen door middel van de regeling werktijdverkorting en afspraken met vakbonden. Wij gaan er daarom van uit dat de werkgelegenheid de komende drie jaar stagneert en de zeven jaar daarna op hetzelfde niveau als de prognose hierboven groeit (0,5 tot 0,9% per jaar).
- Dit leidt tot een verwachte groei van de werkgelegenheid van ca. 7.600 tot 13.870 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt van 216 leidt dit tot een uitbreidingsvraag van ca. **164 tot 300 ha** netto bedrijventerrein tot 2030.

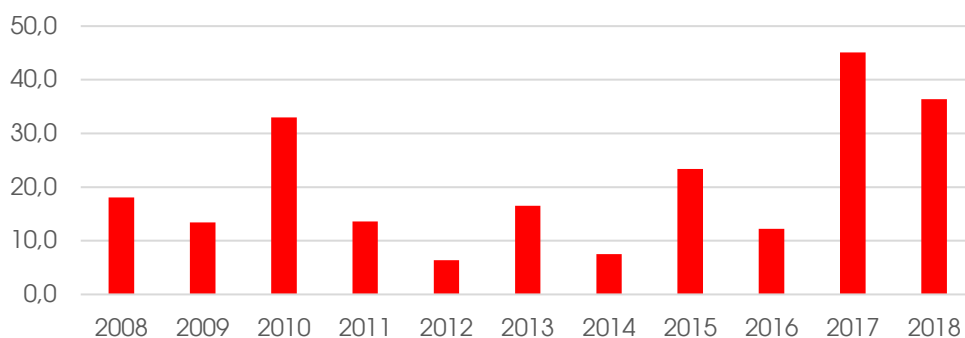
¹ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

² EIB (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030

³ Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, bijlagen (2017), gemiddelde van bouw, industrie en logistiek in Midden-Holland

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- In de periode 2008-2018 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied ca 21 ha per jaar. In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie in de regio.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 210 ha tot 2030.



FIGUUR 3: UITGIFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019)

Hiermee bevindt de totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich naar verwachting tussen de 207 en 381 ha tot 2030 in het reguliere scenario en 164 tot 300 ha in het coronascenario.

3.3 KWALITATIEVE VRAAG

In Nederland bestaat een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed. De totale logistieke voorraad in Nederland is sinds 2000 dan ook sterk toegenomen. Binnen het onderzoeksgebied liggen belangrijke (inter)nationale transportcorridors (A12/A20) en logistieke hotspots. Daarnaast ligt de locatie binnen het bereik van miljoenen consumenten. Hiermee is de regio zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. De regio is met name aantrekkelijk voor logistieke bedrijven met een regionaal verzorgingsgebied. Voor deze bedrijven is een strategische ligging (aan de snelweg) van belang om de regio goed te kunnen bedienen. Logistieke bedrijven met een nationaal of internationaal verzorgingsgebied vestigen zich vaak rondom Schiphol, Venlo of in Brabant.

Bijna de helft van alle bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bevindt zich binnen de logistiek. In de afgelopen periode is de werkgelegenheid binnen de logistiek met 5,2% sterk toegenomen.

PROGNOSE WERKGELEGENHEID >>

- In 2019 waren er in het onderzoeksgebied in totaal ca. 85.265 banen in de logistiek.
- Het EIB⁴ raamt een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in Nederland voor de logistiek van 0,6% in het behoedzame tot 1,05% in het gunstige scenario voor de periode tot 2030.
- Een jaarlijkse groei van 0,6 tot 1,05% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 5.390 tot 9.660 banen tot 2030.
- De terreinquotiënt voor de logistiek in Midden-Holland bedraagt ca. 277 m².⁵
- Hiermee bedraagt de uitbreidingvraag naar verwachting ca. **149 tot 268 ha netto** bedrijventerrein voor de logistiek tot 2030.

Impact van de Coronacrisis

- Ook voor de vraag vanuit de logistiek gaan wij er van uit dat de werkgelegenheid de komende drie jaar stagneert door de coronacrisis en de zeven jaar daarna op hetzelfde niveau als de prognose hierboven groeit (0,6 tot 1,05% per jaar).
- Dit leidt tot een verwachte groei van de werkgelegenheid van ca. 4.260 tot 7.570 banen tot 2030.
- Met een terreinquotiënt van 277 leidt dit tot een uitbreidingsvraag van ca. **118 tot 210 ha netto** bedrijventerrein tot 2030.

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- Uit landelijke cijfers blijkt dat meer dan de helft van de uitgifte op bedrijventerreinen plaatsvindt voor logistieke bedrijven. Binnen deze sector is door schaalvergroting en schaarste aan (kwalitatief passend) aanbod een grote behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties.
- De logistiek is in het onderzoeksgebied met 34% van de vestigingen veel sterker aanwezig dan elders in Nederland (29%).
- Gezien de grote ruimtevrage vanuit de logistiek en het belang van deze sector in de regio is de aanname dat in de komende periode minimaal 70% van de uitgifte in het onderzoeksgebied gericht zal zijn op de logistiek. Hiermee zal de verwachte uitgifte van 210 ha voor ongeveer 147 ha gericht zijn op de logistieke bedrijven.

Hiermee bevindt de totale vraag naar logistieke bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich in het reguliere scenario tussen de 147 en 268 ha tot 2030. In het coronascenario bedraagt de vraag ca. 118 tot 210 ha.

Deze ruimtevrage kan worden onderverdeeld naar de reguliere logistiek en grootschalige logistiek. Er is geen eenduidig antwoord op de vraag vanaf welke

⁴ EIB (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Gemiddelde van groothandel, opslag en dienstverlening vervoer

⁵ Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, bijlagen (2017)

omvang een logistiek pand grootschalig is. In het algemeen worden logistieke panden vanaf 30.000 tot 40.000 m² aangemerkt als grootschalig. De omvang van de bijhorende kavel kan op basis van de floor space index (fsi) berekend worden. Voor de logistiek ligt de fsi meestal binnen de bandbreedte van 0,5 tot 1. De exacte fsi is erg afhankelijk van het soort logistiek, de activiteiten en de locatie van het bedrijf. Ter zorgvuldigheid hanteren wij in dit onderzoek kavels van minimaal 3 ha als grootschalige logistiek.

In de afgelopen jaren heeft een sterke schaalvergroting binnen de logistiek plaatsgevonden. Hiermee kunnen er meer activiteiten plaatsvinden binnen een distributiecentrum en kan het logistieke proces zo efficiënt mogelijk vorm gegeven worden. Meer klanten in een distributiecentrum draagt bij aan een hogere bezetting en leidt tot minder laadlocaties voor vrachtwagens. Hiermee kan schaalvergroting ook bijdragen aan duurzaamheid door een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

Mede aan de hand van vestigingen van grote logistieke eindgebruikers in de periode 2006-2015 is door de Provincie Zuid-Holland (Stec, 2017) geraamd welk aandeel van de totale (kwantitatieve) vraag zich de komende periode richt op de logistiek met kavels groter dan 3 ha. Dit ligt gemiddeld rond de 40% in de MRDH en in Midden-Holland.

Dit betekent dat de vraag vanuit de grootschalige logistiek (met kavels groter dan 3 ha) tot 2030 ca. 83 tot 152 ha bedraagt (ca. 40% van de totale vraag van 207 en 381 ha). In het coronascenario bedraagt de vraag naar grootschalige logistiek ca. 66 tot 120 ha (ca. 40% van de totale vraag van 164 tot 300 ha).

Vestigingsfactoren

De vraag in de logistieke sector is verdeeld in 48% logistieke dienstverlening, 19% retailers, 15% producenten en 18% overige bedrijven (NVM, 2016). Binnen de logistiek zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Bereikbaarheid:** binnen de logistiek is de bereikbaarheid de belangrijkste locatiefactor. 48% wenst een locatie tussen 1 en 3 km van een snelweg en 17% op een afstand van minder dan 1 km van een snelweg. Daarnaast wenst 80% van de bedrijven een locatie in de nabijheid van klanten.
- **Arbeidspotentieel:** nabijheid van potentiële werknemers.
- **Grote kavels en bouwhoogte:** het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Het grootste deel van de vraag is gericht op grote kavels. Dit betreft met name de logistieke bedrijven met een nationale afzetmark. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. Daarnaast is een forse bouwhoogte (minimaal 15 tot 20 meter) gewenst vanwege de mogelijkheid tot snelle orderverwerking en efficiënte opslag van goederen.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** om goed in te kunnen spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- **Clustering:** horizontale en verticale logistieke samenwerking in logistiek netwerken neemt toe. Hierdoor wordt clustering belangrijker.

3.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

De plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in een (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het harde aanbod. Daarnaast zijn er ook zachte plannen waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld in de vraag-aanbod vergelijking. Voor deze plannen geldt dat ze te zijner tijd ook aan de Ladder getoetst dienen te worden.

In het onderzoeksgebied is ca. 260 ha aan plancapaciteit voor bedrijventerreinen (Tabel 4).

	HARDE PLANCAPACITEIT
Onderzoeksgebied	260 ha

TABEL 4: HARDE PLANCAPACITEIT ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019), bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2020); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN >>

Een deel van de bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Een aantal van deze verouderde terreinen wordt getransformeerd naar andere functies. In het geval van transformatie is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen (de vervangingsvraag). Door de grote ruimedruk verkleuren veel bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied naar andere functies. In het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 161 ha bedrijventerrein. Een deel hiervan is een ambitie waardoor dit niet bij de vraag opgeteld kan worden. Voor 121 ha geldt dat deze transformatieplannen gepland zijn in de periode tot 2030.⁶ Wij gaan er voorzichtigheidshalve van uit dat ca. 50% van deze transformatieplannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd tot 2030. Hiermee bedraagt de onttrekking van bedrijventerreinen tot 2030 ca. 61 ha.

3.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

PLANCAPACITEIT >>

De plancapaciteit binnen het onderzoeksgebied is nader geanalyseerd aan de hand van de vestigingsfactoren van (grootschalige) logistieke bedrijven. Op basis van de vestigingscriteria is een selectie van bedrijventerreinen gemaakt. In totaal is er ca. 86 ha uitgeefbaar areaal geschikt voor de logistiek (Tabel 5). Sinds 2018 zijn veel logistieke kavels uitgegeven. Zo zijn er op Prisma geen kavels meer beschikbaar.

⁶ Bronnen: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020), Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030, Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen regio R&V (2018), Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht (2019)

De vraag binnen de grootschalige logistiek heeft betrekking op kavels vanaf 3 ha. Op Bleizo, Veiling Bleiswijk, Oudeland en Steekterpoort I zijn nog kavels beschikbaar van minimaal 3 ha. Dit aanbod bedraagt in totaal ca. 25 ha.

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	AANBOD (HA)
Alphen aan den Rijn	Steekterpoort I	7,7
Lansingerland	Bleizo	23,3
Lansingerland	Greenparc	8
Lansingerland	Oudeland	21
Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8
Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	9,3
Waddinxveen	Distripark A 12	4,4
Waddinxveen	Logistiek Park A12	2,6
Zuidplas	Gouwe Park	1,5
Totaal		85,8

TABEL 5: PLANCAPACITEIT LOGISTIEK IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: IBIS (2019); Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

HUIDIG AANBOD >>

Naast de bestaande plancapaciteit is in het onderzoeksgebied ook het huidig aanbod aan logistieke bedrijfshallen geanalyseerd.⁷ Er zijn diverse nieuwbouwontwikkelingen voor de logistiek waarbij bedrijven ruimte kunnen huren. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- Alleen bedrijfshallen groter dan 10.000 m² zijn meegenomen. Kleinere bedrijfshallen voldoen niet aan de vestigingseisen van de (grootschalige) logistiek.
- Gezien het grote belang van een uitstekende autobereikbaarheid, is alleen het aanbod meegenomen dat dicht bij een op/afrit van een snelweg ligt.

Op basis van deze criteria resteren dertien bedrijfshallen die geschikt zijn voor de logistiek, met een totale oppervlakte van ca. 32,8 ha (Tabel 6). Hiervan zijn alleen de bedrijfsruimten op de Bunschotenweg in Rotterdam en de Louis Dobbeltmannweg in Waddinxveen geschikt voor de grootschalige logistiek, waar in totaal ca. 140.000 m² (14 ha) wordt aangeboden.

⁷ Watergebonden logistiek is hier buiten beschouwing gehouden aangezien dat een andere doelgroep betreft

GEMEENTE	ADRES	OMVANG (M²)
Lansingerland	Hollandweg 34-36	12.309
Lansingerland	Da Vincistraat 1	11.570
Lansingerland	Da Vincistraat 1 3	19.897
Lansingerland	Prismalaan West	15.594
Rotterdam	Geyssendorfferweg 25 -27	13.033
Rotterdam	Bunschotenweg	41.299
Rotterdam	Ophemertstraat	20.643
Rotterdam	Geyssendorfferweg	13.627
Waddinxveen	Handelsweg 15	12.465
Waddinxveen	Noordkade 64	29.000
Waddinxveen	Zesde Tochtweg/Bredeweg	23.690
Waddinxveen	Louis Dobbelsmannweg	100.000
Zoetermeer	Werner von Siemensstraat 1	14.503
Totaal		327.630

TABEL 6 HUIDIG AANBOD LOGISTIEK ONDERZOEKSGBIED

Bron: Funda in Business, meetmoment 18 juni

3.6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is als volgt:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor bedrijventerreinen van ca. 207 tot 381 ha.
- In het Corona-scenario is sprake van een vraag van 164 tot 300 ha tot 2030.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 61 ha.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 260 ha.

Op basis hiervan is er in het onderzoeksgebied tot 2030 sprake van een behoefte aan **8 tot 182 ha** bedrijventerrein in het reguliere scenario. In het corona-scenario is sprake van een overaanbod van 35 ha tot een behoefte aan 101 ha (Tabel 7).

Hiermee lijkt nagenoeg sprake te zijn van minimaal een evenwicht.

	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regulier scenario	207 tot 381	61	260	8 tot 182
Corona scenario	164 tot 300	61	260	-35 tot +101

TABEL 7: KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De regio is door de ligging aan (inter)nationale transportcorridors zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. Binnen de regio is bovendien de logistieke werkgelegenheid bovengemiddeld gestegen in de afgelopen periode.

Behoeftte aan logistiek

- Vanuit de logistiek is er op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de historische uitgifte tot 2030 een vraag naar ca. 147 tot 268 ha.
- Het huidig aanbod bedraagt 33 ha en de plancapaciteit bedraagt 86 ha.
- Hiermee bestaat er een behoefte aan **28 tot 149 ha** voor de logistiek in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario bestaat er een evenwicht tot een behoefte aan 91 ha.

Behoeftte aan grootschalige logistiek

- De vraag naar grootschalige logistiek bedraagt ca. 83 tot 152 ha.
- 14 ha van het aanbod is geschikt voor de grootschalige logistiek en de plancapaciteit bedraagt 25 ha.
- Dit resulteert in een behoefte aan grootschalige logistiek van ca. **44 tot 113 ha** in het onderzoeksgebied tot 2030. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan 27 tot 81 ha tot 2030.

	VRAAG	AANBOD	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Logistiek	147 tot 268 ha	33 ha	86 ha	28 tot 149 ha
Logistiek coronascenario	118 tot 210 ha	33 ha	86 ha	-1 tot 91 ha
Grootschalige logistiek	83 tot 152 ha	14 ha	25 ha	44 tot 113 ha
Grootschalige logistiek coronascenario	66 tot 120 ha	14 ha	25 ha	27 tot 81 ha

TABEL 8: KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN LOGISTIEKE BEDRIJVENTERREINEN

Dit betekent dat er voor (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen sprake is van een actuele behoefte.

Knibbelweg Oost voorziet in de ontwikkeling van ca. 19 ha bedrijventerrein in de eerste fase. Het beoogde areaal past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de (grootschalige) logistiek. Sinds 2018 is het uitgeefbaar aanbod van kavels geschikt voor de grootschalige logistiek substantieel afgenomen (van ca. 72 naar ca. 18 ha). Ook het totale logistieke aanbod is sterk afgenomen. Dit onderstreept de grote vraag naar (grootschalige) logistieke kavels in het onderzoeksgebied.

Knibbelweg Oost sluit bovendien optimaal aan op de vestigingscriteria van logistieke bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal ontsloten door een afslag nabij de A12. De ontwikkeling sluit aan op de andere ontwikkelingen in de A12-corridor, waar diverse bedrijventerreinen zijn

gerealiseerd voor de logistiek. Ook sluit een ontwikkeling van Knibbelweg Oost aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid:

- Binnen de Provincie Zuid-Holland en de regio is de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost al jaren in het beleid opgenomen. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen.
- De grootschaligheid maakt duurzaam bouwen en ruimtegebruik mogelijk, alsmede allerlei duurzame koppelkansen. Zo kan, binnen de bedrijfseconomische randvoorwaarden, mogelijk hemelwater, energie en CO₂ uitgewisseld worden tussen logistiek en glastuinbouw.
- Schaalvergroting kan ook bijdragen aan duurzaamheid door een efficiënt proces en minder vervoersbewegingen.

3.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

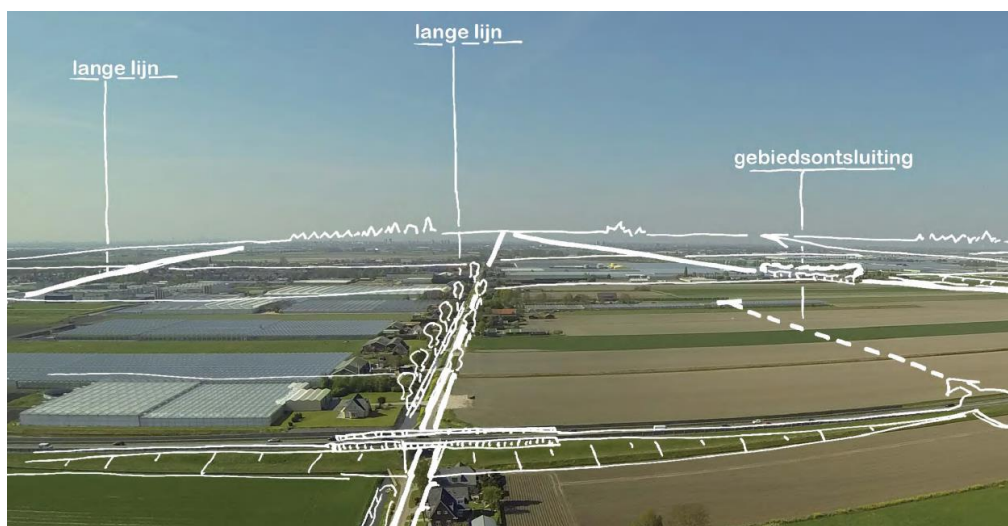
De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

De totale ontwikkeling op bedrijventerrein Knibbelweg Oost omvat ca. 19 ha. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er (braakliggende) locaties beschikbaar zijn om een bedrijventerrein van deze omvang in te passen. In het onderzoeksgebied staan enkele panden leeg en zijn er enkele locaties met een bedrijfsbestemming beschikbaar voor herontwikkeling. Deze panden of kavels kennen echter allemaal een kleinere omvang dan 10.000 m² en/of zijn niet in de nabijheid van een op/afrit van een snelweg gelegen en zijn daarmee niet geschikt voor de reguliere of grootschalige logistiek.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 19 ha. van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

4 LADDERONDERBOUWING GLASTUINBOUW

Knibbelweg-Oost wordt ontwikkeld tot een glastuinbouwbedrijvenlandschap met een grootte van ca. 65 ha bruto. In fase één is 19 ha glastuinbouwterrein uitgeefbaar. Het gebied is bestemd voor tuinbedrijven in de sierteelt en/of groenten. De verkaveling wordt toegerust op de wensen en eisen van de moderne glastuinbouw. Dit betekent grotere en rechthoekige kavels, die aansluiten bij de ontwikkeling van schaalvergroting met overwegend middelgrote kassen (2 tot 5 ha). Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost is sprake van een grote duurzaamheidsambitie met een koppeling tussen het bedrijventerrein en de glastuinbouw.



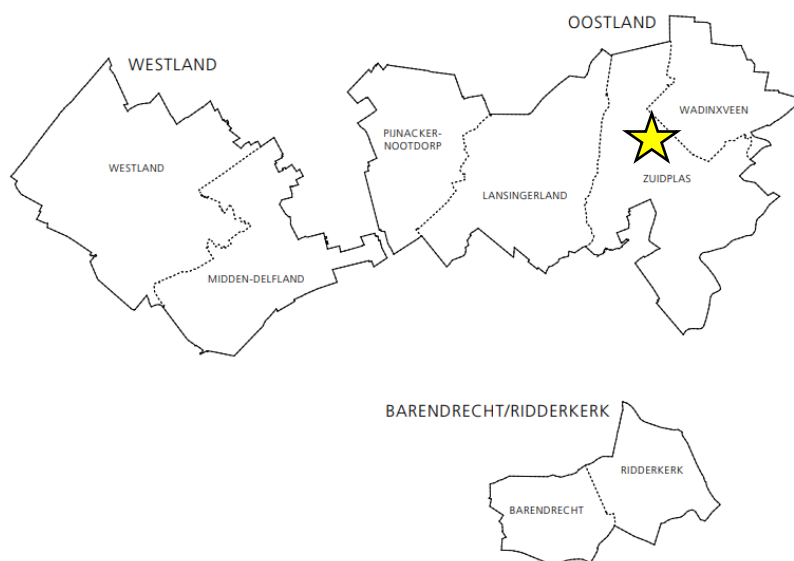
FIGUUR 4 ZORGVULDIGE INPASSING VAN KNIBBELWEG-OOST IN DE STRUCTUUR VAN DE ZUIDPLASPOLDER
Bron od205sl

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze behoefte-raming heeft betrekking op de periode 2020-2030. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het bestemmingsplan.

In Nederland zijn zes greenports aangewezen: tuinbouwlocaties met een sterke en blijvende positie op de wereldmarkt. De provincie Zuid-Holland is altijd de grootste kassenprovincie geweest. Knibbelweg Oost is in Zuid-Holland gelegen en behoort tot de Greenport West-Holland. De Greenport West-Holland is een omvangrijk cluster van glastuinbedrijven, toeleveranciers en afnemers, logistieke bedrijven, kennis- en onderzoeksinstituten en advies- en dienstenbureaus. De Greenport West-Holland bestaat uit drie deelregio's met een specifiek agrologistiek cluster waar beperkt uitwisseling tussen plaatsvindt: Westland, Oostland en Barendrecht-

Ridderkerk. De glastuinbouw concentreert zich in Westland en Oostland. Het glasareaal van de tuinbouw in Oostland ligt verspreid tussen de kernen Pijnacker, Bleiswijk en Waddinxveen. Binnen deze regio vind ook samenwerking plaats. Bij verplaatsing van tuinders wordt in eerste instantie op gebiedsniveau gezocht naar een ander glastuinbouwgebied⁸. De handelsterreinen van het Oostland zijn voornamelijk aan de A12 gevestigd. Het Greenparc in Bleiswijk vormt de grootste schakel in het netwerk. Gezien de beperkte relatie tussen de drie deelregio's en het verplaatsingsgedrag van de tuinders is het glastuinbouwcluster Oostland als het primaire onderzoeksgebied aangemerkt. Dit bestaat uit de gemeenten: **Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Waddinxveen en Zuidplas**.



FIGUUR 5 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED (OOSTLAND) EN LIGGING KNIBBELWEG OOST

Het secundair onderzoeksgebied betreft de **Provincie Zuid-Holland** aangezien hier de grootste voorraad aan glastuinbouw is in Nederland. In Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. In het Westland bevindt zich ca. 23% van het totale glastuinbouwareaal in Nederland⁹. Mede door de grote druk op de ruimte is het teeltareaal glastuinbouw in het Westland in de periode 2010 – 2018 met ca. 7% afgenomen (170 ha). Dit heeft geleid tot een verschuiving van glastuinbouwbedrijven naar andere gebieden. Tevens is een groot deel van de glastuinbouwgebieden niet geschikt voor moderne glastuinbouw. Om de modernisatie en herstructurering op gang te helpen, is ruimte nodig. Uit onderzoek naar de vestigingsfactoren van verplaatsende Westlandse telers blijkt afstand een grote rol te spelen. Locaties die verder weg liggen dan de Zuid-Hollandse eilanden, de Zuidplaspolder en Lansingerland vallen bij een groot deel van de telers uit het Westland bij voorbaat af als vestigingsgebied. Wanneer niet voorzien kan worden in de juiste kavelvorm en -omvang vindt uitwijking plaats naar verder weg gelegen gebieden.

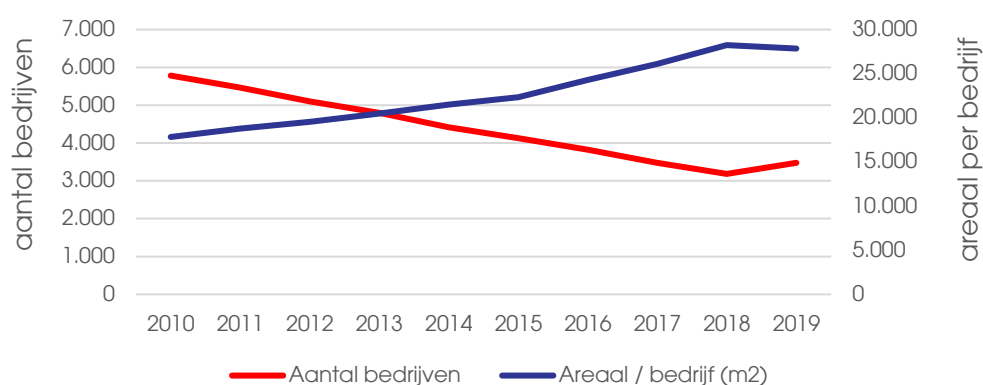
⁸ Werkboek Oostland

⁹ CBS, 2019

4.2 KWANTITATIEVE VRAAG

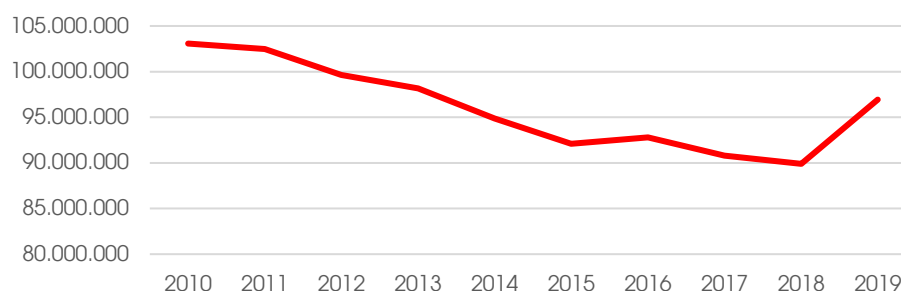
ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND >>

Het aantal glastuinbouwbedrijven in Nederland is sinds 2010 afgenomen met ca. 40% tot 3.480 in 2019. Tegelijkertijd is door schaalvergroting het teeltareaal per bedrijf sinds 2010 toegenomen van ca. 1,8 ha naar 2,8 ha (Figuur 6). Het teeltareaal glastuinbouw in Nederland is in de periode 2010 -2019 met ca. 6% afgenomen (Figuur 7). Maar vanaf 2018 was wel weer sprake van een toename. Volgens het CBS is dit voor een deel het gevolg van een verbeterde respons onder glastuinders in het aanleveren van gegevens.



FIGUUR 6 AANTAL EN GROOTTE GLASTUINBOUWBEDRIJVEN NL (2010 -2019)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)



FIGUUR 7 ONTWIKKELING VAN HET AREAAL GLASTUINBOUW IN NL (2010 - 2019)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

De meeste glastuinbouw is geconcentreerd in de Randstad. Buiten de Randstad komt de glastuinbouw meer verspreid voor. De provincie Zuid-Holland omvat in 2019 ca. 47% van de Nederlandse teeltoppervlakte glastuinbouw.¹⁰

Impact van de Coronacrisis

- Het Coronavirus en de maatregelen rondom het virus hebben geleid tot een lagere omzet voor bijna alle land- en tuinbouwsectoren. De

¹⁰ Compendium voor de Leefomgeving. Land- en tuinbouw: ruimtelijke spreiding, grondgebruik en aantal bedrijven, 1980-2019 (2020).

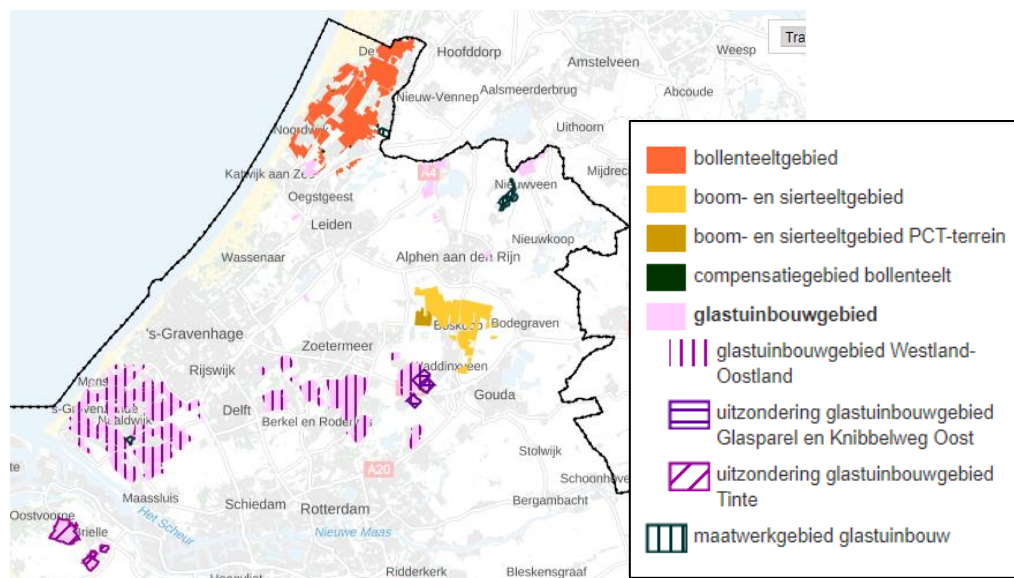
omzetontwikkeling van de sector tuinbouw is in het tweede kwartaal van 2020 gedaald met 25% ten opzichte van dezelfde periode in 2019.

- De export is sterk verminderd. Daarnaast is de vraag naar bloemen gedaald door vermindering van evenementen en festiviteiten.
- Het is nog niet duidelijk hoelang de maatregelen rondom corona in de verschillende landen aanhouden. Dit maakt het lastig om de lange termijn effecten voor de sector goed in beeld te brengen. We verwachten dat na een periode van stagnatie de glastuinbouw zich weer zal herstellen. .

VRAAG NAAR GLASTUINBOUW >>

De Provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening specifieke gebieden aangewezen voor de ontwikkeling van glastuinbouw, waaronder Glasparel, Knibbelweg-Oost en Tinte (Figuur 8). Buiten deze gebieden is de ontwikkeling van glastuinbouw uitgesloten. De toekomstige vraag naar glastuinbouw betreft niet zozeer een uitbreidingsvraag aangezien het glasareaal al jaren afneemt. Wel is het van belang om de voorraad glasareaal zoveel mogelijk te behouden en bestaande/ontwikkellocaties te versterken.

De toekomstige vraag bestaat vooral vanuit bestaande tuinders Deze zijn voor een deel gevestigd op (verouderde) glastuinbouwlocaties waar functiewijziging is voorzien. Daarnaast kan sprake zijn sanering als gevolg van overheidsbeleid om de verspreide glastuinbouwbedrijven zoveel mogelijk te concentreren.



FIGUUR 8 RUIMTELIJKE SPREIDING (GLAS)TUINBOUW IN ZUID-HOLLAND

Bron: Provincie Zuid-Holland, Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld, in werking per 1 april 2019)

Transformatieopgave

In het Werkboek Oostland (2019)¹¹ zijn bepaalde deelgebieden aangewezen waar het te verwachten is dat glastuinbouw op termijn transformeert naar andere gebruiksfuncties. Deze locaties zijn niet toekomstbestendig. Deze transformatieopgave omvat ca. 125 ha aan teeltareaal op locaties in Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zuidplas (Tabel 9).

GEMEENTE	TERREIN	AFMETINGEN TEELTAREAAAL (HA)
Pijnacker-Nootdorp	Nootdorp-Dwarskade	17
Lansingerland	Warmoeziersweg	15
Lansingerland	Chrysantenweg	26,5
Zuidplas	Nieuwerkerk (Zuidoosten van N219)	67
Totaal		125,5

TABEL 9 VERPLAATSINGVRAAG DOOR TRANSFORMATIEOPGAVE OOSTLAND

Bron: Bureau Stedelijke Planning gemeente Zuidplas, Werkboek Oostland (2019)

Het te transformeren areaal glastuinbouw resulteert niet in een zelfde metrage vervangingsvraag in andere glastuinbouwgebieden. Een substantieel deel van de ondernemers zal de transformatie immers aangrijpen om de bedrijfsvoering te beëindigen. In de afgelopen periode (2010-2019) vond een afname plaats van ca. 40% van het aantal bedrijven in de glastuinbouw in Nederland en Zuid-Holland. Hierbij speelt vergrijzing onder tuinders ook een rol. Naar verwachting stopt ca. 50% van de glastuinbouw bedrijven in transformatiegebieden.

Daartegenover staat de trend van schaalvergroting. Dit leidt er toe dat bedrijven die moeten verplaatsen naar verwachting een groter glasareaal zullen realiseren. In de afgelopen tien jaar is het gemiddeld areaal per bedrijf in de provincie Zuid-Holland toegenomen van ca. 2,0 ha naar 3,1 ha in 2019. De verwachting is dat deze groei de komende periode doorzet. De gemiddelde omvang van nieuwe glastuinbouwbedrijven bedraagt naar verwachting minimaal 5 ha en zal gemiddeld ca 10 ha bedragen. Dit is ook zichtbaar bij recente uitgiftes op Glasparel in Waddinxveen, zoals bij rozenkwekerij Porta Nova die hier 9,2 ha heeft afgenomen.

De verwachting is dat een transformatieopgave van 125 ha leidt tot een additionele vraag van 155 ha teeltareaal, bruto betreft dit ca. 250 ha¹². Hierbij is rekening gehouden met:

- De verwachting dat 50% van de bedrijven in de komende 10 jaar zal stoppen: Op basis van een gemiddelde huidige bedrijfsomvang van 2 ha komt dat neer op 31 bedrijven.

¹¹ Gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zuidplas, Waddinxveen en Provincie Zuid-Holland

¹² Het bruto areaal betreft het teelt areaal en benodigde ruimte voor parkeren, infrastructuur, een bedrijfsgebouw etc. Gemiddeld betreft het teeltareaal ca. 60% van het bruto areaal.

- De resterende 31 bedrijven verplaatsen naar andere glastuinbouwlocaties waar ze gemiddeld minimaal 5 ha teeltareaal per bedrijf ontwikkelen (31 x 5 ha = 155 ha).

Aangezien de fasering van deze transformaties nog onbekend is gaan wij ervan uit dat ongeveer 50% van deze vervangingsvraag binnen tien jaar plaatsvindt, oftewel ca. 125 ha.

Saneringsopgave voor verspreid glas

Sinds 2002 heeft de provincie Zuid-Holland beleid ontwikkeld voor de sanering van verspreide glastuinbouw. Het beleid zet erop in dat kassen buiten de glastuinbouwgebieden, die geen tuinbouwfunctie meer hebben (en een grote invloed hebben op het omliggende landschap), worden gesaneerd. Hergebruik voor ander functies is uitgesloten (zoals stalling van caravans). Voor al bestaande volwaardige bedrijven buiten de aangewezen gebieden bevat de Verordening regels voor de maximale oppervlakte van kassen: 2 hectare per glastuinbouwbedrijf. Dit areaal sluit niet aan bij de huidige trend van schaalvergroting. Hierdoor is een verplaatsing naar de glastuinbouwgebieden wenselijk.

In de afgelopen periode is per jaar ca. 0,4% van de totale voorraad glastuinbouw gesaneerd in de Provincie Zuid-Holland¹³. Wij gaan er vanuit dat de komende periode de sanering vergelijkbaar zal zijn. In Oostland is momenteel ca. 1.630 ha fysiek glas aanwezig. Met een sanering van 0,4% per jaar leidt dit tot een saneringsopgave van 65 ha tot 2030.

Net zoals bij de transformatieopgave is de verwachting dat niet alle gesaneerde glastuinbouw zal leiden tot bedrijfsverplaatsingen. Een deel van de ondernemers zal deze gelegenheid aangrijpen om zijn bedrijf op te heffen. Indien we ook hier uitgaan van 50% bedrijfsverplaatsingen die gemiddeld 2 ha per bedrijf achterlaten resulteert dit in 16 bedrijven die in de nieuwe situatie 80 ha netto (128 ha bruto) opnemen (tabel 9).

GEMEENTE	TEELT-AREAAL	AANDEEL BEDRIJVEN DAT STOPT	GEMIDDELD TEELTAREAAL PER BEDRIJF	AANTAL BEDRIJVEN DAT VERPLAATST	GEM. AREAAL BEDRIJF NIEUWBOUW	VERPLAATSINGSVRAAG	BRUTO AREAAL
Transformatie-opgave	125	50%	2	31	5	155	248
Saneringsopgave	65	50%	2	16	5	80	128

TABEL 10 BEREKENING VERPLAATSINGSVRAAG TRANSFORMATIE- EN SANERINGSOPGAVE IN OOSTLAND
Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

¹³ Op basis van beschikbare gegevens periode 2007-2014 waarin 18 ha per jaar is gesaneerd van totaal van 4380 ha in de Provincie Zuid-Holland.

De transformatie en sanering van glastuinbouw in Zuid-Holland zal naar verwachting leiden tot een verplaatsingsvraag van in totaal ca. 375 ha bruto. De transformatie-opgave heeft naar verwachting voor ongeveer de helft (125 ha bruto) betrekking op de komende tien jaar. De saneringsopgave heeft volledig betrekking op de periode tot 2030. **In totaal bedraagt de verplaatsingsvraag hiermee ca. 250 ha bruto tot 2020.**

4.3 KWALITATIEVE VRAAG

VESTIGINGSCRITERIA >>

Binnen de glastuinbouw zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Concentratie:** de vraag richt zich steeds meer op concentratie rond de bestaande Greenports en glastuinbouwclusters. Glastuinbouwbedrijven willen profiteren van de aanwezigheid van andere (glastuinbouw)bedrijven en bestaande infrastructuur.
- **Kennisuitwisseling:** de glastuinbouwsector zal zich in toenemende mate richten op kennisvalorisatie en innovatie. Aanwezigheid van ondersteunende agribusiness en kennisuitwisseling is daarbij gewenst. Hierdoor groeit de behoefte aan de concentratie van glastuinbouw in de nabijheid van andere glastuinbouw(gerelateerde) bedrijven, en in de nabijheid van voldoende hoogopgeleid personeel.
- **Nabijheid van logistiek:** in toenemende mate is de vraag gericht op concentratie rond logistieke knooppunten: mainports en logistieke bedrijvigheid. Dit komt ondermeer omdat de glastuinbouwsector verschuift van een aanbod- naar een vraaggestuurde markt: de groothandel en consument willen snel en uit een groot aanbod van producten kunnen kiezen.
- **Grote en regelmatige verkaveling:** binnen de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Onder druk van de internationale concurrentie zet schaalvergroting van productie zich voort. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Een regelmatige kavelstructuur maakt uitbreiding mogelijk. Deze kavels zijn onvoldoende beschikbaar in de bestaande en verouderde glastuinbouwgebieden.
- **Duurzaamheid:** glastuinbouwgebieden zijn steeds meer afhankelijk van de beschikbaarheid van (gedeelde) duurzame energiebronnen en het efficiënt en meervoudig gebruiken van ruimte om te kunnen blijven concurreren. Hiermee kan bespaard worden op water-, energie- en CO2 en is een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk.
- **Nabijheid stedelijke afzetmarkt:** een groeiende behoefte aan duurzame en regionaal geteelde producten zorgt voor een groeiende vraag naar glastuinbouw nabij de stedelijke afzetmarkten.

CONCRETE INTERESSE IN KNIBBELWEG >>

Vanuit diverse bestaande bedrijven is al concrete interesse om te verplaatsen naar een locatie op Knibbelweg Oost. Dit betreft o.a. een kweker die nu elders in de regio is gevestigd. Deze kweker teelt daar nu op ca. 2,5 ha maar heeft de ambitie om fors uit te breiden. Reeds in 2015 is al overleg geweest met deze kweker. De plannen zijn toen door de vertraging in de bestemmingsplanwijziging-procedure vertraagd. Nu wil de kweker binnen een periode van ca. 5 tot 10 jaar 13 tot 16 hectare ontwikkelen. Dit betreft een groot deel van fase 1 van het glastuinbouw-gedeelte van Knibbelweg-Oost.

Uitgifte glastuinbouw op Glasparel

In de afgelopen periode is in de regio het nieuwe glastuinbouwgebied Glasparel op de markt gebracht. Dit betreft de ontwikkeling van 90 ha glastuinbouw en is sinds 2015 uitgeefbaar. Inmiddels is nog ca. 30 ha beschikbaar, waarmee er in vijf jaar tijd 60 ha is uitgegeven. Dit betreft een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 12 ha. Dit toont een sterke behoefte aan naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor de glastuinbouw die aansluiten op de huidige moderne vraag. Als dit uitgiftetempo zich voorzet is Glasparel binnen een paar jaar volledig uitgegeven.

4.4 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

Afname glasareaal in Zuid-Holland

In Zuid-Holland staat de glastuinbouw onder druk, doordat andere ruimtevragers (zoals woningbouw) concurreren met het glastuinbouwareaal. Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal. In 2010 bevond ca. 51% van het totale areaal in Nederland zich in Zuid-Holland. In 2019 bedroeg dit nog ca. 47%. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland.

In het Oostland is de huidige situering van de glastuinbouw geïnventariseerd (Figuur 9). Er komt bestaand fysiek glas voor dat niet is opgenomen in bestemmingsplannen én in de omgevingsverordening. Dit komt voor in alle gemeenten, maar vooral in de gemeente Zuidplas. Dit glas zal op termijn verdwijnen, omdat daarvoor geen perspectief wordt gezien in de huidige context en toekomst. Dit betreffen min meer of geïsoleerde glastuinbouwbedrijven, waarvoor de noodzakelijke randvoorwaarden of condities niet aanwezig zijn of zullen komen, die nodig worden geacht om tot een duurzame glastuinbouw te komen. Hiermee is rekening gehouden in de saneringsopgave.

Inventarisatie en Analysekaart
bestemd maar niet gerealiseerd
Van Bergen Kolpa Architecten |
REBEL Group | Wageningen UR | Sweco

In opdracht van:
Provincie Zuid-Holland, Gemeentes
Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland,
Vaddinxveen, Zuidplas

Schaal 1: 75.000
Formaat: A3

Status: definitief
Datum: 16 september 2019

Bronnen:
Glasgegevens Oostland,
Provincie Zuid-Holland, 2019

Legenda

- fysiek glas (2017)
- glastuinbouw bestemmings-
plannen (medio 2018)
- inbreiding locaties (130ha.)
5 > 10ha.
- ontwikkel gebieden (29ha.)
- glastuinbouwgebied omgevings-
verordening (januari 2019)
- kernen
- (inter) nationale
wegen (A/E-wegen)
- regionale wegen
(N-wegen)
- gemeentegrens



Deelgebieden glas

- 1 Pijnacker West
- 2 Nootdorp Dijkvliet
- 3 Nootdorp Buitendijk
(incl. noordzijde Katwijkervaart)
- 4 FES Oostland
- 5 Nootdorp
- 6 Marmoesiersweg

- 7 Oostlandse Polder
- 8 Oostlandse Polder Zuid
(scheiding Antburiumweg)
- 9 Oostlandse Polder Noord
(scheiding Antburiumweg)
- 10 Nijlsteil
- 11 Christenweg
- 12 Nijlsteil

- 13 Kribbelweg
(Noordwesten van N238)
- 14 Nieuwkerk
(Zuidwesten van N238)
- 15 Broedweg incl. Glasparel
- 16 Van Dort Kruisweg/Plasweg

Deelgebieden agrologistiek en overige bedrijvigheid

- 17 Bedrijventerrein Oost Ambacht
- 18 Heron
- 19 De Boezem West en Oost
- 20 Bedrijventerrein Ruyven/Emerald
- 21 Bedrijventerrein Oudland
- 22 Bedrijventerrein Weg en Land

- 23 Hoefslag
- 24 Bleslo
- 25 Greenpark Bleslo / Klapdorp
- 26 Prima Bedrijventerrein
- 27 Bedrijventerrein Hoerapelle
- 28 Nijverheidscentrum

- 29 Hoogeveen
- 30 Kleine Vink
- 31 Gouwe Park
- 32 Businesspark Vredenburg
(Glasparel)
- 33 Logistiekpark A12
- 34 (Eco)park A12 Noord

- 35 Distripark A12
- 36 Bedrijventerrein Coenecoop
- 37 Zuid 1 en II
- 38 Brugweg
- 39 Industrieterrein Noord

FIGUUR 9 INVENTARISATIE SITUERING FYSIEK GLAS EN BESTEMDE GLASTUINBOUW
Bron Werkboek Oostland, 2019

Ontwikkellocaties glastuinbouw

In het Oostland is geïnventariseerd waar nog ruimte is voor de ontwikkeling van glastuinbouw (Tabel 11). Dit betreft de gebieden waar glastuinbouw zowel mogelijk is in het bestemmingsplan als waarbij het gebied is aangewezen als glastuinbouwgebied in de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt in de mogelijkheid van inbreiding van glas binnen een gebied (braakliggende kavels) en specifieke ontwikkelgebieden waar nu nog geen tuinbouw is.

GEMEENTE	TERREIN	AANBOD INBREIDINGS- LOCATIE (HA BRUTO)	AANBOD ONTWIKKEL- LOCATIE (HA BRUTO)
Pijnacker-Nootdorp	Noukoop Balijade	11	-
Pijnacker- Nootdorp/Lansingerland	FES Oostland	21	10
Lansingerland	Noordpolder	17	70
Lansingerland	Oosteindse Polder	8	-
Lansingerland	Overbuurtse Polder noord	33	35
Lansingerland	Wilgenlei	-	18
Zuidplas	Wilde Venen	17	-
Zuidplas/Waddinxveen	Bredeweg incl. Glasparel+	-	30 (35 ha in optie)
Oostland	Totaal	107	163

TABEL 11: MOGELIJKHEDEN ONTWIKKELING GLASTUINBOUW (BRUTO AREAAL)

Bron: Werkboek Oostland (2019), BAG Kadaster, inventarisatie Bureau Stedelijke Planning¹⁴

Een aantal van de bovenstaande locaties zijn echter (op dit moment) niet beschikbaar voor ontwikkeling.

- In de **Noordpolder** is potentie om nieuwe glastuinbouwbedrijven te huisvesten. Echter willen grondeigenaren hier niet aan meewerken. De indruk bestaat, mede door ontwikkelingen op het gebied van de ZoRo-lijn, dat de verwachting van grondeigenaren is dat er in de Noordpolder op termijn woningen kunnen komen met daarbij een andere verwachtingswaarde van de grondprijs. Wil hier daadwerkelijk glastuinbouw ontwikkeld worden dan is langjarige zekerheid over de glastuinbouwbestemming noodzakelijk. Om die reden is een nadere analyse voor de 70 ha ontwikkelingsruimte wenselijk om daarmee een beter besluit te kunnen nemen over de toekomst van het gebied.
- Het gebied **Wilgenlei** valt buiten de door de Provincie Zuid-Holland aangewezen locaties voor glastuinbouwontwikkeling. Hiermee is de ontwikkeling van glastuinbouw op dit moment in strijd met het Provinciaal beleid en hiermee niet mogelijk.
- Het gebied **Wilde Venen** (noordelijk gebied) is wel opgenomen in de omgevingsverordening, maar niet in het bestemmingsplan. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door de langdurige juridische procedures over glastuinbouw in dit gebied. Aangezien dit gebied niet is opgenomen in het bestemmingsplan is dit niet (direct) beschikbaar.

Hiermee resulteert het totale beschikbare harde aanbod voor de glastuinbouw in ca. 90 ha op inbreidingslocaties en ca. 75 ha aan ontwikkellocaties. In totaal is dit ca. 165 ha bruto areaal.

¹⁴ Om het aanbod in beeld te krijgen is het aanbod uit het Werkboek Oostland (2019) vergeleken met de beschikbare kavels op het Kadaster (meetmoment 17-6-2020)

SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED >>

Door grote ruimtedruk zijn nieuwe locaties voor glastuinbouw vooral buiten de Randstad te vinden. In de provincie Zuid-Holland is naast Knibbelweg Oost het glastuinbouwgebied Tinte in Westvoorne (92 ha bruto; 55 ha netto glas) aangewezen voor ontwikkeling. Dit gebied is ver gelegen vanaf het Oostland en heeft hiermee geen consequenties voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost.

De druk op de ruimte in het Westland is groot. De focus ligt op modernisering en herstructurering van de tuinbouwsector om ruimte vrij te spelen. Hiermee is er geen sprake van (grootschalige) ontwikkelingsgebieden voor de glastuinbouw.

4.5 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

Van het harde planaanbod is geanalyseerd in hoeverre deze voldoen aan de kwalitatieve vraag, dat wil zeggen de wensen en randvoorwaarden van moderne glastuinbouwbedrijven.

CRITERIA	NOUKOOP BALJADE (11 HA)	FES OOSTLAND (31 HA)	NOORD- POLDER (70 HA)	OOSTEINDE POLDER (8 HA)	OVERBUURTSE POLDER NOORD (35 HA)	GLASPAREL (30 HA)	KNIBBELWEG -OOST
Concentratie Greenport	+	+	+	+	+	+	+
Combinatie met Agribusiness en logistiek	0	0	0	0	0	+	+
Bereikbaarheid	+	+	+	+	+	+	+
Schaalvergroting (vorm en omvang kavels)	0	0	+	+	+	+	+
Duurzame bedrijfsvoering	+	+	+	+	+	+	+
Totaal	+++	+++	++++	++++	++++	+++++	+++++

TABEL 12 BEOORDELING ONTWIKKELLOCATIES

De Greenport Westland-Oostland is van oudsher de belangrijkste Greenport voor de glastuinbouwsector in Zuid-Holland met een landelijke koppositie. Knibbelweg-Oost is net als alle andere ontwikkellocaties onderdeel van de Greenport en kan daarmee aansluiten op de bestaande kennisinfrastructuur en profiteren van de aanwezige dienstverlenende bedrijven. Een belangrijk pluspunt voor Knibbelweg-Oost is de integrale ontwikkeling met (logistieke) bedrijvigheid. Naast Glasparel is in geen van de andere gebieden de glastuinbouw direct met deze functies gecombineerd. Voor Knibbelweg-Oost gelden hoge duurzaamheidsambities. Binnen

de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Wat betreft schaal en kavelafmetingen scoort FES Oostland lager door de onregelmatige verkaveling.

Samenvattend sluit de Knibbelweg Oost, samen met Glasparel, het beste aan bij de vestigingseisen van de glastuinbouwbedrijven. Glasparel richt zich echter op zeer grootschalige kavels vanaf ca. 10 ha en betreft hiermee een ander segment dan Knibbelweg-Oost.

4.6 BEHOEFTE AAN GLASTUINBOUW

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De vraag naar glastuinbouwgebied in het Oostland (primair onderzoeksgebied) bedraagt ca. 250 ha tot 2030. Dit betreft geen uitbreidingsvraag maar uitsluitend de verplaatsingsvraag van bestaande tuinders. Het harde beschikbare aanbod aan inbreidingslocaties en ontwikkelgebieden bedraagt ca. 165 ha. Er zijn beperkt grootschalige ontwikkelingen in het aanbod elders in de Provincie Zuid-Holland. Bovendien zijn deze ver gelegen en hiermee naar verwachting niet van invloed op de vraag in het Oostland.

De totale vraag van 250 ha minus het aanbod van 165 ha resulteert in een additionele behoefte aan 85 ha bruto glastuinbouwgebied tot 2030. Het areaal van Knibbelweg-Oost past hier ruim binnen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Oostland	250 ha bruto	165 ha bruto	85 ha bruto

TABEL 13 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

In de provincie Zuid-Holland wordt ingezet op het terugdringen van verspreide kassen en versterking van bestaande locaties. Door het ontwikkelen van Knibbelweg-Oost ontstaat de benodigde schuifruimte om tuinders die moeten verplaatsen te faciliteren. Hiermee kan elders verouderd glas worden gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit worden opgeknapt.

Het gebrek aan voldoende nieuw aanbod in combinatie met de transformatie van glastuinbouwgebied naar andere functies heeft geleid tot een vermindering van het glasareaal in Zuid-Holland. De glastuinbouw is door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod uitgeweken naar andere locaties in Nederland. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost zal bijdragen aan het voorkomen van het vertrek van glastuinbouwbedrijven uit de provincie.

Knibbelweg Oost sluit optimaal aan op de vraag van moderne glastuinbouwbedrijven. De locatie heeft een centrale ligging en is goed ontsloten door een afslag nabij de A12. Daarnaast wordt op de locatie een combinatie van glastuinbouw met (o.a. logistieke) bedrijvigheid gerealiseerd, passend bij de verschuiving naar een vraaggestuurde markt. De Knibbelweg Oost biedt ruimte voor grotere en rechthoekige kavels die passen bij de huidige bedrijfsvoering en de wens tot schaalvergroting. Bij de ontwikkeling vindt efficiënt en meervoudig ruimtegebruik plaats. Duurzaamheid heeft een belangrijke rol bij de ontwikkeling op het gebied van energie, materiaalgebruik, ruimtegebruik en de opvang van water. De koppeling tussen glastuinbouwbedrijven en reguliere (o.a. logistieke) bedrijvigheid biedt daarvoor uitgelezen kansen. Hierbij speelt financiële en technische haalbaarheid een rol. Met deze hoge duurzaamheidsambities sluit de ontwikkeling goed aan op het Provinciaal beleid.

Duurzame ambities Knibbelweg Oost

Bij de ontwikkeling van Knibbelweg Oost is een grote duurzaamheidsambitie die mogelijk op de volgende manier wordt ingevuld:

- De ambitie is een *duurzame energievoorziening* door het geschikt maken van de daken van de bedrijven voor het plaatsen van zonnepanelen voor de stroomvoorziening van de bedrijven en glastuinbouw. Daarnaast wordt een warmte-kracht koppeling (WKK) toegepast. Veel grotere tuinders (met belichte kassen) hebben WKK's. Naast dat ze voor eigen behoefte aanstaan, kan er ook geproduceerd worden voor levering aan de bedrijven in het plangebied. Zodoende kunnen WKK's bijdragen aan de energievoorziening in het plangebied. Mogelijk wordt ook een elektrisch microgrid aangelegd, die de elektriciteitsbehoefte van de verschillende producenten en afnemers koppelt (indien dit financieel en technische haalbaar blijkt te zijn).
- Er wordt ingezet op een *duurzaam watersysteem*: In het gebied wordt ruimte gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar het glastuinbouwgebied nabij de locatie. Hiervoor wordt een gietwatersloot c.q. gietwaterbassin aangelegd. Het overtollig hemelwater dat valt op de glastuinbouw en de bedrijven wordt doorgepompt naar de ondergrondse aquifers die zorgen voor een strategische watervoorraad. Het systeem is daarmee ook bedoeld om piekbuien te kunnen opvangen. Daarnaast wordt een waterbuffer gerealiseerd ter compensatie van de verharding in het plangebied. Deze compensatie/waterbuffer is bedoeld om overtollig water bij piekbuien op te kunnen vangen in het gebied, zodat geen wateroverlast ontstaat. De waterbuffer vormt ook een leefzone voor vissen en waterplanten. Tot slot wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd met een apart riool voor afvalwater (naar de rioolwaterzuivering) en een apart riool voor regenwater (water op daken en schone oppervlakken wordt afgevoerd naar oppervlakte water en eventueel glastuinbouw).
- Er vindt *efficiënt en meervoudig ruimtegebruik* plaats: aanleggen van zonnepanelen op de daken van de te realiseren bedrijven voor de stroomvoorziening van de bedrijven en de glastuinbouw.

4.7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

De totale ontwikkeling op bedrijventerrein Knibbelweg Oost omvat ca. 19 ha. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er (braakliggende) locaties beschikbaar zijn om een glastuinbouwgebied van deze omvang in te passen. Braakliggende kavels met een bestemming voor glastuinbouw en een voldoende omvang (minimaal ca. 3 ha) zijn meegenomen als aanbod in de behoefteraming van de Ladderonderbouwing. Alleen op de inbreidingslocatie Pijnacker West zijn nog enkele braakliggende kavels met een bestemming voor glastuinbouw. Hier is echter geen mogelijkheid voor een ontwikkeling van minimaal 3 ha. Hiermee sluit dit niet aan op de huidige behoefte van tuinders die door schaalvergroting over het algemeen behoefte hebben aan minimaal 5 ha. In het Oostland is het hiermee niet mogelijk om een dergelijk groot metrage in te passen in bestaand stedelijk gebied.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 19 ha. van Knibbelweg Oost niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.