

**NAAR EEN GOED AFZETBARE  
GLASPAREL +  
-MARKTONDERZOEK-**

Stec Groep BV  
Evert-Jan de Kort, Erik-Jan van Dijk  
en Guido van der Molen  
December 2013

## **INHOUDSOPGAVE**

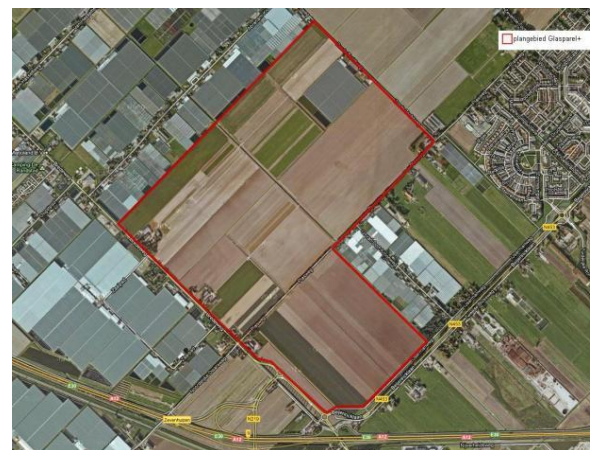
<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Opzet	2
	1.3 Leeswijzer	2
<b>2.</b>	<b>LOCATIEPROFIEL GLASPAREL +</b>	<b>3</b>
	2.1 Het plan: ambitieus , maar uitgebalanceerd plan met een mooie mix van functies	3
	2.2 Fasering in de ontwikkeling	5
	2.3 Bereikbaarheid	6
	2.4 Kwaliteit en imago	7
<b>3.</b>	<b>ANALYSE MARKTPOTENTIEEL LOGISTIEK, AGRIBUSINESS EN KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID</b>	<b>10</b>
	3.1 Behoeftte aan bedrijventerrein	10
	3.2 Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen regio Midden-Holland	22
	3.3 Marktbehoefte voor Glasparel +	24
	3.4 Eisen / wensen meest kansrijke doelgroepen	27
<b>4.</b>	<b>ANALYSE MARKTPOTENTIEEL GLASTUINBOUW</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>ANALYSE MARKTPOTENTIEEL WONINGEN EN WOONWERKKAVELS</b>	<b>34</b>
	5.1 Programma Glasparel +	34
	5.2 Vraag en aanbod in de regio	34
	5.3 Kwalitatief: woningprogramma Glasparel + moet zich onderscheiden	36
	5.4 Woonwerk kavels	36

# 1. INLEIDING

*In dit hoofdstuk leest u de aanleiding voor dit marktonderzoek voor Glasparel+, onze opzet en werkwijze (1.2) en ook de leeswijzer voor deze rapportage (1.3).*

## 1.1 Aanleiding

Ten zuiden van Waddinxveen is de Glasparel+ gelegen, een gebied dat in de komende jaren een transformatie ondergaat van agrarisch gebruik naar glastuinbouw, wonen en werken. Het gebied Glasparel+ heeft een bruto oppervlak van circa 180 ha en ligt globaal tussen de bestaande kern van Waddinxveen, de A12, de locatie voor het geplande nieuwe bedrijventerrein A12 Noord en het bestaande glastuinbouwgebied langs de Bredeweg en de Abraham Kroesweg (zie nevenstaande figuur).



Het noordwestelijke deel van het gebied zal worden ontwikkeld tot grootschalig duurzaam glastuinbouwgebied (de Glasparel).

Direct ten noordwesten van de Plasweg komt een zone Lanen & Linten, alwaar woningen worden gerealiseerd in een groenblauwe zone met een nieuw verbindingswater (de Noordelijke Dwarstocht). In de hoek Zesde Tochtweg - Plasweg ligt het tracé van de toekomstige nieuwe randweg van Waddinxveen, de Bentwoudlaan/Vredenburghlaan. Dit tracé zal worden ingepast in een groene setting, met aan beide zijden van de Bentwoudlaan een ontwikkeling van agribusiness. In het zuidelijke deel, tussen Plasweg en Beijerincklaan, ligt de focus van de ontwikkeling op logistieke bedrijvigheid. Hiertoe zal een gebied aansluitend aan de Beijerincklaan worden ontwikkeld als logistiek bedrijventerrein. Direct aan de Plasweg worden enkele woningen gerealiseerd. Tussen het logistieke terrein en de woningen aan de Plasweg wordt een overgangszone gecreëerd met kleinschalige bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Langs de Bredeweg wordt voorzien in enkele woonwerkkavels. In het Masterplan Glasparel+ is het ruimtelijke concept verder uitgewerkt; dit Masterplan ligt aan de basis van onderhavige marktanalyse.

De initiatiefnemer, Wayland Developments, heeft aan Stec Groep gevraagd een marktanalyse uit te voeren naar het voorziene programma. Deze rapportage omvat de resultaten van deze analyse.

## 1.2 Opzet

Doel van de marktanalyse is het verkrijgen van actueel en concreet inzicht in de markttechnische haalbaarheid van het plan Glasparel+, zodat in de verdere ontwikkeling optimaal kan worden ingezet op het meest gewenste en haalbare programma. Hiertoe is vanuit het locatieprofiel van de Glasparel+, het ruimtelijke plan en het gewenste programma bekeken voor welke doelgroepen de Glasparel+ de meeste kansen biedt. Voor deze doelgroepen is bekeken wat de verwachte ruimtevrage in de komende jaren is. Tevens is beoordeeld welke bestaande en geplande gebieden mogelijk concurrerend kunnen werken voor de ontwikkeling van de Glasparel+.

De aanpak van ons werk voor deze opdracht bestaat uit de volgende drie stappen:

Stap 1. Kick-off en locatieprofiel Glasparel+

Stap 2. Marktpotentieel Glasparel+

Stap 3. Conclusies en marktadviezen Glasparel+

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het locatieprofiel van de Glasparel+ omschreven. Hoofdstuk 3 omvat de marktanalyse voor de geplande bedrijfsmatige activiteiten logistiek, agribusiness en kleinschalige bedrijfskavels. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verwachte marktvrage voor glastuinbouw. Hoofdstuk 5 betreft de marktanalyse voor woningen en woonwerkunits.

## 2. LOCATIEPROFIEL GLASPAREL +

*In dit hoofdstuk vindt u het locatieprofiel voor het project Glasparel+, inclusief markttechnische beoordeling*

### **2.1 Het plan: ambitieus , maar uitgebalanceerd plan met een mooie mix van functies**

Het project Glasparel+ is een uniek project, op het kruisvlak van een stedelijke en landelijke omgeving in de Zuidplaspolder tussen Zoetermeer en Gouda. Ten westen van het plangebied ligt een grootschalig glastuinbouwgebied in de Zuidplaspolder, alwaar het deel glastuinbouw binnen de Glasparel+ goed op aan sluit. Waddinxveen hoort tot de regio Greenport Westland-Oostland, waarin de glastuinbouwsector een speerpuntsector is. Richting oosten ligt een voornamelijk stedelijk werklandschap, met de bedrijventerreinen Distripark A12, Coenecoop en Gouwe Park. In de toekomst wordt het gebied tussen Coenecoop en Glasparel+ waarschijnlijk ook ontwikkeld voor bedrijfsmatige activiteiten (bedrijventerrein A12 noord). Het gebied ligt goed ontsloten, tegen de A12 en nabij de A20.

De combinatie van de verschillende functies in het gebied maakt het plan bijzonder: het heeft geleid tot een integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. De inrichting is zodanig opgezet, dat de grootschalige productielandschappen (glastuinbouw vanuit het westen en bedrijvigheid vanuit het oosten) elkaar 'ontmoeten' aan de Plasweg. Om te voorkomen dat deze grootschalige structuren 'botsen' en om de karakteristieke cultuurhistorische en landschappelijke structuren van de Zuidplaspolder te versterken, vormt het woongebied een ruimtelijke en functionele buffer tussen de productielandschappen. Het woongebied is ruim opgezet. Met een grote doorgaande groen-blauwe structuur parallel aan de Plasweg, krijgt dit 'buffergebied' een eigen identiteit met voldoende kritische massa. Tegelijk geeft het gebied ook doorzichten richting de grootschalige productielandschappen: het woongebied is geen in zichzelf gekeerd gebied, maar functioneert als 'expositielandschap' van de verschillende functies.

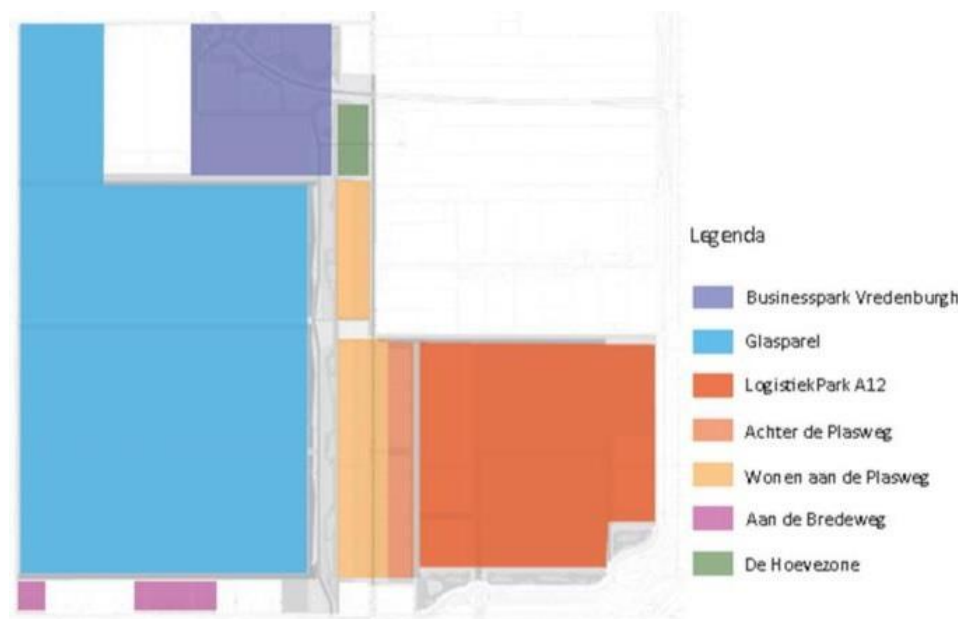
Ook in andere opzichten versterken de verschillende programma's elkaar. Het regenwater op de kassen én op de logistieke daken wordt opgevangen en gebruikt als productiewater (gietwater) in het glastuinbouwgebied. Hierdoor wordt er een innovatief en 100% duurzame gietwatervoorziening gerealiseerd. In energetisch opzicht

(uitwisseling van warmte en elektra) zijn daarnaast op dergelijke wijze uitwisselingen en daarmee duurzame systemen uitgewerkt.

Het plan voor de Glasparel + heeft hoge ambities en een uitgebalanceerde ruimtelijke opzet en programmering.

De segmentering van het programma is globaal als volgt:

- **De Glasparel:** 91 hectare netto **glastuinbouw** met grootschalige en efficiënte kavels voor diverse doelgroepen, hoofdzakelijk sierteelt en groente- en fruitteelt.
- **LogistiekPark A12:** 34 hectare netto voor **logistiek, distributie & transport**. Grootschalige logistiek (RDC's, > 2ha), kleinschalige distributiecentra (< 3 ha), Business-to-Business groothandels, agrologistiek, Value Added Logistics (VAL, omvang varieert tussen de 0,5 en 5 ha.). Dit bedrijvenonderdeel (34 ha.) wordt gefaseerd ontwikkeld (2 fases: 24 ha. & 10 ha. uitgeefbaar).
- **Businesspark Vredenburg:** 7 hectare netto **agribusiness**. Voor bedrijven deels gelieerd aan glastuinbouw, maar ook voedingsmiddelenindustrie en landbouwgerelateerde bedrijvigheid, waaronder (machine)bouw, installatietechniek, reparatie en onderhoudsbedrijven, zaadbedrijven, techniek en laboratoria (omvang varieert tussen de 500 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>).
- **Wonen aan de Plasweg:** 121 **woningen**: het landschap tussen Glasparel en LogistiekPark A12 is bestemd voor woningen (in een groene-blauwe, open en ruime omgeving), zo goed mogelijk ingepast in een lintbebouwingsverkaveling.



- **Achter de Plasweg:** 3,5 ha uitgeefbaar voor **kleinschalige bedrijvigheid** in de lagere milieucategorieën (categorie 1 en 2). Dit deel wordt in de tweede fase van het plan ontwikkeld.
- **Achter de Bredeweg:** aan de Bredeweg worden **9 woonwerkkavels** ontwikkeld.
- **De Hoevezone:** 1,4 ha netto benoemd voor 'specials'; bijzondere functies kunnen hier een plek krijgen, zoals kleinschalige horeca, kennisexpositie, maatschappelijke functies etc. De exacte programmatische invulling voor De Hoevezone is nog niet bekend, dit plandeel wordt pas in fase 2 ontwikkeld.

## 2.2 Fasering in de ontwikkeling

Het masterplan geeft het beeld van de uiteindelijke toekomstige situatie van het gebied. Dit betekent echter niet, dat het hele gebied in één keer wordt ontwikkeld: de ruimtelijke dynamiek en behoefte aan glastuinbouw-, werk- en woonkavels vragen om een gefaseerde ontwikkeling. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een totale ontwikkeltijd van ruim 10 jaar. Hierbij zullen delen van het gebied direct worden ontwikkeld, andere delen worden pas later gerealiseerd.

In de ontwikkeling wordt een grove knip gelegd in twee fasen. Fase 1 zal hierbij vanaf 2014 worden ontwikkeld, terwijl fase 2 naar verwachting pas vanaf 2016 in ontwikkeling wordt gebracht. Het totale programma in de Glasparel+ is onderstaand weergegeven. Het toont eveneens de globale planning. Een exacte ontwikkelfasering wordt in de loop van de tijd afgestemd op de actuele marktvaart.

**Tabel 1: globale fasering programma (uitgifte) Glasparel+**

Functie	Deel in plangebied	Fase 1	Fase 2	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Glastuinbouw	Glasparel	95,2 ha										
Logistiek	LogistiekPark A12	28,9 ha										
Logistiek	LogistiekPark A12		4,9 ha									
Agribusiness	Businesspark Vredenburg	7,6 ha										
Kleinschalige bedrijvigheid	Achter de Plasweg		3,5 ha									
Woningen	Wonen aan de Plasweg	121 st.										
Woonwerkkavels	Aan de Bredeweg	9 st.										
Specials	De Hoevezone		1,5 ha									

Zoals hierboven beschreven, kent het plan een indeling in fase 1 en fase 2. In de plandelen die vallen binnen fase 1, wordt direct na planologische titel gestart met de ontwikkeling. Fase 2 betreft plandelen die pas later in ontwikkeling worden genomen; de start van de realisatie van deze plandelen zal waarschijnlijk vanaf 2016 zijn.

### **2.3 Bereikbaarheid**

*Autobereikbaarheid is zeer goed, OV bereikbaarheid matig*

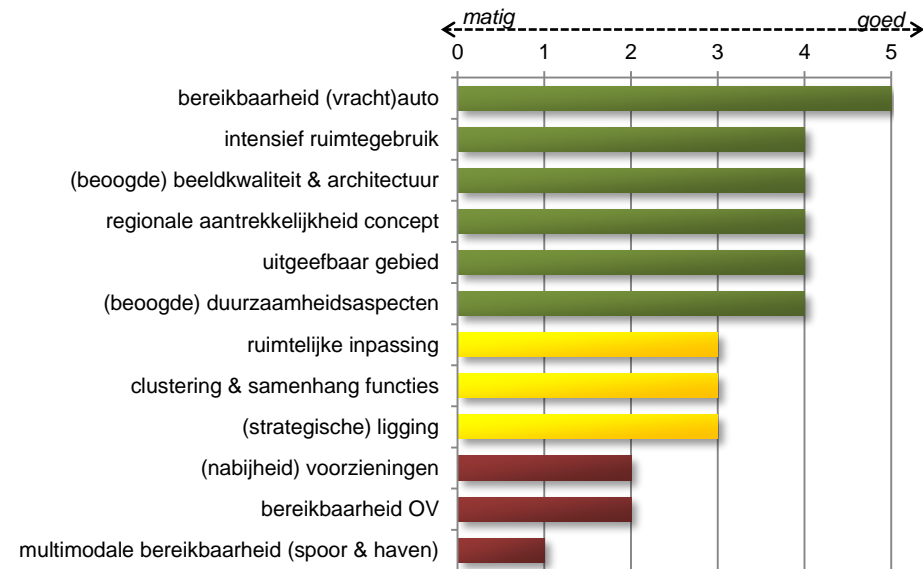
De bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied is zeer goed: het gebied ligt tegen de A12 tussen Den Haag en Utrecht en takt direct aan op afrit 9. De A20, als directe verbinding naar de Mainport Rotterdam, ligt op korte afstand en is goed bereikbaar. Vooral voor het transportverkeer maakt deze goede ontsluiting het gebied zeer aantrekkelijk. Aan de noordzijde van het gebied wordt in de komende jaren de Bentwoudlaan/Vredenburglaan als nieuwe regionale ontsluiting gerealiseerd. Hiermee komt een snelle en directe verbinding met de Greenportstructuur rondom Boskoop tot stand, hetgeen positief is voor de te ontwikkelen glastuinbouw en gerelateerde functies. De interne ontsluiting is zodanig opgezet, dat de grootschalige transportstromen vanuit de Glasparel, Businesspark Vredenburg en vooral het LogistiekParkA12 gescheiden zijn van de woonverkeerstromen en het langzaam verkeer (inclusief recreatieve routes). De ligging en ontsluiting van de Glasparel+ maken, samen met de interne ontsluitingsstructuur, het gebied zeer toegankelijk voor (vracht)auto's. Dit is zeer positief voor met name de te ontwikkelen logistieke en bedrijfsmatige functies.

De ontsluiting van het gebied via openbaar vervoer is matig: het treinstation Waddinxveen (centrum) ligt op circa drie kilometer afstand van het gebied. Langs het gebied lopen twee buslijnen: 175 (Waddinxveen-Rotterdam) en 177 (Gouda-Zoetermeer). Grootschalige ontsluiting via OV is echter, gezien de functies in en profilering van het gebied, minder belangrijk – mogelijk is er in de toekomst wel vraag naar lokaal OV zoals een (snel)bus.



## 2.4 Kwaliteit en imago

Het imago van de Glasparel+, als visitekaartje voor glastuinbouw en (agro)logistiek, met hoge maar haalbare ambities voor duurzaamheid en beeldkwaliteit, versterken de aantrekkelijkheid van de locatie van de Glasparel+. In de nevenstaande figuur is een kwalitatieve beoordeling weergegeven van de Glasparel+ op verschillende aspecten die van belang zijn in de economische profilering en het locatieprofiel.



Samengevat kan worden gesteld dat:

- Glasparyl+ een aantrekkelijk plan met een sterke focus op kwaliteit en fysieke scheiding (en inpassing) van typen functies is, waarbij de grootschalige bedrijfsmatige structuren op bijzondere wijze zijn verknoopt met de landschappelijke kwaliteiten van de Zuidplaspolder;
- het plan uniek is door de mix van verschillende functies, glastuinbouw, logistiek, agribusiness, wonen en kleinschalig werken (evt. gecombineerd met wonen), het gebiedsontwikkelingsconcept en de wijze waarop water- en energiestromen van en tussen verschillende functies worden gecombineerd;
- de afstand tot de centrumvoorzieningen van Waddinxveen en de matige ontsluiting via OV aandachtspunten zijn: dit kan als negatief worden ervaren door mogelijke toekomstige bewoners. Hier wordt op ingespeeld door voor de woningen vooral in te zetten op mobiele doelgroepen (gezinnen in het bezit van een auto, 'A12-forenzen' et cetera);
- de mix van functies in het gebied een negatief imago kan oproepen: wonen tussen hoge kassen en hoge logistieke hallen? Dit betekent dat er in de gebieds- en verkoopcommunicatie voor met name de woningen voldoende aandacht moet zijn voor uitleg van het ruimtelijke concept (het woongebied is zodanig ingericht en kent dusdanige kwaliteiten, dat de kassen en logistieke hallen niet als 'in de achtertuin' worden ervaren).

#### *Voldoende kansen voor Glasparyl+, maar ook aandachtspunten*

Meer uitgewerkt zijn er een aantal positieve kernelementen van het plan benoemd: elementen die bijdragen aan een positief imago en een goede kwaliteit. Dit zijn de elementen die ontstaan vanuit het ruimtelijke concept en de intrinsieke plankwaliteiten, maar ook vanuit regionale ligging en door de toevoeging van een specifiek marktaanbod dat nu regionaal ondervertegenwoordigd is. Deze kernelementen dienen benut te worden in de profilering van de Glasparyl+.

Daarnaast zijn er ook aandachtspunten: elementen die kunnen leiden tot een negatiever imago of die mogelijk bedreigend kunnen zijn voor de ontwikkeling. Voor de aandachtspunten geldt dat, voor zover mogelijk, in de gebiedscommunicatie aandacht moet zijn voor het wegnemen / verminderen van deze aandachtspunten. In de navolgende tabel zijn deze kwaliteiten en aandachtspunten op een rij gezet. Hierbij is tevens aangegeven op welke wijze de aandachtspunten gemitigeerd (kunnen) worden.

Positieve kernelementen	Aandachtspunten	Mitigerende maatregelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uniciteit van het project: hoogwaardige uitstraling en voorbeeldfunctie.</li> <li>• Intensieve bebouwingmogelijkheden zorgt voor veel ruimtewinst.</li> <li>• Lintbebouwing/ hoogwaardige cultuurhistorie: ruime (relatief goedkope) woonpercelen aan water en in groen (Wonen aan de Plasweg).</li> <li>• Uitwisseling van kennis, producten en diensten door clustering en nabijheid.</li> <li>• Duurzaamheidsdoelstellingen kunnen zorgen voor een grote energiewinst en geven ook ruimte aan energie-uitwisseling en hergebruik van restproducten en -afval (daling van kosten!).</li> <li>• In de regio is nog slechts beperkt aanbod van bedrijfskavels; met name voor grootschalige logistieke functies.</li> <li>• Centrale ligging in Zuid-Holland in de corridor Den-Haag/ Rotterdam en Utrecht, aan de A12 en optimaal bereikbaar voor de auto.</li> <li>• Versterking van de Greenport Westland-Oostland en Greenport Boskoop.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge beeldkwaliteit kan reguliere bedrijven afschrikken: belemmering voor flexibiliteit en eigenheid (vooral voor functionele bedrijven).</li> <li>• Nabijheid en clustering van functies kan zorgen voor overlast (geluid, geur) tussen verschillende functies.</li> <li>• Imago en beeldvorming bij toekomstige gebruikers kunnen belemmerend werken voor de afzet van de woningen(wonen tussen logistieke dozen en kassen).</li> <li>• Ontwikkelingen op andere terreinen onder invloed van tegenvallende conjunctuur en uitgifte. Denk aan locaties die logistiek gaan toestaan, waardoor Glasparel + meer concurrentie gaat ondervinden. Prisma is hier een goed voorbeeld van: er is nog ruimte op dit terrein, maar het logistieke deel is uitgegeven. Er is een risico dat het bestemmingsplan wordt aangepast zodat meer logistieke ruimte ontstaat op Prisma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De beeldkwaliteitseisen zijn hoog waar nodig, laag waar mogelijk. Dit goed communiceren.</li> <li>• Er is rekening gehouden met voldoende afstand tussen functies om overlast te minimaliseren. Met goede milieuvoorschriften wordt verdere overlast zoveel mogelijk voorkomen.</li> <li>• Duidelijke aandacht voor goede communicatie over het plan, ook over ruimtelijk beeld van 'wonen naast kassen'.</li> </ul>

### 3. ANALYSE MARKTPOTENTIEEL LOGISTIEK, AGRIBUSINESS EN KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID

*In dit hoofdstuk gaan we in op de marktanalyse voor logistiek, agribusiness en kleinschalige bedrijvigheid.*

#### *Introductie*

De marktvoorlogistieke functies, agribusiness en kleinschalige bedrijvigheid is in beeld gebracht door gebruik te maken van verschillende bronnen:

- analyse van de historische uitgifte in de regio en extrapolatie hiervan (bron: IBIS provincie Zuid-Holland);
- eerdere behoefte-ramingen van de Stec Groep voor de regio Midden-Holland en provincie;
- recente ramingen van de provincie, opgesteld door Ecorys in 2012;
- inschatting van de multiplier en spin-off glastuinbouw: bedrijfsmatige activiteiten die zich willen vestigen in het gebied om gebruik te maken van het locatievoordeel (nabijheid van glastuinbouw);
- inschatting van de potentiële bovenregionale vraag op basis van de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen 2000-2012 van de Stec Groep.

In paragraaf 3.1 is in beeld gebracht wat de verwachte marktvoorlogistieke functies is. Vervolgens is in paragraaf 3.2 ingegaan op het regionale aanbod en is een vraag-aanbod analyse gemaakt. In paragraaf 3.3 wordt meer inhoudelijk ingegaan op de eisen en wensen die de meest kansrijke doelgroepen voor de Glasparel+ hebben ten aanzien van vestiging. Paragraaf 3.4 tot slot, geeft inzicht in het profiel van de meest kansrijke doelgroepen (eisen en wensen voor vestiging).

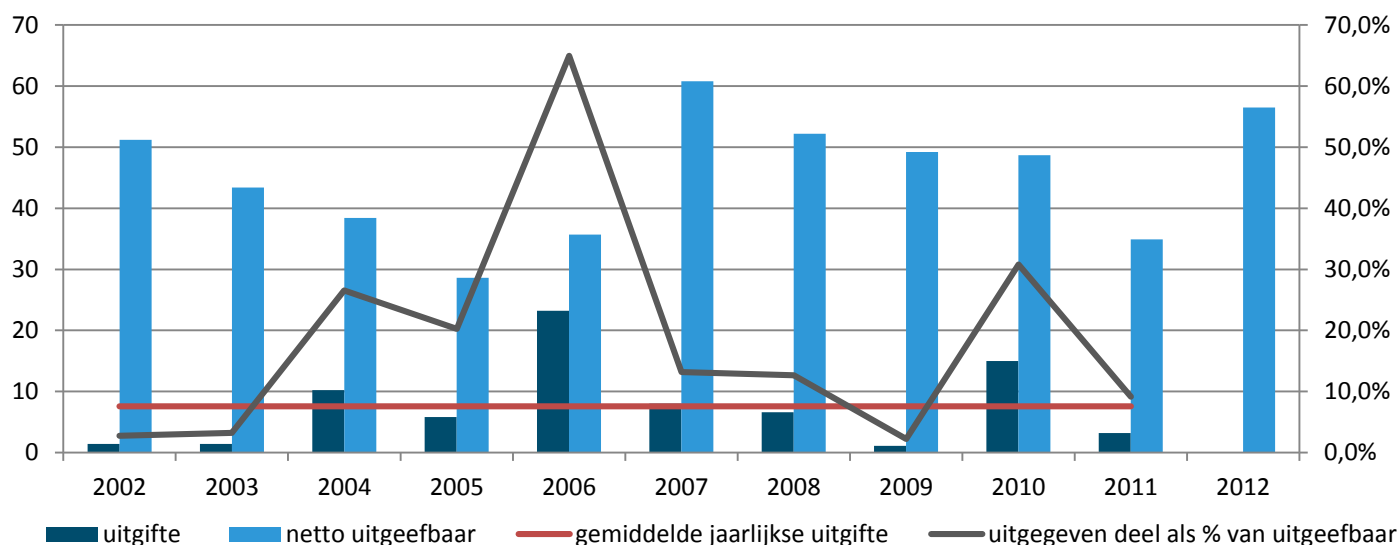
#### **3.1 Behoeft aan bedrijventerrein**

##### *Gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein bedraagt circa 8 hectare*

In de periode 2002-2012 is er in de regio Midden-Holland in totaal circa 76 hectare netto bedrijventerrein uitgegeven, dit betekent een uitgifte van gemiddeld zo'n 8 ha per jaar. In figuur 1 is dit inzichtelijk gemaakt. Ondanks sterke fluctuaties in de uitgiftecijfers per jaar, lijkt een licht neerwaartse trend waarneembaar. Naar de toekomst toe moet daarom rekening gehouden worden met iets lagere gemiddelde jaarlijkse uitgifte, die

onderbroken wordt door enkele grote uitgiftes per periode van 3 tot 4 jaar. Zo blijkt uit de historische uitgiftecijfers dat in sommige jaren er plotseling tussen de 30 en 50% van de totale voorraad in een keer uitgegeven is. Zo is de uitgifte in 2004, 2006 en in 2010 sterk beïnvloed door de verkoop van grootschalige kavels (voor vestiging van grootschalige logistiek). De uitgifte in 2012 is nog onbekend. In 2011 komt de uitgifte vrijwel geheel voor rekening van logistiek; ook in de crisisjaren lijkt deze sector derhalve nog het meest kansrijk.

**Figuur 1: jaarlijkse uitgifte bedrijventerrein regio Midden-Holland, in netto hectare**



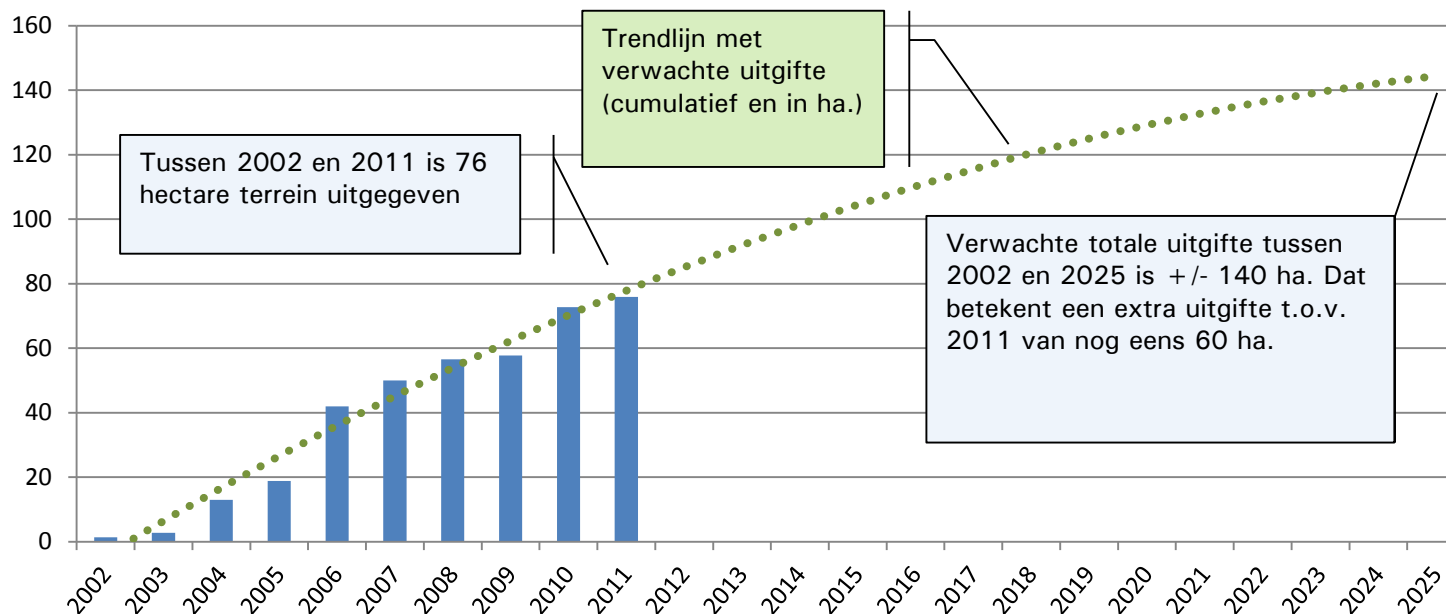
Bron: IBIS, 2012; Provincie Zuid-Holland, 2012;

*Extrapoleren van de uitgifte: behoefte aan circa 70 hectare tot 2030*

Als de historische uitgifte in de periode 2002-2012 wordt geëxtrapoleerd, dan blijkt de totale uitgifte tot en met 2025 circa 140 hectare bedrijventerrein in de regio Midden-Holland te bedragen. In deze extrapolatie (zie figuur 2) is reeds rekening gehouden met de effecten van de economische crisis. De groei van de uitgifte (op basis van uitbreidingsvraag) zal echter wel langzaam stagneren: de uitgifte (en daarmee de vraag naar bedrijventerrein) zal

zo rond 2030 stagneren in de regio Midden-Holland. Dit is in lijn met prognoses van de werkgelegenheidsgroei in de regio.

**Figuur 2: extrapolatie van de uitgifte in regio Midden-Holland, in netto hectare**



Bron: Provincie Zuid-Holland, 2012; IBIS, 2013; Bewerking: Stec Groep, 2012

#### *Economische crisis heeft beperkte invloed op uitgifte van Glasparel+*

Wanneer het tempo van de uitgifte van de afgelopen jaren zich doorzet, zal in 2025 ca. 140 ha uitgegeven zijn. Dit betekent dat er ten opzichte van 2011 nog ca. 60 ha uitgegeven gaat worden. Als deze lijn wordt doorgetrokken naar 2030, betekent dit een vraag van circa 70 hectare netto. De economische crisis heeft ook effect op de vraag naar bedrijfsruimte. In sectoren die doorgaans op bedrijventerreinen zijn gevestigd, zoals industrie, bouw en handel zijn afgelopen jaren klappen gevallen. Het aantal bedrijven en het aantal banen in deze sectoren (vooral de industrie) is teruggelopen. De daling heeft echter ook te maken met schaalvergroting, automatisering en outsourcing van bedrijfsactiviteiten naar het buitenland (vooral Oost-Europa en Azië). De

sector logistiek heeft echter relatief weinig last van de crisis. Over heel 2012 was een krimp voorspeld van ongeveer 1,5% en in het derde kwartaal is de economie gekrompen met 1,1% ten opzichte van het tweede kwartaal (CBS, 2012). Voor 2013 wordt een zeer gematigde groei voorspeld van minder dan 1,5%. Er blijft behoefte om producten en goederen vanuit Oost-Europa en Azië te vervoeren naar West-Europa en Nederland. Er wordt in toenemende mate een behoefte in de markt gevoeld aan grootschaligere panden, gestimuleerd door fusies en de wens bedrijfsactiviteiten op een centrale plaats te clusteren. In de behoefte-ramingen komt dit overigens ook sterk terug. De toekomstige ruimte-vraag in Zuid Holland (Ecorys, 2012) is voor circa 70% afkomstig van de logistieke sector. Op deze ontwikkeling wordt in de Glaspapel+ geanticipeerd, door de focus op het aantrekken van grootschalige logistiek en distributie. Door de crisis is de uitgifte de laatste jaren relatief laag geweest volgens de gestelde prognoses. Gezien het feit dat het meerjarenprognoses betreft, is het de verwachting dat op de (middel)lange termijn de uitgiftes weer op niveau komen door een inhaalvraag. De uitgifte die afgelopen jaren heeft plaatsgevonden komt primair voor rekening van de logistiek, zo blijkt uit de analyse van (concurrerend) aanbod in de regio (zie verderop). Dit versterkt de verwachting, dat de logistieke sector ook in de komende jaren een groot deel van de behoefte aan nieuw bedrijventerrein tot stand brengt.

*Actuele prognose: vraag naar circa 60 tot 70 hectare bedrijventerrein tot 2030*

Ook als wordt gekeken naar de actuele ramingen, dan blijkt er een vraag te bestaan van 60 tot 70 ha netto nieuw bedrijventerrein. In 2012 heeft Ecorys een raming gemaakt voor de provincie Zuid-Holland. Uit deze raming blijkt er een behoefte voor de regio Midden-Holland van in totaal 41 – 46 ha nieuw bedrijventerrein tot 2030, om te voorzien in de uitbreidingsvraag (als gevolg van groei van werkgelegenheid). In de tabel 1 is dit weergegeven.

**Tabel 2: uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein (indicatief), periode 2010-2020 en 2020-2030**

vraag	2010-2020 (netto ha)	2020-2030 (netto ha)	totaal
Industrie	5	5	10
Logistiek <sup>1</sup>	20	10 – 15	30 – 35

<sup>1</sup> Voor de sector logistiek wordt uitgegaan van het hoogste (Global Economy) en één na hoogste groeiscenario (Transtatlantic Market), voor de overige sectoren wordt alleen uitgegaan van het TM-scenario.

Diensten	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>15 - 20</b>	<b>41 - 46</b>

Bron: Ecorys, 2012; "Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010 – 2040"



In de bovengenoemde regionale raming gaat het specifiek om uitbreidingsvraag, als gevolg van groei van werkgelegenheid. Daarnaast is het ook van belang om te kijken naar de vraag naar nieuw bedrijventerrein als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen: doordat bestaande bedrijventerreinen worden geherstructureerd of worden getransformeerd naar een andere functie, ontstaat er een vraag vanuit bedrijven die reeds in de regio zijn gevestigd, maar die willen of moeten verhuizen naar een nieuwe locatie.

**Tabel 3: vervangingsvraag als gevolg van transformatie, in netto hectare**

Kern	Plannaam	Netto omvang (ha)	Transformatie (ha)	Status
Boskoop	Connexion	2,2	0,0	Planvorming
Ouderkerk	Middelblok Groot	13,9	2,0	Uitvoeringsfase
Waddinxveen	Noordkade	19,4	14,0	Initiëeringsfase
Zuidplas	Zelling Blok	5,0	5,0	Initiëeringsfase
<b>Totaal</b>			<b>21,0</b>	

Bron: Infodesk, 2012; Provincie Zuid Holland, 2012: beleidsvisie en uitvoeringsstrategie regionale economie en energie 2012-2015”

De totale vraag vanuit transformatie wordt ingeschat op circa 21 hectare netto. Samen met de uitbreidingsvraag leidt dit tot een totale behoefte van circa 60 tot 70 hectare netto. Wanneer de prognose van de provincie Zuid-Holland (Ecorys, 2012) wordt vergeleken met eerdere prognoses voor de regio Midden-Holland (Stec Groep, 2007) valt op dat de eerdere ramingen in lijn zijn met de actuele ramingen: in 2007 werd de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland op 90 hectare netto (exclusief transformatie / vervangingsvraag) geraamd door de Stec Groep (zie tabel 3). Een actualisatie van deze raming (vermindering met de jaarlijkse uitgifte) komt tot een saldo van bijna 40 hectare voor de periode tot 2030. Inclusief de geraamde transformatieopgave van 21 ha komt de raming hiermee uit op circa 60 hectare tot 2030. Dit is in lijn met de actuele raming voor de provincie Zuid-Holland (Ecorys, 2012), maar ook met extrapolatie van de uitgifte.

**Tabel 4: actualisatie prognose regio Midden-Holland**

kenmerk	netto ha
uitbreidingsvraag 2007 – 2030	90
uitgifte periode 2007-2011	- 51
<b>uitbreidingsvraag 2012 – 2030</b>	<b>39</b>
transformatie opgave	+ 21
<b>totale behoefte 2012-2030</b>	<b>60</b>

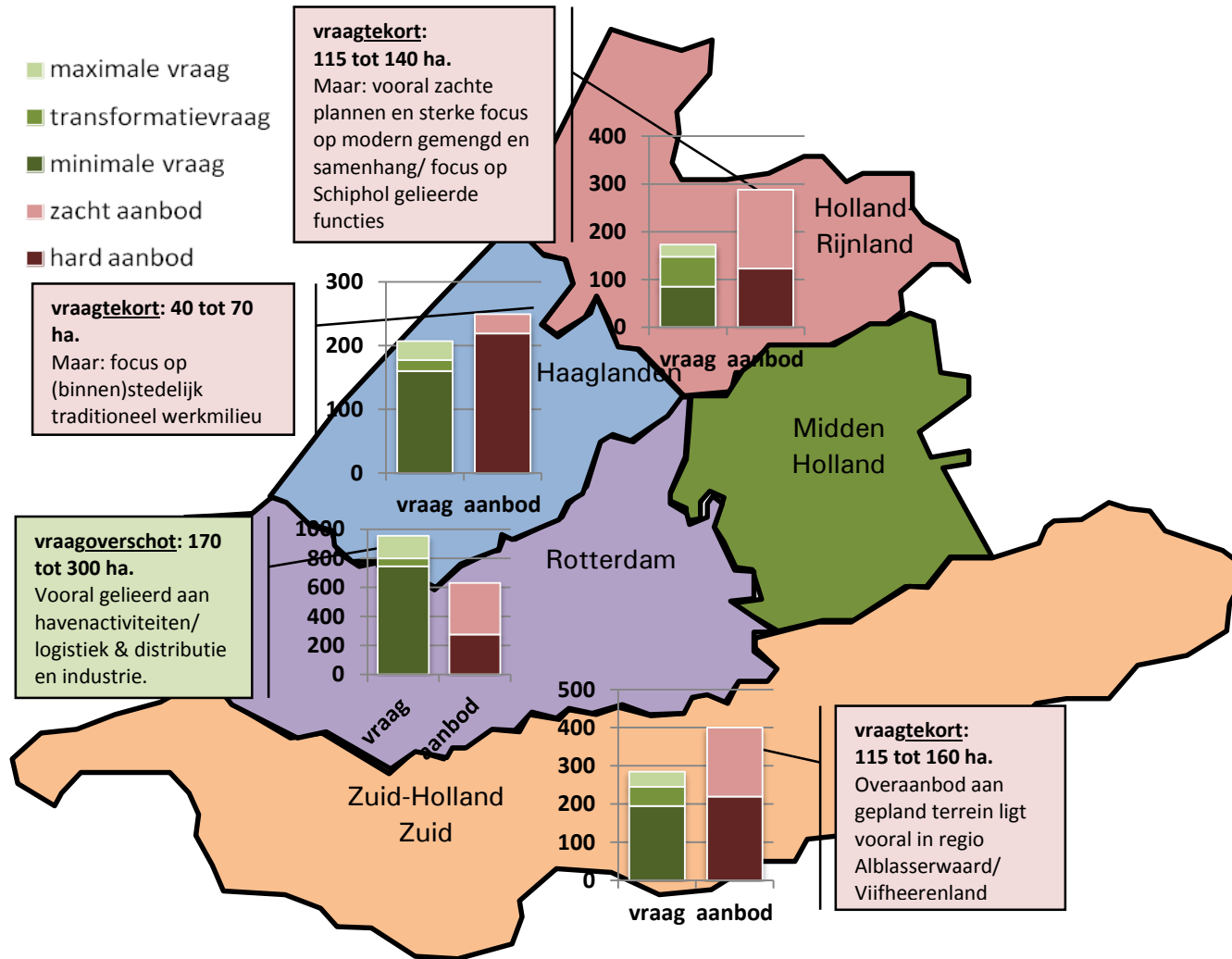
Bron: Stec Groep, 2007; Bewerking: Stec Groep, 2012

*Ook rekening houden met bovenregionale vraag*

Naast de regionale vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van groei (uitbreidingsvraag) en vervangings/transformatievraag, is er ook een bovenregionale vraag naar bedrijventerrein. De bovenregionale vraag betreft de vraag van buiten de regio Midden-Holland naar bedrijfskavels in de regio. In figuur 3 is op provinciaal (bovenregionaal) niveau in beeld gebracht wat de vraag en het aanbod is. Hieronder geven we een korte toelichting op de figuur:

- In de regio *Holland-Rijnland* is er een overschot aan gepland terrein, waarvan een groot deel nog zacht is (niet vastgesteld in bestemmingsplannen). Er is in deze regio wel een groeiende behoefte (vooral ook vanuit Schiphol en Amsterdam) aan grotere kavels vooral voor logistiek en distributie. Het ontbreekt nu echter aan aanbod voor grootschalige bedrijven en ook toekomstig gepland terrein biedt daarvoor weinig ruimte voor de functies logistiek en distributie.
- De regio *Zuid-Holland Zuid* heeft een overschot aan bedrijventerreinen. Dit overschot komt nagenoeg geheel voor rekening van de Alblasserwaard-Vijfheerenland, terwijl Drechtsteden een licht tekort aan (vooral maritieme) industrieterreinen heeft. De focus in deze regio ligt op het aanbieden en creëren van (nieuwe) terreinen voor (maritieme) industrie en (binnenvaart)logistiek, gelieerd aan de Rotterdamse haven. Deze regio zal een groot deel van het vraagoverschot uit de regio Groot Rijnmond binnen kunnen halen.

**Figuur 3: bovenregionale vraag vanuit omliggende regio's in provincie Zuid-Holland**

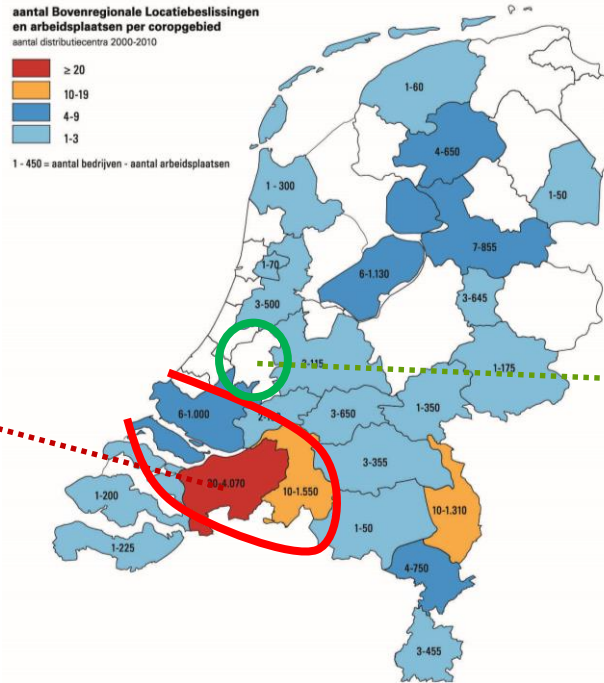


Bron: Ecorys, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

- In de regio *Haaglanden* zijn vraag en aanbod bijna in evenwicht, maar er is nog altijd een licht overschot aan terreinen (kleine surplus uitgeefbaar terrein). Overigens is het areaal gepland terrein zeer beperkt. Ook is de transformatie-opgave zeer klein, waardoor de vraag licht achter blijft bij het aanbod. Er zijn nu en in de toekomst geen echte terreinen beschikbaar voor grootschalige logistiek. Deze regio zal zich niet focussen op het aantrekken van bovenregionale vraag in de sector logistiek en transport, omdat deze sector een relatief grote ruimtevrager met weinig arbeidsproductiviteit per m<sup>2</sup> is. De regio is voornamelijk gericht op arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Uitzondering vormt een beperkte vraag naar agribusiness en agrilogistiek, voor zover deze direct is gelieerd aan het glastuinbouwcomplex in het Westland.

**Figuur 4: bovenregionale vraag vooral in het segment (regionale) logistiek en distributie**

De meeste (bovenregionale) locatiebeslissingen in de sector logistiek & distributie vallen in West-Brabant. Deze regio speelt hier ook goed op in. Er is de laatste jaren veel grootschalig aanbod op de markt (geweest) en de regiogemeenten hebben de logistiek met open armen ontvangen. De sector was echt welkom en daarmee onderscheidt de regio zich van de Randstad, waar veel gemeenten – door ruimtegebrek en relatief lage (directe) werkgelegenheid – liever geen logistiek willen. Het imago van West-Brabant onder de logistieke sector is dan ook erg goed (dit jaar weer uitgeroepen tot logistieke hotspot nummer 1) en dat is een niet te onderschatten locatiefactor!

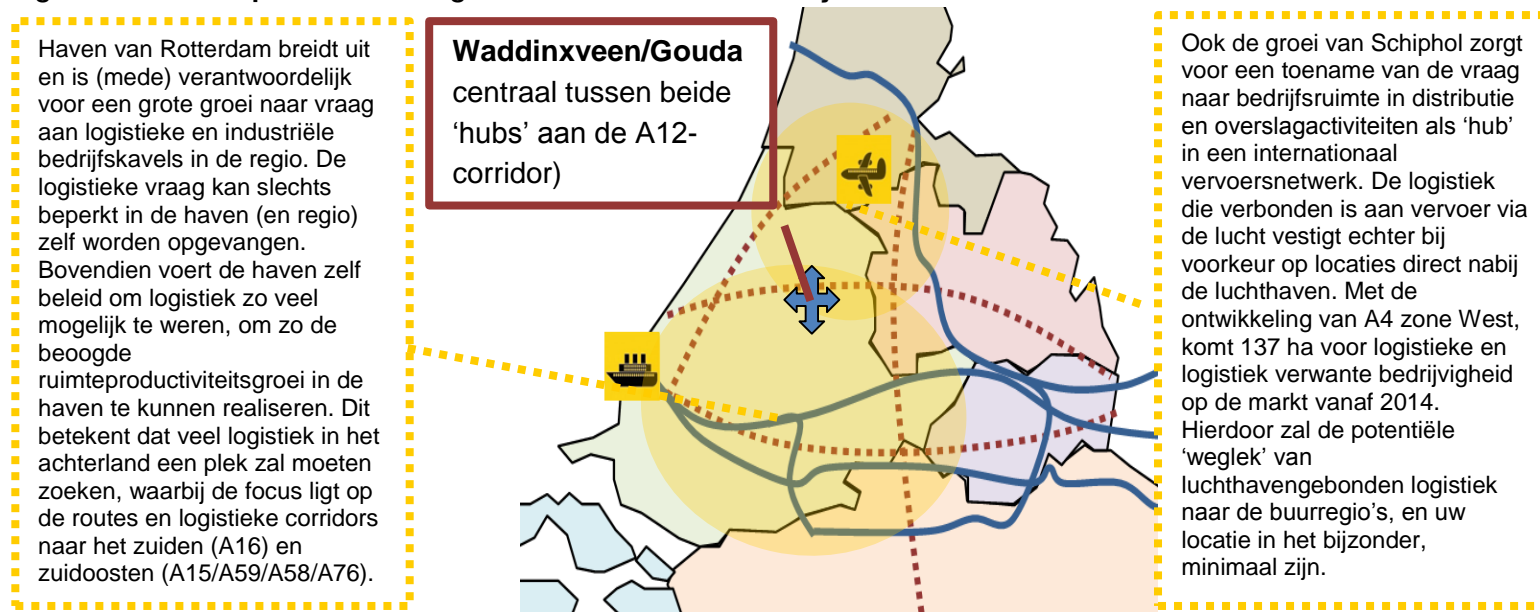


Tussen R'dam/Den Haag en A'dam ligt een grote witte vlek. Door jarenlang gebrek aan aanbod zijn hier praktisch geen bovenregionale vestigers in de logistiek geland. Toch zweven er regelmatig logistieke spelers boven de markt. Vooral vanuit het segment regionale distributiecentra in food (denk aan dc's van supermarktketens) en non-food is belangstelling, vanwege de nabijheid van de grote afzetmarkten in de steden. De ontwikkeling van Prisma bedrijvenpark toont aan dat op een behoefte wordt ingespeeld door de vestigingen van Aldi en Hoogvliet.

Bron: Stec Groep, 2012

- De regio *Rotterdam* heeft een groot tekort aan bedrijventerrein. Het vraagoverschot zal in de verschillende buurregio's landen en toekomstige, geplande terreinen opvullen. Een groot deel van dit vraagoverschot zal landen in de regio Zuid-Holland Zuid, omdat het vraagoverschot sterk samenhangt met de ontwikkeling van de Maasvlakte en havengerelateerde functies. Daarnaast zal ook een deel van het vraagoverschot buiten de provincie landen, in Noord-Brabant, waar het de zeer grootschalige en (inter)nationaal gerichte logistiek en VAL betreft.

**Figuur 5: 'overloop' vanuit de regio Rotterdam meest kansrijk**



Bron: Stec Groep, 2012

- In de regio *Midden-Holland* tot slot, is er een klein overaanbod aan bedrijventerrein. Het ontbreekt de regio echter aan grootschalige locaties, waardoor de sector logistiek slechts zeer middelmatig wordt bediend. Daarom kan ervan worden uitgegaan, dat een deel van het vraagoverschot vanuit de regio Rotterdam kan en wil landen in de regio Midden-Holland. De inschatting is dat 5-10% van de bovenregionale vraag vanuit Rotterdam (en mogelijk enkele bovenregionale vestigers van buiten Zuid Holland, die nu landen in West-Brabant of in Groot Rijnmond omdat er geen grootschalige kavels beschikbaar zijn in Midden-Holland) geïnteresseerd is in vestiging in de regio Midden-Holland. Mede vanwege de goede ligging tussen Mainport Rotterdam, Mainport Schiphol, in de Randstad en tussen Randstad en 'achterland'. Als de totale bovenregionale vraag (zie figuur 3) wordt bekeken, in combinatie met het aandeel logistiek en de concurrentiekracht buiten de regio en de aantrekkingskracht binnen de regio, wordt ingeschat dat er in totaal een vraag is van circa **15 tot maximaal 20 hectare**.

*Extra vraag: agribusiness in de kielzog van de glastuinbouw (spin-off)*

Tot slot dient er aandacht te zijn voor het spin-off effect dat de nieuwe glastuinbouwontwikkeling in de Glasparel+ kan opleveren. Het gaat hier om kleinschalige bedrijven (tot maximaal 0,5 ha per bedrijf) met een sterke vestigingsvoorkeur in de directe nabijheid van afnemers (glastuinbouwbedrijven).

Deze bedrijven werken niet alleen specifiek voor de glastuinbouw. Er is ook samenhang met andere activiteiten en doelgroepen (bijvoorbeeld de agrarische sector algemeen). De doelgroep bestaat onder andere uit loonbedrijven, onderhoudsbedrijven, ICT-bedrijven, reparatiebedrijven (o.a. glas en metaalbewerking), elektrotechnische installatiebedrijven. De doelgroep wordt gekenmerkt door een behoefte aan reguliere en functionele werkruimtes en zijn gericht op hoogwaardige en kennisintensieve dienstverlening (met daarom een behoefte aan een (hoog)opgeleide arbeidspool in de nabijheid).

In de afgelopen jaren is vooral in de ICT sector een sterke groei van deze bedrijven te zien. Als wordt gekeken naar andere ruimtelijke ontwikkelingen van en rondom glastuinbouw in Nederland (bijvoorbeeld Klavertje 4, Agriport A7) dan kan worden ingeschat dat er een ruimtebehoefte is die ligt op circa 5% van het totaal te ontwikkelen glastuinbouwgebied. Voor de Glasparel+ betekent dit  $5\% * 90 \text{ ha} =$  afgerond 5 ha aan ruimtebehoefte.

### 3.2 Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen regio Midden-Holland

Als de ramingen uit paragraaf 3.1 worden samengevat, dan blijkt er een totale behoefte aan 80 tot 95 ha netto nieuw bedrijventerrein in de regio Midden-Holland (inclusief bovenregionale vraag en spin-off voor glastuinbouw). Het overgrote deel van deze behoefte (ruim 75%) betreft de sector logistiek, distributie en transport. Slechts een beperkt deel (iets meer dan 10%) betreft agribusiness.

**Tabel 5: indicatieve vraag naar bedrijventerrein, inclusief extra vraag, in regio Midden-Holland**

vraag	omvang (netto ha) <sup>2</sup>
Uitbreidingsvraag 2012-2030	40 – 50
Vervangingsvraag (transformatie)	20
Subtotaal	60 - 70
<i>Extra bovenregionale vraag</i>	<i>15 - 20</i>
<i>Extra spin-off glastuinbouw (5% areaal)</i>	<i>5</i>
<b>Totale vraag</b>	<b>80 - 95</b>

#### *Nog circa 43 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar in regio Midden-Holland*

In totaal is er in de regio Midden-Holland nog circa 43 ha uitgeefbaar beschikbaar (zie tabel 6). De belangrijkste bedrijventerreinen met nog beschikbaar aanbod zijn Nieuwe Wetering in Bergambacht, Zevender in Schoonhoven, Distripark A12 in Waddinxveen en Gouwe Park in de gemeente Zuidplas. Alleen Distripark A12 had grootschalige kavels in de aanbieding, maar het terrein is inmiddels nagenoeg volledig uitgegeven. Bedrijvenpark Zevender is niet bestemd voor grootschalige bedrijven. Gouwe Park is specifiek niet bestemd voor logistiek en distributie (groothandel kan zich, onder voorwaarden, wel hier vestigen). In de onderstaande tabel zijn deze belangrijkste locaties weergegeven.

---

<sup>2</sup> Afgerond per 5 ha.



**Tabel 6: overzicht beschikbaar aanbod van bedrijventerreinen in regio Midden-Holland**

kern	plannaam	Uitgeefbaar (ha)	kavels logistiek?	concurrent?
Bergambacht	Nieuwe Wetering	3,6	beperkt	Nee, gering
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek	4,8	Nee, hoogwaardig	Nee, gering
Schoonhoven	Zevender	11,0	beperkt	Nee, gering
Waddinxveen	Coenecoop III	2,20	Nee, hoogwaardig	Nee, geen
Waddinxveen	Distripark A-12	5,9	Ja, maar zeer beperkt aanbod	Ja, maar vooral in bestaand vastgoed
Zuidplas	Gouwe Park	15,6	Nee (wel beperkt groothandel)	Nee, gering
<b>Totaal</b>		<b>43,1</b>		

Bron: Infodesk provincie Zuid-Holland, 2013

Daarnaast zijn er in de directe omgeving plannen voor uitbreidingen/ nieuwe terreinen met een totale omvang van 54,8 hectare. Vooral Gouwe Knoop fase 1 (23 ha) en De Viergang (20 ha) zijn relatief grote bedrijventerreinen met ruimte voor logistiek. Op termijn, als deze bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden, kunnen deze concurrerend zijn voor de Glasparel+. De mate van concurrentie is wel beperkt, aangezien deze terreinen vooralsnog voorzien in logistieke kavels van beperkte grootte. Ook Knibbelweg-Oost, het glastuinbouwbedrijvenlandschap dat tussen Zevenhuizen en de N219 ontwikkeld gaat worden, is op termijn een mogelijke concurrent. Op Knibbelweg-Oost kan circa 16 ha uitgeefbaar aan bedrijventerrein ontwikkeld worden, bedoeld voor logistiek maar ook voor glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid en bedrijven in andere sectoren (bijvoorbeeld verplaatsers vanuit de bebouwde kom van Moerkapelle en Zevenhuizen). De doelgroep voor

Knibbelweg-Oost is dus breder dan voor de Glasparel+. Voordat Knibbelweg-Oost ontwikkeld kan gaan worden, dient wel eerst een planologische uitwerking gemaakt te worden. Naar verwachting is er alleen in de laatste jaren uitgifte in de Glasparel+ sprake van een overlap in uitgifte.

*Buiten regio Midden-Holland mogelijke concurrentie voor Glasparel+ : Prisma en Greenparc in Zoetermeer*

Tot slot dient een tweetal bedrijventerreinen in Zoetermeer nog te worden benoemd als mogelijke concurrent: Prima en Greenparc. Hieronder gaan we kort op beide locaties in:

- Op bedrijventerrein Prisma is nog veel uitgeefbare grond beschikbaar (circa 27,5 ha). Echter, de delen binnen dit bedrijventerrein, die bedoeld zijn voor grootschalige logistiek, zijn nagenoeg geheel uitgegeven (het beschikbare uitgeefbaar oppervlak is niet bedoeld voor grootschalige logistiek). Aangezien de verkoop van het beschikbare oppervlak matig verloopt, is er een risico dat middels een bestemmingsplanwijziging en eventuele aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp een groter deel binnen Prisma wordt bestemd voor logistiek. Hiermee is Prisma in de toekomst een mogelijke concurrerende locatie. Het is echter de vraag of dit zal gebeuren en of regionaal en provinciaal hiervoor draagvlak bestaat.
- Bloemenveiling Greenparc ligt op korte afstand van Rijksweg A12 en is bestemd voor veilingbedrijven en veilinggebonden bedrijven. Er is 8 hectare direct beschikbaar. De groenten- en fruitveiling 'De Greenery' en de bloemenveiling 'Flora Holland' geven de kern Bleiswijk een centrale functie in de positie van de tuinbouw in West-Nederland. We zien deze locatie niet als een concurrent voor Glasparel+, aangezien het specifiek gaat om veilinggebonden bedrijvigheid.

*Beschikbaar aanbod voor logistiek, distributie en transport in de regio beperkt*

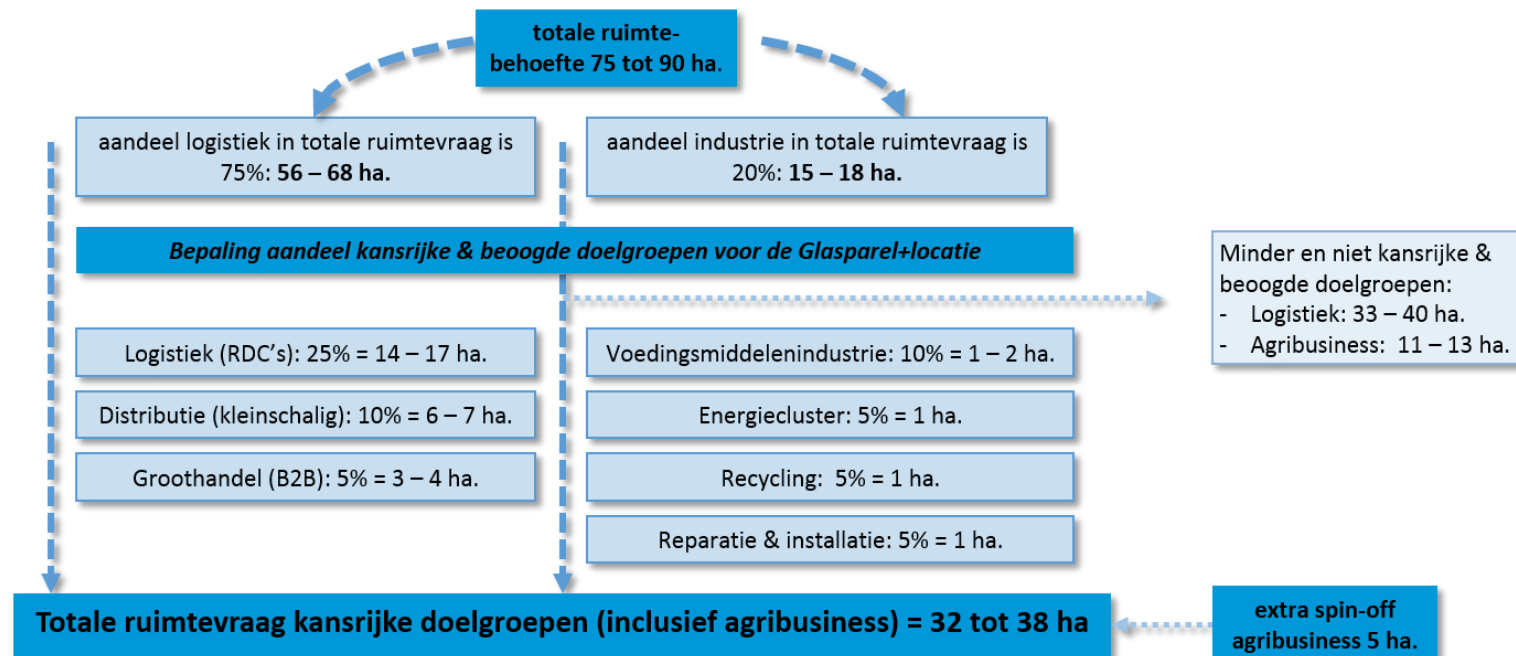
Geconcludeerd kan worden, dat vooral in de sector logistiek, distributie en transport het beschikbare aanbod in de regio zeer gering is. Ook het toekomstige aanbod (gepland bedrijventerrein) voorziet slechts beperkt in aanbod voor deze sector. Prisma kan in de toekomst wel een mogelijke concurrent worden, mits het planologische regime wordt aangepast.

### **3.3 Marktbehoefte voor Glasparel+**

*Specifieke marktbehoefte voor Glasparel+ bedraagt circa 32 tot 38 hectare netto*

Als de marktvraag wordt vertaald naar kansrijke doelgroepen voor de Glasparel+, dan kan het volgende beeld worden geschetst (zie figuur 6). De totale ruimtebehoefte is 75 tot 90 ha exclusief de 5 ha spin-off vanuit de glastuinbouw. Van deze 75 tot 90 ha betreft ca. 75% (56-68 ha) een behoefte in de sector logistiek, distributie en transport. Circa 20% betreft meer industriële vraag, die gedefinieerd kan worden als agribusiness en kleinschalige bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën. Als binnen deze sectoren wordt gekeken naar kansrijke doelgroepen voor de Glasparel+ (het locatieprofiel in aanmerking nemende), dan blijkt voor het logistieke deel vooral dat logistiek (regionale distributiecentra, RDC's), kleinschalige distributie en Business to Business (B2B) groothandel kansrijk. De totale behoefte vanuit deze doelgroepen is 23-28 ha. Voor agribusiness en kleinschalige bedrijvigheid gaat het vooral om de voedingsmiddelenindustrie, energie, recycling en reparatie & installatie (totaal 4-5 ha). Samen met de 5 ha spin-off komt de ruimtebehoefte voor de meest kansrijke doelgroepen hiermee op 32 tot 38 ha uitteefbaar. In de onderstaande figuur is e.e.a schematisch weergegeven.

**Figuur 6: overzicht indicatieve behoefte aan bedrijventerrein voor Glasparel+**



Bron: Stec Groep, 2012

### 3.4 Eisen / wensen meest kansrijke doelgroepen

In de voorgaande paragraaf is reeds een aanzet gegeven voor de meest kansrijke doelgroepen voor de Glasparel+. In de onderstaande tabel is aangegeven wat de globale kenmerken, eisen en wensen voor deze doelgroepen zijn. Deze kenmerken zijn gebruikt in het ruimtelijke ontwerp voor de Glasparel+, om zodoende optimaal in te kunnen spelen op de vestigingsvoorwaarden voor de meest kansrijke doelgroepen.

Doelgroep logistiek	Kenmerken
grootschalige logistiek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Zeer) grootschalige (kavels groter dan 5 ha., waarbij 10 ha. ook goed mogelijk is). Voorbeelden in de regio zijn de Aldi en Hoogvliet op Prisma.</li> <li>• Aan snelwegen en in toenemende mate ook bij spoorverbindingen/ waterwegen (multimodaliteit).</li> <li>• Corridor: Rotterdam–Antwerpen &amp; Rotterdam–Tilburg/Venlo.</li> <li>• Behoeft aan grootschalige panden (diepte van 170, hoogte van 13/14 meter), met groot aantal (goed bereikbare) loadingdocks.</li> <li>• Betreft vooral regionale (of nationale) distributiecentra van bijvoorbeeld supermarktketens, groothandelsketens, woon-, leef- en meubelzaken, etc.</li> </ul>
distributie: VAL, Ketenlogistiek & middelgrote (stads)distributie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middelgroot en extensief (tussen de 0,5 tot max. 2 ha).</li> <li>• Nabij snelwegen/ grote uitvalswegen.</li> <li>• Extra voorzieningen: koel- en vriescellen, hogere veiligheidseisen (camera's, beveiligde entree, preventie &amp; controle).</li> <li>• Groeiende ketenintegratie (verbondenheid met kassen).</li> <li>• Activiteiten: opslag, vervoer, spoelen, snijden (op maat maken), koelen, labelen, prijzen en in-, ver- en ompakken.</li> </ul>
groothandel (B2B en agrogerelateerd)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middelgroot (tot 1 ha.).</li> <li>• Nabij snelwegen/ grote uitvalswegen.</li> <li>• Nabij stedelijke centra/ grotere afzetmarkten.</li> <li>• Hogere eisen ten aanzien van parkeren en aantrekkingskracht zakelijke klanten.</li> <li>• Variatie in kleinschalige (JIT)distributie (stadsdistributie), maar ook grootschalige B2B distributie.</li> </ul>

Doelgroep agribusiness	Kenmerken
voedselverwerkende industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatief kleinschalig: 0,2 tot 0,6 ha.</li> <li>• Nabijheid/ clustering met voedselproductie en toeleveranciers (transport &amp; ketenintegratie).</li> <li>• Hoogwaardig productieproces; kennisintensief &amp; value-added.</li> <li>• Duurzame producten en productie wordt steeds belangrijker.</li> <li>• Markverzadiging in West-Europa remt de groei, maar Azië en Zuid-Amerika zijn juist groeisectoren</li> </ul>
energiecluster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middelgroot: 0,5 tot 1,5 ha.</li> <li>• Uitwisseling (input &amp; output) en symbiose met kassen, woningbouw en industrie.</li> <li>• Behoeftte aan uitgebreid energie- en ict-netwerk.</li> <li>• Groei duurzame energiemarkt: wind, water en zonne-energie, maar vooral ook groei bio-energie en biomassa.</li> </ul>
recycling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middelgroot: 0,4 tot 1 ha.</li> <li>• Hoge milieuzonering (geluids- en geuroverlast) en arbeidsextensief.</li> <li>• Ruimte voor buitenopslag en loodsachtige panden.</li> <li>• Technologische innovaties maken recycling makkelijker, goedkoper en schoner.</li> <li>• Recycling van land- en tuinbouwproducten hangt nauw samen met bio-energiecluster.</li> </ul>
handel & reparatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalig: tot 0,5 ha.</li> <li>• Reguliere, standaard bedrijvigheid, gelieerd aan andere takken (reparatie-, bouw en onderhoudsbedrijven, installatietechniek, electrotechniek, etc.).</li> <li>• Veelal functionele (opslag)ruimten, mogelijk geschakeld.</li> <li>• Toename van kleinschalige bedrijfsvormen (ZZP'ers).</li> </ul>

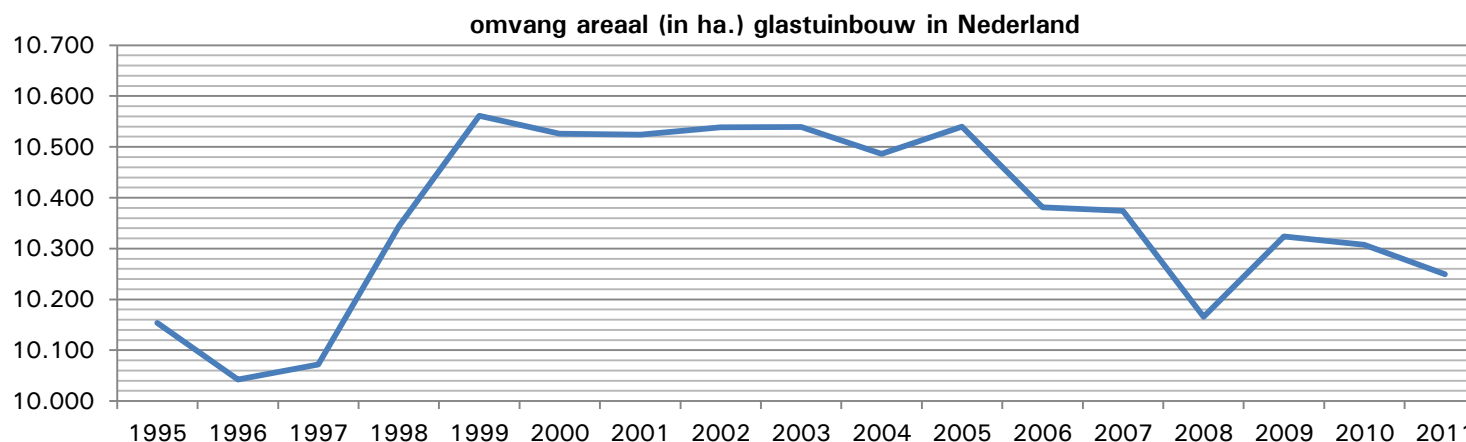
## 4. ANALYSE MARKTPOTENTIEEL GLASTUINBOUW

*In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de marktpotentie voor glastuinbouw voor Glasparel+*

### *Behoefte aan 400 ha nieuw glas in de provincie*

In Nederland is momenteel circa 10.250 hectare grond bebouwd met glastuinbouw. Het areaal krimpt sterk en is inmiddels weer bijna terug op het niveau van voor 1998. Dit staat lijnrecht tegenover de politieke ambitie om de sector te behouden en verduurzamen.

**Figuur 7: ontwikkeling areaal glastuinbouw in Nederland, 1995 - 2011**



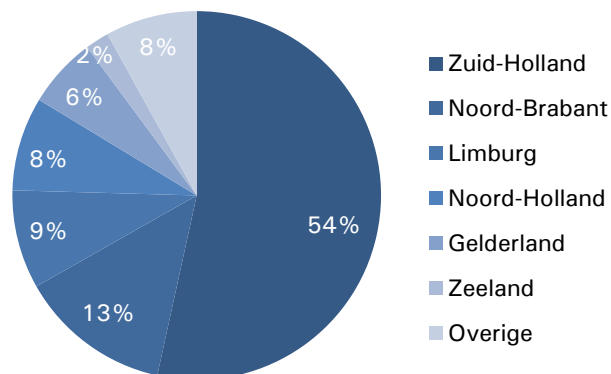
Bron: Provincie Zuid-Holland, 2012

### *Meer dan de helft van totale areaal glastuinbouw bevindt zich in Zuid-Holland*

In Zuid-Holland bevinden zich drie van de vijf nationale greenports. Wat betreft toegevoegde waarde en werkgelegenheid is de greenport vergelijkbaar met de mainports Rotterdam en Schiphol. De provincie is hiermee koploper in de glastuinbouwsector; meer dan de helft van het areaal (54%) is gelegen in Zuid-Holland. Echter, het areaal in Zuid Holland is sinds 2004 gekrompen met bijna 5% (270 hectare), terwijl in Zeeland het areaal

meer dan verdubbeld is (van 86 hectare naar bijna 200 hectare) en in Noord-Brabant het areaal met bijna 13% toenam tot 1.250 hectare.

**Figuur 8: relatieve verdeling areaal glastuinbouw in Nederland, naar provincie**



#### *Behoefte aan 400 hectare extra glastuinbouw in Zuid-Holland*

In het provinciaal coalitieakkoord 2007-2011 werd vastgesteld dat er minimaal 5.800 hectare netto areaal beschikbaar moet zijn voor uitbreiding. Dit betekent geen uitbreiding van het aantal hectaren, maar het voortdurend compenseren van de hectaren glas die verdwijnen door sanering, woningbouw, landschapsontwikkeling en de eigen herstructurering en schaalvergroting door de glastuinbouwbedrijven zelf. Om de transformatie van glasgebieden te compenseren en ruimte te maken voor schaalvergroting en landschapsontwikkeling moet er in de provincie Zuid-Holland ruim **400 hectare** glastuinbouw bijkomen. Hierbij dient beseft te worden, dat tuinders redeneren dat bij de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwgebieden in eenheden van minimaal 100 ha gedacht moet worden, omdat vanaf die grootte aanleg van onder andere bovengrondse infrastructuur rendabel te maken is.

De provincie Zuid-Holland zoekt naar compensatieruimte voor twee doelgroepen in het bijzonder:

- **Grootschalige jaarrondtelers**, meest tomaten en paprika's die op contract leveren aan de grote supermarktketens. Dit gaat zonder tussenkomst van het veilingwezen. Nabijheid van de Greenports is gewenst vanwege de contacten, de specialistische toelevering en diensten, maar niet vanwege de centrale



afzetkanalen. Ook ligging in de kuststreek is gewenst vanwege het gunstige teeltklimaat (licht en temperatuur). Vooral is er behoefte aan grootschalige aaneengesloten geschikte teeltruimte met goede voorzieningen.

- **Siertelers**, hoog specialistisch, snijbloemen, maar vooral ook potplanten, niet uitsluitend grootschalig - soms juist niet, zeer aangewezen op de nabijheid van veiling en centrale handelshuizen, zoeken (dus) ruimte in de Greenportgebieden of de onmiddellijke nabijheid daarvan.

#### *Meerdere locaties voor glastuinbouw aangewezen door provincie*

In de provinciale structuurvisie zijn meerdere gebieden benoemd om ruimte te bieden aan nieuwe grootschalige glastuinbouw:

- Boterdorpse Polder (Lansingerland)
- Tinte (Westvoorne)
- Vierpolders (Brielle)
- Wilde Veenen (gemeente Zuidplas)
- Oude Tonge (gemeente Oostflakkee)
- Amstel III (Nieuwkoop)
- Vloevelden Suikerunie (Binnenmaas, transformatiegebied)
- Glasparel: glastuinbouwbedrijvenlandschap

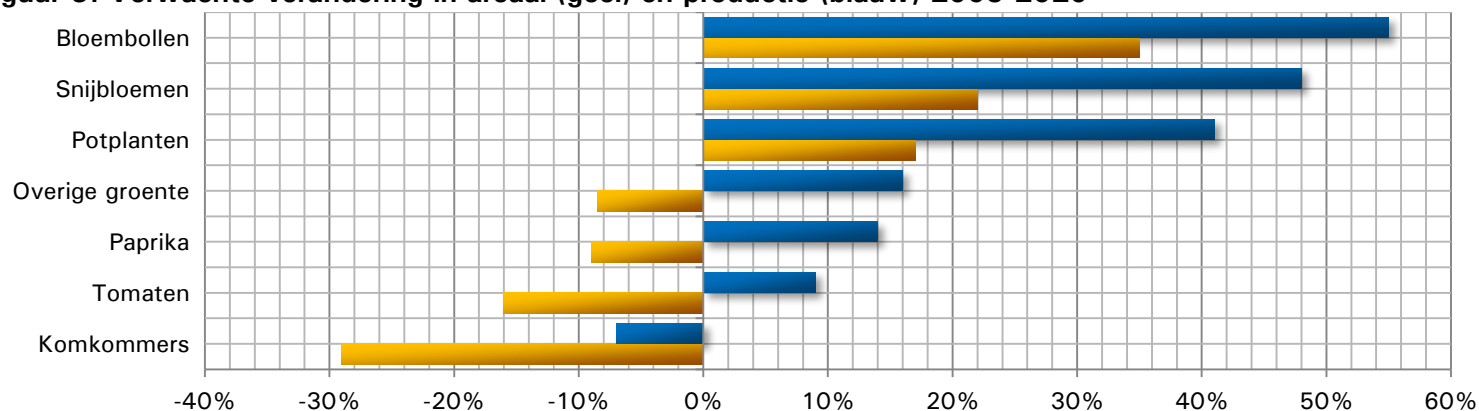
De helft van het benodigde areaal van 400 ha, namelijk 200 ha nieuw glas, is gepland in de Zuidplaspolder. Daarnaast wordt er in de Zuidplaspolder 80 ha ontwikkeld als compensatie voor sanering elders in de Zuidplaspolder. De locatie van de Glasparel+ is aangewezen als een van de gebieden, waarbinnen een deel van de totale opgave van 280 ha gerealiseerd dient te worden. Het ontwikkelen van (nieuwe) locaties gaat tot nog toe moeizaam: op veel locaties lukt het tot nog toe niet om tot een ontwikkeling van nieuw glas te komen. Hierdoor blijft de vraag naar nieuwe glastuinbouwlocatie nog onveranderd bestaan. Kwantitatief bezien kan het aanbod van ruim 90 ha glas binnen de Glasparel+ dus goed worden ingevuld.

#### *Trend: sterke schaalvergroting in de glastuinbouw: juiste vestigingscondities bieden*

De opgave voor de glastuinbouw ligt niet alleen in het oppervlak an sich. Binnen de glastuinbouw spelen diverse ontwikkelingen. Schaalvergroting is een van de belangrijkste trends. Het aantal glastuinbouwbedrijven is in de

afgelopen decennia sterk afgenomen; in de periode 1980-2007 is landelijk sprake van een halvering. De afname is in de provincie Zuid-Holland zelfs licht sterker dan landelijk. Ondanks deze afname in aantal bedrijven is er wel sprake van een lichte toename in oppervlak glas; dit komt door een forse groei van de gemiddelde bedrijfsgrootte. Voor de toekomst wordt verwacht dat verdere groei met name plaatsvindt in de sierteelt; zowel in oppervlak als in productie (zie onderstaande afbeelding). Door innovaties wordt de productie per m2 glastuinbouw verder vergroot.

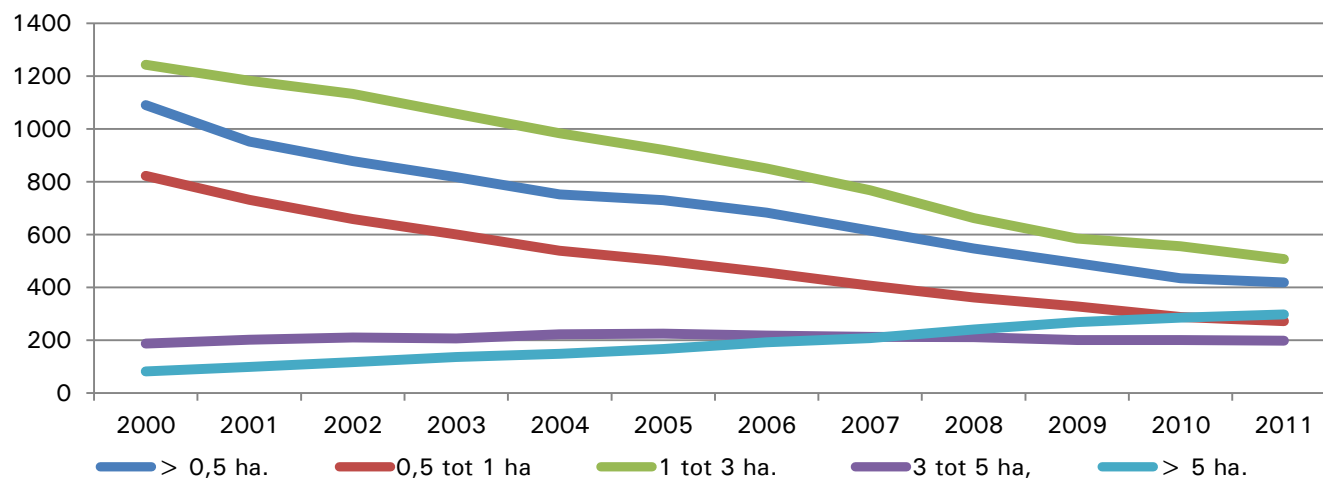
**Figuur 9: Verwachte verandering in areaal (geel) en productie (blauw) 2005-2020**



bron: CBS, 2012

Kwalitatief gezien is het daarom zaak om de juiste vestigingscondities te bieden. Alleen het aantal grote en zeer grote kasgebruikers neemt in aantal toe (zie navolgende grafiek); telers die gebruik maken van kassen kleiner dan 3 hectare zijn in 2011 in aantallen praktisch gedecimeerd ten opzichte van 2000. De groeiende vraag naar grootschalige kassen, en de afname van kleinere kasgebruikers, zorgt voor een extra vervangingsvraag: kasbedrijven moeten “verkassen” om groei en schaalvergroting mogelijk te maken. Daarom is het zaak, om binnen de Glasparel+ vooral in te zetten op het bieden van efficiënte, rechthoekig verkavelde glastuinbouwkavels. Het gebied dient flexibel opgezet te zijn, zodat een variëteit in kavelgrootten aangeboden kan worden. Echter: de kavels dienen een minimale omvang van 5 ha te hebben.

**Figuur 10: ontwikkeling aantal vestigingen naar grootteklasse, 2000-2011**



*Conclusie: voldoende behoefte voor glastuinbouw in Glasparel+*

Geconcludeerd kan worden, dat er voldoende behoefte is om de 90 ha glastuinbouw in de Glasparel+ in te vullen. Er is in Zuid-Holland een behoefte (en ambitie!) van 400 hectare voor toevoeging van glastuinbouw. De sector staat onder druk, er verdwijnen vele hectaren glastuinbouw voor andere functies, zoals woningbouw. Een aantal specifieke sectoren laten de laatste jaren sterke groei zien en tegelijkertijd is er vraag naar grootschalige kassen, om zo duurzamer en efficiënter te kunnen produceren. Dit maakt dat de vraag naar glastuinbouw sterk aanwezig is en de door de provincie geraamde behoefte niet vreemd. Concurrentie is er ook: in omliggende provincies, zoals Noord-Holland (Agriport A7), Noord-Brabant (AFC Nieuw Prinsenland) en Limburg (Klavertje 4) neemt het areaal grootschalige glas-tuinbouw toe. De provincie Zuid-Holland heeft echter, vanuit haar huidige koppositie en de aanwezigheid van de Greenports, een sterke positie in de glastuinbouw. De vestigingscondities zijn hierdoor optimaal voor de Glasparel, als gebied centraal in het glastuinbouwcomplex van de provincie.

## 5. ANALYSE MARKTPOTENTIEEL WONINGEN EN WOONWERKKAVELS

*Ten slotte wordt in dit vijfde hoofdstuk een korte analyse gemaakt van de woningmarkt en de vraag naar woonwerk eenheden voor Glasparel+*

### 5.1 Programma Glasparel+

*Gevarieerd woningbouwprogramma voor Glasparel+*

In de Glasparel+ wordt voorzien in een gevarieerd woningprogramma, met grondgebonden woningen in een ruimte opzet. In totaal worden er 121 woningen en 9 woonwerkkavels ontwikkeld. In de onderstaande tabel is voor het woningprogramma (niet de woonwerkkavels) aangegeven aan welk programma wordt gedacht.

**Tabel 7: woningbouwprogramma Glasparel+**

Woningtype	Verdeling	Aantal	Gem. kavelopp.
Rijwoning	18%	22 won	165 m <sup>2</sup>
Hoekwoning	18%	22 won	275 m <sup>2</sup>
2 <sup>^</sup> 1 kap klein	18%	22 won	450 m <sup>2</sup>
2 <sup>^</sup> 1 kap groot	12%	14 won	550 m <sup>2</sup>
Vrijstaand klein	14%	17 won	700 m <sup>2</sup>
Vrijstaand groot	12%	15 won	1.000 m <sup>2</sup>
Vrijstaand zeer groot	7%	9 won	1.550 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>121 won</b>	

### 5.2 Vraag en aanbod in de regio

*Woningbouwprogramma van Waddinxveen bijgesteld*

Waddinxveen heeft woningprogramma bijgesteld van ruim 6.000 woningen naar 4.250 woningen tot 2030. Er zijn voor lokale behoefte in Waddinxveen circa 2.000 woningen nodig; daarnaast wordt geraamd dat 2.250 woningen nodig zijn voor regionale behoefte/opvang (structuurvisie Waddinxveen, 2012). De regio behoefte

heeft aan nieuwe woninglocaties die goed bereikbaar zijn per auto en OV. Waddinxveen is in staat relatief snel locaties te ontwikkelen omdat er voldoende ruimte beschikbaar is woningbouw te ontwikkelen (projecten Park Triangel en 't Suyt). Op regionaal niveau wordt ook een nieuwe regionale woonagenda opgesteld, in verhouding tot de huidige economische situatie en de veranderingen in de vraag op de woningmarkt.

*Behoefte aan circa 150 nieuwbouwwoningen per jaar: huidige programma te ambitieus*

Op basis van onderzoek dat in 2011 is uitgevoerd door Ecorys, kan worden geconcludeerd dat er een behoefte is van circa 150 nieuwbouw eengezinswoningen per jaar. Hiermee lijkt de ambitie van de gemeente Waddinxveen van 4.250 woningen tot 2030 ambitieus. Zelfs wanneer wordt uitgegaan van het gemiddelde tussen minimum en gemiddeld is dit het geval. Wanneer vraag en planopgave naast elkaar worden gelegd, valt een overaanbod op in beide gemeenten. Dit vraagt om nadere afstemming, de gemeente Waddinxveen is hier mee bezig. Afgelopen jaren is weinig nieuwbouw gerealiseerd in Waddinxveen. Daardoor ontstaat een beperkte inhaalslag om latente vraag te bedienen.

*Aanbod: Triangel en 't Suyt belangrijkste concurrenten, ook regionaal forse plancapaciteit*

Woningbouw voor de Glasparyl+ is opgenomen in de Ontwerp-Structuurvisie van de gemeente Waddinxveen. Triangel (2.700 woningen) en 't Suyt (70 woningen) komen zowel geografisch als qua planopgave het meest overeen met Glasparyl. Op beide locaties wordt vooral ingezet op grondgebonden woningen in een landelijke / groenstedelijke setting. Beide locaties liggen aan de rand van de kern. Nadruk ligt bij deze locaties op ontwikkeling in de periode 2015-2020. De totale regionale behoefte voor woningen wordt ingeschat op circa 8.400 woningen. Regionale afstemming om te voorzien in deze behoefte, is momenteel in de maak (echter nog niet gereed). Per saldo geldt echter dat er ook in de regio veel planaanbod beschikbaar is. Er dient wel geconstateerd te worden, dat het aandeel van 121 woningen in de totale plancapaciteit van de regio zeer bescheiden is.

### 5.3 Kwalitatief: woningprogramma Glasparel+ moet zich onderscheiden

#### *Glasparel+ moet aanvullend zijn op concurrerend woningbouwprogramma*

Om niet te concurreren met van andere woningbouwlocaties, dient de Glasparel+ zich voldoende te onderscheiden van andere locaties, zodat een aanvulling op het bestaande en geplande woningaanbod geboden kan worden. Deze onderscheidende en aanvullende condities zijn binnen de Glasparel+ goed aanwezig:

- Er wordt ingezet op grondgebonden woningen op ruime kavels met doorgroeimogelijkheid met een aantrekkelijke prijsvorming;
- De locatie biedt mogelijkheden voor eigen ontwerp (minder welstand) en richt zich hierdoor ook sterk op bovenlokale doelgroep. De ligging nabij de A-12 is hier ook gunstig voor.

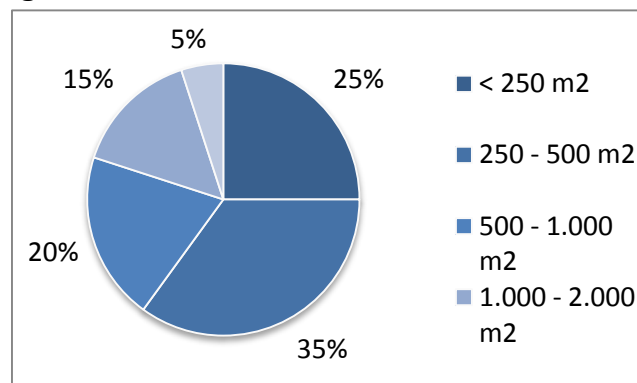
Daarnaast vallen in Waddinxveen relatief veel woningen in de sociale huursector. Om een goede doorstroming te bevorderen op de woningmarkt, is het nodig om haalbare en betaalbare koopwoningen aan te bieden. Ook hierin voorziet de Glasparel+.

### 5.4 Woonwerk kavels

#### *Beperkte behoefte aan woon-werk eenheden*

Woningen met aparte ruimten voor bedrijvigheid zijn primair bedoeld voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers. Mede als gevolg van de economische crisis neemt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte toe. Uit de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2012) en op basis van regionale transactiegegevens blijkt dat de meerderheid van de transacties/gebruikers (60%) op zoek is naar kleinschalige bedrijfsruimte. Binnen dit cluster valt de woon-werkkavel. Op basis van analyses van referentieprojecten in Nederland (verschillende marktonderzoeken in Brabant, Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland) en analyses van de samenstelling van de bedrijfsruimtevrage naar grootteklasse en activiteit, wordt ingeschat dat de behoefte aan woningen met werkruimten op maximaal 5% van de totale bedrijfsruimtevrage: circa 4 ha in Midden-Holland wat resulteert in

**Bedrijfsruimtevrage naar grootteklasse, 2012**



circa 40 tot 60 woningen met werkruimten in de regio. Er is derhalve voldoende marktruimte en behoefte voor de realisatie van circa 9 eenheden op Glasparel. Als wordt gekeken naar het type woonwerkkavel en doelgroepen, dan blijkt dat de concepten 'werk bij huis' en 'werken in de natuur' goed aansluiten bij het locatieprofiel van de Glasparel.

**Tabel 8: geschiktheid concepten voor woon-werk eenheden voor Glasparel +**

Woonwerk eenheid	Oppervlakte	Omschrijving	Doelgroepen	Geschiktheid locatie	Marktpotentie	Eindoordeel
Werk in/ aan huis	Kavel: 600 – 900 m <sup>2</sup> Werken: 50 – 125 m <sup>2</sup> bvo	Woning met ruimte in of geschakeld aan huisvoor bedrijfsactiviteiten. Woon- en werkgedeelte zijn vaak flexibel indeelbaar.	Zakelijke en persoonlijke dienstverlening, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.	0	0/+	0
Werk bij huis – 'shedding'	Kavel: 750 – 1.200 m <sup>2</sup> Werken: 125 – 250 m <sup>2</sup> bvo	De werkruimte is van de woonruimte gescheiden: Bedrijfsactiviteit vindt plaats in een aparte hal/schuur/ garage achter of naast de woning.	Bedrijven in de productie en ambachtelijke activiteit, kleine technische bedrijven en ZZP'ers	+	0	0/+
De woonwerkstrip	Kavel: > 2.000 m <sup>2</sup> Werken: 50 – 125 m <sup>2</sup> bvo	Woningen boven werkruimtes. In de plinten op de begane grond bevinden zich werk- of bedrijfsruimtes met daarboven woningen. De woningen hoeven niet per se aan bedrijfsruimten gekoppeld te zijn.	Detailhandel, zakelijke en creatieve dienstverlening.	-	0	-
Werken in de natuur	Kavel: > 2.000 m <sup>2</sup> Werken: 50 – 250 m <sup>2</sup> bvo	landelijke vrije woningen in randgebieden of op het platteland. Het is belangrijk dat de gebieden veel ruimte en groen hebben. Op deze locaties kunnen hoogwaardige bedrijfsruimten gecreëerd worden in combinatie met landelijk wonen.	Kantoorachtige functies zoals advocaten, architecten en design- en ontwerpstudio's.	0/+	+	+

Bron: Stec Groep, 2012