

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/011266 / D/21/016765

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Doggenaar, Reinard van

Onderwerp

Proces voor een verkenningsstudie naar de toekomst van de glastuinbouw in de Harmelerwaard

Kennisnemen van

De zorgen van de Vereniging Harmelerwaard 3.0 over de toekomst van de glastuinbouw in de Harmelerwaard, de erkenning van deze zorgen door het college en de processtappen die het college wil doorlopen in de aanloop naar een verkenningsstudie over het toekomstperspectief van de Harmelerwaard.

Inleiding

De Vereniging Harmelerwaard 3.0* heeft zorgen over de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied in de Harmelerwaard. Via een presentatie en een rapport, mede opgesteld door Glastuinbouw Nederland, heeft de vereniging het college over hun zorgpunten geïnformeerd. Kort samengevat vormen zowel de verduurzamingsopgave als bedrijfseconomische beperkingen een bedreiging voor de toekomst van het glastuinbouwgebied. Bedrijfseconomisch vormt het gebrek aan schaalvergrotingsmogelijkheden een probleem. Op het vlak van duurzaamheid is de overstap van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen, mede door het gebrek aan schaalvergrotingsmogelijkheden, complex. In het afgelopen jaar heeft het college, in samenwerking met de provincie, met de glastuinbouwers gesproken over deze zorgen en de mogelijkheid van het uitvoeren van een verkenningsstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard. Het college heeft besloten om de zorgen van de glastuinbouwers te erkennen en in het kader van het traject voor de gemeentelijke omgevingsvisie een aantal processtappen te doorlopen voordat een verkenningsstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard wordt gestart.

*De Vereniging Harmelerwaard 3.0 vertegenwoordigt 12 van de 15 bedrijven in het glastuinbouwgebied.

Kernboodschap

In het afgelopen jaar hebben de gemeente Woerden en de vereniging meerdere keren met elkaar over de toekomst van het glastuinbouwgebied gesproken. Vanuit de gemeentegrensoverschrijdende belangen, de Harmelerwaard is één van de twee glastuinbouwconcentratiegebieden in de provincie Utrecht, hebben gemeente en provincie samen opgetrokken in de gesprekken met de vereniging. Tijdens deze gesprekken is de door de ondernemers aangedragen problematiek nader getoetst. De toetsing bevestigde het door de ondernemers geschetste beeld. De verduurzaming van het glastuinbouwgebied is niet volledig onmogelijk, maar vormt een zeer complexe opgave. Verduurzaming van het gebied vergt veel tijd en geld en kent grote onzekerheden. Vooral het realiseren van een goede CO2-voorziening, nu nog opgewekt uit aardgas, vormt een forse uitdaging. Daarnaast blijkt uit een beknopte marktanalyse, dat het gebied

onvoldoende concurrerend is met andere glastuinbouwgebieden in Nederland.

De combinatie van beperkte en lastige verduurzamingsmogelijkheden en een slechte concurrentiepositie ten opzichte van andere glastuinbouwgebieden maakt zittende ondernemers terughoudend in het doen van langetermijninvesteringen in hun bedrijfsvoering. Het huidige toekomstperspectief zorgt bij ondernemers voor twijfel over het voortzetten van hun onderneming op de huidige locatie. Collectieve investeringen komen al helemaal niet van de grond, waardoor de concurrentiekracht van het gebied verder wordt aangetast. Het glastuinbouwgebied Harmelerwaard dreigt in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Elders in het land hebben soortgelijke omstandigheden tot leegstand, versnippering en verloedering van glastuinbouwgebieden geleid. Om een dergelijke ontwikkeling te voorkomen, is het van belang om oog te hebben voor de toekomst van de glastuinbouw in de Harmelerwaard. Een helder en gedragen toekomstperspectief kan een nieuwe impuls aan het gebied geven.

In het licht van de bovenstaande redenering hebben provincie, gemeente en vereniging gesproken over het uitvoeren van een verkenningssstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard. Een verkenningssstudie kan zicht geven op toekomstmogelijkheden van het gebied en daarmee handelingsperspectief bieden aan belanghebbenden.

Glastuinbouwers zijn geïnteresseerd in wat er bij vertrek mogelijk is met hun gronden. Omwonenden willen weten wat er met het gebied gebeurt, als glastuinbouwers op termijn besluiten hun heil elders te zoeken. Via een verkenningssstudie kan naar antwoorden op deze vragen worden gezocht. Het college vindt het daarbij belangrijk om van de samenleving te horen welke kansen en mogelijkheden zij voor de Harmelerwaard zien. Tegelijkertijd met de gesprekken over het glastuinbouwgebied ontwikkelt de gemeente een gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een integrale visie gericht op de fysieke leefomgeving van de gemeente Woerden met een tijdshorizon tot aan 2040. Het gesprek over de toekomst van de Harmelerwaard mag niet los worden gezien van het traject voor de gemeentelijke omgevingsvisie. Het college heeft daarom besloten om voorafgaand aan een verkenningssstudie de volgende stappen te doorlopen:

1. Erkenning door het college van de zorgen over de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied Harmelerwaard, waarover de samenleving via het bijgevoegde persbericht wordt geïnformeerd;
2. Opname van het vraagstuk over de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied in het participatietraject voor de gemeentelijke omgevingsvisie om in de breedte op te halen welke opvatting in de samenleving over dit gebied leven;
3. Na afloop van het participatietraject voor de gemeentelijke omgevingsvisie starten met een verkenningssstudie, op basis van een door het college geaccordeerde startnotitie, naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard.

Door bovenstaande processtappen expliciet te maken, krijgen de initiatiefnemers en overige belanghebbenden duidelijkheid over het te doorlopen proces. Daarnaast bieden wij de samenleving, via het participatietraject voor de gemeentelijke omgevingsvisie, de mogelijkheid om mee te denken over de toekomst van de Harmelerwaard. In het omgevingsvisietraject kan deze ontwikkeling worden gewogen in het licht van andere grote ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen. Het in de breedte ophalen van opvattingen en ideeën vormt een belangrijke basis voor de uit te voeren verkenningssstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard. Overigens zal in deze verkenningssstudie voldoende ruimte worden ingebouwd voor aanvullende, verdiepende participatietrajecten met belanghebbenden.

Ontsluiting Harmelerwaard

Wij zijn ons bewust van het feit dat bovengenoemde ontwikkeling direct raakt aan het project voor de ontsluiting van de Harmelerwaard; de brug over de Leidsche Rijn. Het college beraadt zich momenteel met de provincie en de stad Utrecht over het vervolg van dat project en de daaraan verbonden bestemmingsplanprocedure. Het is duidelijk dat het probleem van sluipverkeer door Vleuterweide aan de orde blijft. De aanleg van een brug komt door onzekerheid over de toekomstbestendigheid van de glastuinbouw echter mogelijk in een ander daglicht te staan. Het college van Woerden zal zich met de provincie en de stad Utrecht gezamenlijk buigen over alle mogelijkheden en daaraan verbonden consequenties. In samenspraak zal worden bepaald welke stappen er moeten worden ondernomen.

Financiën

n.v.t.

Vervolg

Het persbericht wordt nader toegelicht in een persmoment. Via het persbericht kan de samenleving kennisnemen van de zorgen over de toekomstbestendigheid van de glastuinbouw in de Harmelerwaard en het proces dat het college wil doorlopen. Naast het persmoment en persbericht worden een aantal belanghebbenden, waaronder het Dorpsplatform Harmelen en de stichting De Groene Buffer, mondeling geïnformeerd. Het college is in gesprek met de provincie en de stad Utrecht over de relatie tussen de toekomst van de glastuinbouw in de Harmelerwaard en de ontsluiting van de

Harmelerwaard. In de komende periode worden alle mogelijkheden en de daaraan verbonden consequenties in beeld gebracht. Op basis hiervan wordt bepaald, op welke wijze hiermee kan worden omgegaan. De gemeenteraad zal logischerwijs worden betrokken bij de besluitvorming.

Het projectteam voor de gemeentelijke omgevingsvisie zal het onderwerp opnemen in haar participatieproces. Op deze wijze kan de samenleving haar visie geven op het glastuinbouwgebied en, breder gezien, de Harmelerwaard. Welke opvattingen en ideeën leven in de samenleving over dit gebied? Hoe bezielt de samenleving de door de glastuinbouwers aangedragen problematiek? Wordt het als een bedreiging of een kans ervaren? Hoe verhoudt dit vraagstuk zich tot andere ruimtelijke ontwikkelingen en hoe kan hiermee worden omgegaan? Het in de breedte ophalen van opvattingen en ideeën vormt een belangrijke basis voor de uit te voeren verkenningstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard. Overigens zal in deze verkenningstudie voldoende ruimte worden ingebouwd voor aanvullende, verdiepende participatietrajecten met belanghebbenden. Na het participatieproces zal het college middels een besluit over een startnotitie vorm geven aan en starten met een verkenningstudie naar de Harmelerwaard.

Bijlagen

1. Visie Vereniging Harmelerwaard 3.0 en Glastuinbouw Nederland op de Harmelerwaard (D/21/016928);
2. Marktanalyse Glastuinbouwgebied Harmelerwaard (D/21/016932);
3. Persbericht 'Nieuwe toekomst voor de Harmelerwaard?' (D/21/017274).

Toekomst Harmelerwaard

Heeft glastuinbouw
toekomst in Harmelen?

7 oktober 2019

Vereniging Harmelerwaard 3.0 & Glastuinbouw Nederland

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Analyse huidige situatie	3
1.1 Bestaande bedrijven	3
1.2 Ruimtelijk kader	5
1.3 Energie	5
1.4 Plantgezondheid	7
1.5 Water en omgeving	7
1.6 Arbeid	9
1.7 Ontsluiting	9
1.8 Markontwikkelingen	10
1.9 Conclusies analyse glastuinbouwontwikkeling	11
2. Alternatieven & vervolg	13

Inleiding

De Nederlandse glastuinbouw maakt op een verantwoorde wijze lekkere groenten en mooie, kwalitatief hoogstaande bloemen en planten. Lekkere groenten als onderdeel van gezond en veilig voedsel voor miljoenen consumenten in Europa en ver daarbuiten. En bloemen en planten die zorgen voor geluk en bijdragen aan een prettig woon- en leefklimaat voor even zovele burgers. Nederlandse glastuinders zijn daar supertrots op.

Hoe ziet de glastuinbouw er over twintig jaar uit? Glastuinbouw Nederland heeft in haar visie 'Voorwaarts Mars' verwoord dat de sector koerst op Verantwoorde Glastuinbouw. Dit met als doel om als sector over twintig jaar nog steeds een *license to produce & sell* te hebben. Hiertoe zijn door de ondernemers zelf ambities voor de sector geformuleerd en een toekomstrichting bepaald. Voor de 4 kerngebieden - Plantgezondheid, Energie, Arbeid en Water & Omgeving - is de rode draad: verduurzamen en vergroenen om te anticiperen op belangrijke ontwikkelingen in de samenleving van vandaag en morgen.

Op basis van deze ambities en wat ervoor nodig is om deze te bereiken heeft Vereniging Harmelerwaard 3.0 aan Glastuinbouw Nederland (LTO Glaskracht Nederland) gevraagd het bestaande glastuinbouwgebied Harmelerwaard onder de loep genomen. Dit rapport is het gezamenlijke gedragen advies van vereniging en Glastuinbouw Nederland.

Aan de hand van een analyse van de bedrijven en dialoogsessies met de ondernemers zijn de uitdagingen en perspectieven voor dit gebied in kaart gebracht. Dit leidt tot een **analyse van de huidige situatie (H1) en alternatieven & vervolg (H2)** voor de toekomst.



Afbeelding 1: Bord glastuinbouw Harmelerwaard

1. Analyse huidige situatie

De Harmelerwaard is in de jaren '90 op de kaart gezet als vervangende locatie voor glastuinbouwondernemers die moesten wijken voor woningbouwproject "de Leidsche Rijn" ten westen van Utrecht. De eerste kassen zijn in 2002 gebouwd.

Het nieuwe glastuinbouwgebied van Tuinbouwcombinatie Harmelerwaard wordt officieel en feestelijk geopend door Minister C. Veerman van Landbouw. Deze opening vond plaats op het bedrijf van Koning Potplantencultures tijdens de startmanifestatie van de landelijke open dag Kom in de Kas op 1 april 2004.

Vanaf de start van het gebied werkten de ondernemers samen in de Tuinbouw Combinatie Harmelerwaard (TCH) onder andere op het gebied van energie (aanleg van een eigen gas- en elektriciteitsnet en gezamenlijke WKK-installatie), water (aanleg waterberging en realiseren waterbassins) en hergebruik.



Afbeelding 2: Overzicht leden TCH bij oprichting

1.1 Bestaande bedrijven

In het gebied worden met name groenten geteeld, maar zijn ook enkele sierteeltbedrijven gevestigd. De meeste van de huidige in het gebied gevestigde bedrijven telen inmiddels op op substraat, maar dat is niet altijd zo geweest. Ook teelt in de grond is in dit gebied mogelijk.



Afbeelding 3: Luchtfoto Harmelerwaard

Het gebied is in totaal 100 ha groot. In het gebied liggen 13 glastuinbouwbedrijven, variërend in grootte en teelt. Met name aan de randen van het gebied zijn diverse woonhuizen te vinden en de noordkant een tweetal andersoortige bedrijven: één aan de glastuinbouw gelieerd bedrijf met een bedrijfsbestemming en een sorteercentrum. Midden in het gebied is een kleine kern van groene functies met een bed-and-breakfast en een kleinschalige kwekerij met verkoop aan huis.



Afbeelding 4: Kwekerij Harmelen.

Van de 15 in het gebied gevestigde bedrijven, hebben zich er 12 verenigd in de Vereniging Harmelerwaard 3.0 (in oprichting) om gezamenlijk te werken aan toekomstperspectief. Deze bedrijven vertegenwoordigen een oppervlakte van 76 van de in totaal 86 ha glasopstanden en grond die in gebruik is voor glastuinbouw. Dat betekent dat de samenwerkende ondernemers 88 % van het gebied vertegenwoordigen. Zij ontwikkelen samen een lange termijn perspectief voor dit gebied. De overige 12% overweegt nog om deel te nemen.

Het perspectief voor de in het gebied gevestigde groenteteeltbedrijven is beperkt. Concurrenieren op kostprijsniveau is voor de ondernemers in de groenteteelt belangrijk. De huidige schaalgrootte in het gebied, die in vergelijking met andere groenteteeltgebieden in Nederland, klein is, levert een concurrentienadeel op. Voor individuele groenteteelt-ondernemers in het gebied zijn er geen mogelijkheden om op eigen kracht schaalvergroting te realiseren.



Afbeelding 5: Sorteercentrum Midfresh

1.2 Ruimtelijk kader

In 2013 is het bestemmingsplan Harmelerwaard vastgesteld dat de kader biedt voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van dit gebied. De bestemming van het gebied is 'Agrarisch glastuinbouw' met ruimte voor bedrijfswoningen, bassins, bedrijfsgebouwen etc.



Afbeelding 6: Bestemmingsplan Harmelerwaard

Ondergeschikte nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals:

- bewerking en opslag van agrarisch producten;
- verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- hoveniersbedrijf;
- bed and breakfast in de woning;
- zorgboerderij met dagopvang.

De planregels zijn optimaal afgestemd op de glastuinbouwfunctie. Voor andere nieuwe functies biedt het plan geen ruimte. Andere ontwikkelingen dan glastuinbouw kunnen alleen met een wijziging van het plan worden gerealiseerd. Conclusie is dat het huidige ruimtelijke kader voldoende is voor reguliere voortzetting van de glastuinbouwfunctie van dit gebied.

1.3 Energie

Glastuinbouw Nederland heeft in haar visie 'Voorwaarts Mars' de ambitie uitgesproken dat de glastuinbouw in 2040 fossielvrij produceert.

Klimaatneutrale kas

Samen met partners transformeren wij de energievoorziening in de kas op zo'n manier dat in 2040 vanuit de kas geen toename meer plaatsvindt van de hoeveelheid CO₂ in de lucht. Het energieverbruik verminderen is een essentieel onderdeel van deze energietransitie.

Via warmtenetten kunnen glastuinbouwbedrijven en andere leveranciers en gebruikers restwarmte en aardwarmte uitwisselen. Voor de transitie naar een klimaatneutrale glastuinbouw is voor elk glastuinbouwgebied een concrete aanpak op basis van een gebiedsvisie nodig. Daarbij is het van belang om ook in beeld te hebben waar nieuwbouw en schaalvergroting nodig is. Modernisering en herstructurering bieden immers kansen om de benodigde infrastructuur voor de energietransitie (warmte, CO₂, uitbreiding elektriciteitsnet) te realiseren.

Glastuinbouwbedrijven die stoppen met aardgas stoken of dit vergaand verminderen, hebben alternatieven nodig voor de CO₂ waarmee de planten groeien.

Uit: Manifest Energie van Glastuinbouw Nederland

Recent is deze ambitie door het kabinet nog aangescherpt in het Klimaatakkoord. Daarin is opgenomen dat in 2030 al een forse CO₂ reductie heeft plaatsgevonden in de glastuinbouw tot 2,2 Mton en dat er een “aanzienlijke terugloop van WKK inzet in 2030” is gerealiseerd.

De gemeente Woerden heeft als ambitie uitgesproken om in 2030 een CO₂ neutrale gemeente te zijn, opgenomen in haar Omgevingsagenda 2040.

In de Harmelerwaard is het gebied bij de ontwikkeling vanaf 2002 optimaal ingericht met moderne kassen en werken de bedrijven samen in [TCH](#) (Tuinbouw Combinatie Harmelerwaard) met name op het gebied van energie. Voor de elektriciteitsvoorziening in het gebied is bij aanleg een eigen net gerealiseerd. De stroom wordt opgewekt middels gasgestookte WKK's.

Warmte

Om in de toekomst klimaatneutraal en fossielvrij te produceren, is aanwezigheid van een geschikte (rest)warmtebron cruciaal. Reële mogelijkheden zijn er echter vooralsnog niet. Er is geen geschikte restwarmtebron in de omgeving te vinden. Bovendien is boren naar aardwarmte in de bodem weinig kansrijk omdat de bodem in Harmelerwaard hiervoor ongeschikt lijkt. Het alternatief van houtstook wordt door de provincie uitgesloten vanwege lokale luchtvervuiling (coalitieakkoord Provincie Utrecht 2019-2023). In het gebied is wel potentie voor warmte koude opslag (WKO), dit is echter niet interessant voor de glastuinbouw.

Elektriciteit

Ten aanzien van opwek van elektriciteit kunnen de mogelijkheden van wind- en zonne-energie nader verkend worden.

CO₂ voorziening

Een additionele CO₂-voorziening is voor dit gebied (nog) niet geregeld. Daar waar de eigen installaties niet voldoende CO₂ leveren, wordt door de bedrijven zelf additionele (vloeibare) CO₂ ingekocht en gedoseerd in de teelt. Op termijn is een permanente CO₂-voorziening wenselijk als de bedrijven inderdaad fossielvrij willen gaan telen. De ontwikkeling van een eigen installatie in of rond het gebied of aansluiting op een CO₂-net is daarbij wenselijk. Het is alleen de vraag of dit op korte en middellange termijn mogelijk is.

Conclusie is dat de transitie naar klimaatneutrale en fossielvrije glastuinbouw voor het glastuinbouwgebied Harmelen niet reëel is op korte termijn. De elektriciteitsvoorziening in het gebied is voor de huidige situatie op orde, maar zal voor verdere ontwikkeling van het gebied ook aandacht vragen.

1.4 Plantgezondheid

Plantgezondheid is een van de belangrijkste speerpunten binnen de glastuinbouwsector. Een gezond gewas is cruciaal voor oogstzekerheid en kwaliteit. De glastuinbouw wil het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen terugdringen door kassen en teelten zo in te richten dat de planten weerbaarder zijn tegen ziekten en plagen. Eén van de belangrijkste factoren om ziekten en plagen optimaal te beheersen is het zoveel mogelijk indammen cq tegenhouden van insleep van ziekten en plagen van buitenaf. De ligging van glastuinbouwgebied Harmelen, ietwat geïsoleerd andere glastuinbouwgebieden is wat dat betreft enigszins gunstig. De bedrijven in het gebied zijn divers zodat ook het risico van onderlinge besmetting is niet hoger dan elders in Nederland.



Afbeelding 7: plantenziekten in de paprikateelt.

Conclusie is dat glastuinbouwgebied Harmelerwaard op het vlak van plantgezondheid gunstig afsteekt ten opzichte van andere glastuinbouwgebieden in Nederland vanwege de ligging en het feit dat het een gemengd gebied is met meerdere teelten. Dit laat onverlet dat het voor de bedrijven in dit gebied, net als voor alle bedrijven in heel Nederland, een uitdaging blijft om onafhankelijk te worden van schadelijke, chemische gewasbeschermingsmiddelen.

1.5 Water en omgeving

De ambitie van de glastuinbouwsector is om te ondernemen in duurzame harmonie met de natuurlijke en maatschappelijke omgeving. Door vergaand hergebruik van water komen nagenoeg geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen vanuit de kas in het milieu. Het bedrijfswater wordt hergebruikt of gezuiverd voordat deze wordt afgevoerd. De gietwatervoorzieningen voor de bedrijven zijn klimaatbestendig, belasten het milieu minimaal en helpen wateroverlast in de omgeving te voorkomen. Met het schaarse water wordt dus verantwoord omgegaan. De Nederlandse glastuinbouw is nu al wereldwijd gezien het meest waterefficiënt. De licht-uitstraling van kassen wordt geminimaliseerd door grootschalige toepassing van energiezuinige LED-lampen, luchtbehandeling en afscherming.

Gietwater

Om maximaal hergebruik van bedrijfs-water mogelijk te maken, is goed uitgangswater c.q. gietwater essentieel. In de Harmelerwaard beschikken alle bedrijven over voldoende opvang-capaciteit om regenwater te kunnen gebruiken als gietwater. Daarnaast wordt incidenteel (met name in droge periodes) grondwater onttrokken en ontzout (met retourneren van het concentraat in de ondergrond). Voor de toekomst van het gebied is het van belang dat die mogelijkheid (om grondwater te onttrekken) in stand blijft.

De verwachting is dat het weer in Nederland grilliger wordt. Er zal meer neerslag in kortere periodes vallen en zullen drogere periodes langer duren. Dat betekent dat de zal de behoefte aan opslagcapaciteit toe zal nemen. De mogelijkheden om (giet)water in de grond op de slaan, zijn voor dit gebied echter beperkt. Dat betekent dat bovengronds opslag van (giet)water nodig blijft, met alle ruimtebeslag die dit tot gevolg heeft.

Duurzame watervoorziening, als het gaat om potentie van het gebied als duurzaam glastuinbouwgebied, zou in de toekomst dus zeer wel een kritische factor kunnen worden. Het is wenselijk te verkennen of in het naastliggende open gebied mogelijkheden zijn voor het realiseren van alternatieve opvangmogelijkheden.



Afbeelding 7: Wateropslag glastuinbouw

Licht

Licht is een belangrijke productiefactor voor de glastuinbouw. Ook in de Harmelerwaard wordt dan ook belichting toegepast, waarbij (geheel volgens de regels) belichting naar buiten de kas grotendeels wordt afgeschermd. Vanwege de mogelijkheden om belichting af te schermen zal aanvullende assimilatiebelichting in de kas over 20 jaar nauwelijks negatieve invloed meer op de leefomgeving hebben. Om die reden zal belichting als het gaat om potentie van het gebied als duurzaam glastuinbouwgebied niet direct een kritische factor zijn. Echter omdat burgerwoningen in dit gebied relatief dicht in de buurt staan (ten opzichte van andere duurzame vestigingsgebieden voor glastuinbouw), kan dit een complicerende factor zijn voor met name vestiging van sierteeltbedrijven. Niet voor alle teelten zijn er mogelijkheden om (op de korte termijn) volledige afscherming te realiseren.

Koeling (warmte oogsten) en andere manieren van ventilatie verlagen de ruimtetemperatuur. Hierdoor is afscherming van lichtuitstoot beter haalbaar. Voor koeling, ventilatie en afscherming is echter wel elektriciteit nodig. Dus voor het beheersbaar houden van de lichtuitstoot is het op orde houden van de elektriciteitsvoorziening essentieel.

Als het gaat om mogelijkheden voor belichting is met name voor sierteelt op de korte termijn daarnaast de nabijheid van burgerwoningen een complicerende factor.

Omgeving

De ligging van het gebied, pal tegen de woning-uitbreiding van Utrecht, kan voor- en nadelen bieden. Voor enkele specifieke bedrijven kan het een voordeel zijn dat een potentieel afzetgebied voor (lokale) producten om de hoek ligt. Voor een klein aantal specifieke bedrijven is dit een reële optie.



Afbeelding 8: Plantenmarkt voor consumenten

De ligging naast een omvangrijk woongebied brengt ook beperkingen in de bedrijfsvoering met zich mee, ingegeven door milieu-bepalingen of vanwege de 'dreiging' van uitbreiding van het naastgelegen woongebied.

1.6 Arbeid

De glastuinbouw heeft het imago een sector te zijn die van grote economische en sociale betekenis is (respectievelijk financieel, werkgelegenheid en sociaal welzijn). De sector bestaat uit gespecialiseerde (kleinere) bedrijven en een beperkter aantal (grote) productiebedrijven en heeft een sterk innoverend en kennisintensief karakter. In de toekomst zal automatisering en robotisering steeds verder worden doorgevoerd om arbeidskosten te beheersen en arbeidsomstandigheden te verbeteren. Personeel is belangrijk en wordt niet alleen gezien als kostenpost, maar als menselijk kapitaal waar bedrijven in investeren. Werknemers zijn relatief hoog opgeleid.

Rond de Harmelerwaard zijn grote woongebieden aanwezig waar veel arbeidspotentieel aanwezig is. Ook de centrale ligging van het gebied maakt het aantrekken van specialistische kennis en kunde makkelijker. Om die reden zal arbeid en arbeidsvoorziening als het gaat om potentie van het gebied als duurzaam glastuinbouwgebied geen kritische factor zijn.



Afbeelding 9: Werken in de glastuinbouw

1.7 Ontsluiting

Voor het goed functioneren van het gebied, is het belangrijk dat het gebied goed is ontsloten op de nabijgelegen A12. Op dit moment is de ontsluiting (nog) niet goed, omdat sprake is van een beperkt aantal uitvalswegen waar ook nog eens verschillende verkeersstromen gebruik van maken (vrachtverkeer, personenverkeer, maar ook fietsers en recreanten).

Met name vrachtverkeer moet (voor toe- en afvoer van producten) gebruik maken van wegen van en naar de Harmelerwaard die ofwel te smal zijn en waar sprake is van veel fietsverkeer (Harmeelerwaard) of woongebied doorsnijden (via de Dorpeldijk). Dit is onwenselijk en levert verkeersonveilige situaties op.

Een rechtstreekse aan sluiting op de Utrechtsebaan is noodzakelijk, waardoor meer mogelijkheden ontstaan om diverse verkeerstromen in en rond het gebied beter te scheiden. Over deze aansluiting worden gesprekken gevoerd met de Gemeente Woerden.

1.8 Marktontwikkelingen

De potentie voor de glastuinbouwsector wordt grotendeels ingegeven door ontwikkelingen in de markt. De Nederlandse glastuinbouw heeft momenteel een vooraanstaande positie in de wereld als leverancier van voedsel en welbevinden.

Groenteteelt

Voor de groenteteelt is er een noodzaak tot verdere kostenbeheersing om tegemoet te komen aan consumentenwensen en wensen van de markt. In dat kader dient een productielocaties goed te zijn ingericht, goed bereikbaar te zijn en de mogelijkheid tot schaalvergroting te hebben.

Naar verwachting is er voor de groenteteelt behoefte aan relatief goedkope productie-locatie(s) met een schaalgrootte (cq kavelgrootte) zodat snel cq makkelijk bedrijven in de orde van grootte van (veelvouden van) 25 ha kunnen ontstaan; het liefst aaneengesloten. Daarnaast zal de beschikbaarheid van warmte en CO₂ bepalend zijn voor de mate waarin een gebied aantrekkelijk is voor (vestiging van) groenteteeltbedrijven.

Sierteelt

Voor sierteelt is de verwachting dat met name nabijheid van een logistiek centrum (Greenport of veiling) bepalend is voor de concurrentiepositie van productielocaties. Snel kunnen leveren aan de markt en het samenstellen van een gevarieerd productenpallet blijven essentieel. Ook onderscheidend zijn door toepassing van nieuwe (teelt)technieken, rassen en het ontwikkelen van nieuwe producten, cultivars/soorten en toepassingen (bijvoorbeeld een potplant als snijbloem etc) zal voor sierteeltbedrijven essentieel zijn. Hiervoor is ligging in of nabijheid een sierteeltcentrum een voordeel als het gaat om mogelijkheden van samenwerking, kennisontwikkeling, veredeling etc. Over het algemeen zal de noodzaak tot schaalvergroting voor de sierteelt minder prominent zijn. Naar verwachting is een schaalgrootte van (een veelvoud) van 5 ha voldoende. De concurrentiepositie van bedrijven (én van gebieden) zal met name bepaald worden door de ligging van het gebied. Hoe dichter een gebied is gesitueerd bij een (logistiek) centrum, hoe beter het zal scoren voor sierteeltondernemers.

1.9 Conclusies analyse glastuinbouwontwikkeling

Uit de analyse van het bestaande gebied komt naar voren dat het gebied nu redelijk goed functioneert, maar dat er serieuze punten zijn die aandacht vragen of een bedreiging zijn voor de bedrijfsvoering op korte en middellange termijn. De samenvatting is onderstaand weergegeven

Onderzocht aspect	Samenvatting Harmelerwaard	Status
Bestaande bedrijven	Te kleine schaalgrootte (met name groenteteelt) en geen mogelijkheden tot uitbreiding	
Ruimtelijk kader	Het ruimtelijk kader is geschikt voor huidig gebruik en herverkaveling, maar niet voor verdere uitbreiding	
Energie	Warmte: er is weinig potentie voor alternatieve warmtebronnen, risico op blijvende afhankelijkheid van fossiel	
	Elektriciteit: beperkte potentie tot eigen duurzame opwek, geen uitzicht op behalen CO2 doelstellingen Klimaatakkoord & gemeente Woerden	
	CO2 voorziening: geen voorziening aanwezig of in de nabijheid	
Plantgezondheid	Positief vanwege ligging en gemengd gebied	
Water & omgeving	Gietwater: geen ondergrondse opslag mogelijk, opvang op maaiveld is ruimte intensief en mogelijk snel te beperkt	
	Licht: complicerende factoren (woongebied nabij en electriciteitsvoorziening)	
	Omgeving: nabijheid van veel woningen is potentiële bedreiging voor bedrijfsprocessen	
Arbeid	Nabijheid van woongebied biedt voldoende potentie voor werving van werknemers	
Ontsluiting	Verbinding A12 ontoereikend (over oplossing wordt gesproken)	
Marktontwikkeling	Groenteteelt: schaalgrootte ontoereikend	
	Sierteelt: afwezigheid logistiek centrum nadeel	

Groen = goed, oranje = aandacht, rood = bedreiging

Noodzakelijke investeringen

Om ervoor te zorgen dat het gebied ook op termijn een duurzaam glastuinbouwgebied blijft, zijn forse investeringen nodig. Met name de warmte- en CO2-voorziening in het gebied moeten duurzaam worden ingericht, wil het gebied een vestigingsgebied zijn en blijven. Ook de schaalgrootte in het gebied is (met name voor groenteteeltbedrijven) te beperkt. Een interne herstructurering van het gebied is op termijn noodzakelijk. Vervolgens behoeft de elektriciteitsvoorziening aandacht, en zal voor de duurzame watervoorziening van het gebied extra opvangcapaciteit gerealiseerd moeten worden. Ook de ontsluiting moet beter. Deze condities dienen te worden ingevuld, om aan de moderne eisen te blijven voldoen en de concurrentie met andere duurzame glastuinbouwgebieden in Nederland aan te kunnen.

Genoemde investeringen zijn publiek en privaat. Vanuit de (semi) overheid dient geïnvesteerd te worden in publieke infrastructuur (wegen, warmtenet en elektranet), handhaving en herstructurering. De ondernemers zullen moeten investeren in schaalvergroting, watervoorziening en verduurzaming.

Noodzakelijke handhaving

De ligging van het gebied, pal tegen een grote woningbouwlocatie aan, brengt enkele risico's met zich mee. De ervaring leert dat grondspeculatie in de omliggende gebieden de grondprijs in de Harmelerwaard kunstmatig omhoog zou kunnen drijven. Daarnaast is het risico groot dat andersoortige bedrijven dan glastuinbouw zich in het gebied willen vestigen. Actieve handhaving van de glastuinbouwbestemming door de gemeente is dan een absolute randvoorwaarde om de glastuinbouwfunctie van het gebied te behouden.

Perspectief

Uitblijvende investeringen en handhaving leiden onherroepelijk tot een verslechtering van het ondernemersklimaat en vertrek van ondernemers. Op korte termijn zullen de bedrijven mogelijk weer ingevuld worden, bijvoorbeeld met sierteelt-bedrijven die een nieuwe productielocatie zoeken of bedrijven met specifieke teelten, maar op de middellange termijn heeft het gebied dan geen toekomst meer. Op termijn voorzien we leegstand. Het recent gesloten coalitieakkoord van de Provincie zegt daar het volgende over: "Vrijkomende agrarische gebouwen zijn een punt van zorg vanwege onder andere het risico op ondermijnende activiteiten, verrommeling van het landschap en milieuproblematiek."

2. Alternatieven & vervolg

Uitbreiding van glastuinbouw in de Harmelerwaard is niet aan de orde, vanwege omliggende kwetsbare gebieden en de nabijheid van woningbouw. Zonder uitbreidingsmogelijkheid en gegeven de stapeling van benodigde investeringen, is het maar zeer de vraag of overheid en ondernemers bereid zijn in Harmelerwaard te investeren, of dat ze dat liever elders doen. Daarom is de vraag relevant wat de alternatieven zijn voor het gebied. Uitgangspunt daarbij is dat de tuinders zelf verhuizen naar een alternatieve locatie, ondernemers kunnen zelf plekken vinden in glastuinbouwgebieden in binnen of buitenland. LTO helpt hierbij, onder andere met een pleidooi voor voldoende vestigingsruimte in goed bereikbare, duurzame gebieden van voldoende grootte. Het is randvoorwaardelijk voor een alternatieve invulling dat de kosten van uitfasering en bedrijfsverplaatsing van glastuinbouw in de Harmelerwaard, draagbaar zijn door de nieuwe functie.

De richting van ontwikkeling en keuzes hierin zijn primair aan de verenigde eigenaren in de Harmelerwaard, in nauwe samenwerking met de gemeente Woerden en de provincie Utrecht. Belangrijk is daarbij om de ambities van de ondernemers, de gemeente en de provincie in gezamenlijkheid te beschouwen. Zowel in de bedrijfsvoering, als ook op het vlak van wonen, werken, energie, landschap, etc.

Denkrichtingen voor alternatieven zijn (geleidelijke) transformatie naar wonen, hoogwaardig werken of leisure (of een combinatie daarvan), altijd in combinatie met natuurontwikkeling.

De vereniging Harmelerwaard 3.0 is graag bereid in gesprek te gaan met de gemeente Woerden en provincie Utrecht om de alternatieven te verkennen en ziet dit rapport als een eerste belangrijke stap naar een gezamenlijk gedragen toekomstperspectief voor de Harmelerwaard. De vereniging stelt voor hierin het voortouw te nemen door een procesbegeleider aan te stellen en initieel benodigd onderzoek te laten uitvoeren. De eerste stap die we voorzien, is om eind derde kwartaal 2019 een ontwikkelperspectief te kiezen dat gedragen wordt door de vereniging en gemeente.

Louis Pasteurlaan 6, 2719 EE Zoetermeer
Postbus 447, 2700 AK Zoetermeer

+ 31 85 003 64 00

info@glastuinbouwnederland.nl

glastuinbouwnederland.nl



Marktanalyse Harmelerwaard



Datum: 29 oktober 2020

Opdrachtgever: Vereniging Harmelerwaard 3.0

Auteurs: Ing. [naam]
Ing. [naam]

Marktanalyse Glastuinbouwgebied Harmelerwaard

Inhoudsopgave

OPDRACHT:	3
MARKT	4
KOOPMOTIEVEN EN VESTIGINGSFACTOREN	5
Schaalvergroting	5
Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst	6
Infrastructuur (wegen, water, energie en CO2)	6
Concentratiegebieden	6
Nabijheid van afnemers, toeleveranciers en ondersteunende bedrijven	7
ANALYSE GRONDPRIJS HARMELEERWAARD	8
Conclusie grondprijsontwikkeling	13
VERGELIJKING HARMELEERWAARD MET ANDERE GLASTUINBOUWGEBIEDEN	14
Overzicht concurrerende glastuinbouwgebieden	14
Vergelijking	15
CONCLUSIE MARKTANALYSE	16

Opdracht:

Inzichtelijk maken wat de ontwikkelingen zijn van het onroerend goed in de glastuinbouwsector in Nederland, wat zijn de belangrijkste koopmotieven van potentiële kopers in de markt en wat is de positie van het glastuinbouwgebied "de Harmelerwaard" ten opzichte van andere glastuinbouwgebieden in Nederland.

Markt

In Nederland heeft de glastuinbouwsector zich de laatste 20 jaar snel ontwikkeld. Op het gebied van schaalvergroting, technologie, duurzaamheid, energie en specialisatie hebben er grote ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze innovatieve vooruitgang spelen een belangrijke rol bij de keuze die potentiële kopers in de onroerend goed markt voor de glastuinbouw nemen. De potentiële kopers in deze markt kunnen worden onderverdeeld in 3 categorieën:

1. Uitbreiders
2. Verplaatsers
3. Nieuwe ondernemingen/specialistische bedrijven

De uitbreiders, circa 70% van de potentiële kopers, zijn bestaande bedrijven die naast het bestaande bedrijf het areaal willen uitbreiden door aankoop van bestaande bedrijven of nieuwbouw. Veelal omdat uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie onvoldoende zijn. Deze groep kopers zoekt naar locaties op relatief korte afstand van het bestaande bedrijf met voldoende mogelijkheden om de eigen teelt te vergroten. Redenen voor uitbreiding zijn het verbeteren van de efficiëntie, automatisering, slagkracht en flexibiliteit door schaalvergroting.

De verplaatsers, circa 25% van de potentiële kopers, zijn bestaande bedrijven/ondernemers die op de huidige locatie onvoldoende toekomst perspectief hebben, ruimte moeten maken voor andere ruimtelijke ontwikkelingen of op een ongewenste locatie zijn gehuisvest bijvoorbeeld verspreid glas (glastuinbouwbedrijven die niet in een concentratiegebied zijn gelegen) of gelegen nabij natuur of gelegen nabij woonkernen. De verplaatsers zoeken met name moderne jonge glastuinbouwbedrijven of nieuwbouw locaties die voldoende toekomst perspectief bieden. Zij zoeken glastuinbouwbedrijven met voldoende schaalgrootte, ruimte voor uitbreiding, goede infrastructurele voorzieningen in het gebied en bij voorkeur in een glastuinbouwconcentratiegebied.

De nieuwe ondernemingen/specialistische, circa 5% van de potentiële kopers, bedrijven is een zeer kleine groep potentiële kopers. Zij opereren veelal in een niche markt en zoeken betaalbare bestaande locaties waar zij een relatief goedkope start kunnen maken met de onderneming. Bij succes van de onderneming zullen zij zich snel voegen bij de groep "verplaatsers".

Voor de groepen uitbreiders en verplaatsers zijn een aantal belangrijke koopmotieven te benoemen. De groep nieuwe ondernemingen/specialistische bedrijven is vanwege het geringe aantal niet verder uitgewerkt.

Koopmotieven en vestigingsfactoren

Voor potentiële kopers zijn een aantal belangrijke koopmotieven en vestigingsfactoren te benoemen.

Op basis van onderstaande koopmotieven kunnen we een vergelijking maken tussen de Harmelerwaard en andere belangrijke glastuinbouwgebieden in Nederland.

Schaalvergroting

Schaalvergroting is één van de belangrijkste koopmotieven.

Het proces van schaalvergroting is al jaren geleden in gang gezet. Schaalvergroting zorgt voor een groter efficiëntie, mogelijkheden tot meer automatisering, meer mogelijkheden tot investeringen in energievoorzieningen, meer mogelijkheden tot investeringen in duurzaamheid, etc. Onderstaande grafiek laat zien hoe de schaalvergroting zich heeft ontwikkeld in afgelopen jaren. De gemiddelde bedrijfs grootte is de laatste 20 jaar fors toegenomen. De verwachting is dat de schaalvergroting zal doorzetten in de komende decennia.



Bron: WUR, Glastuinbouw in cijfers

Inmiddels zijn er een aantal herstructureringsprojecten voor diverse glastuinbouwgebieden in gang gezet. In de Bommelerwaard en het Westland is men volop bezig met de herstructurering van de glastuinbouwgebieden om meer ruimte, een beter ondernemersklimaat en voldoende toekomstperspectief te bieden voor de glastuinbouw.

Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst

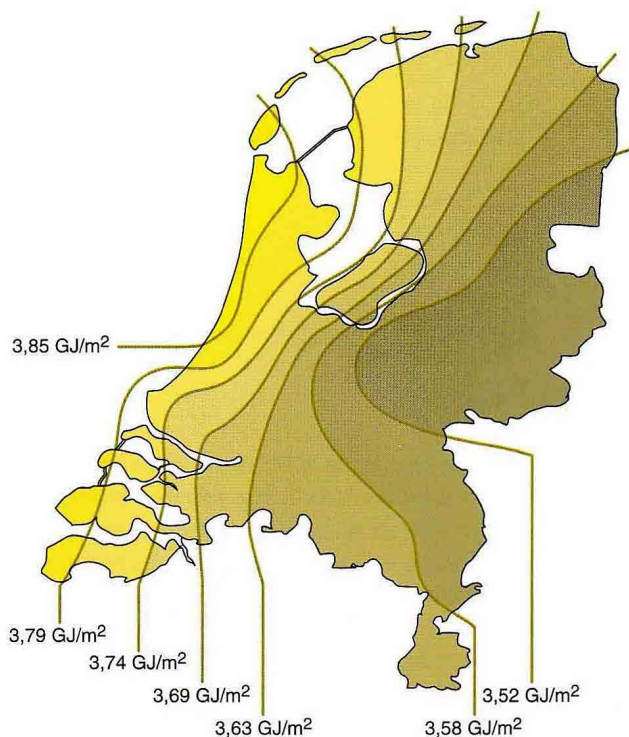
Ondernemers kijken bij aankoop naar de ontwikkeling binnen het glastuinbouwgebied of er uitbreidingsontwikkelingen zijn in de toekomst. Bij voorkeur aangrenzend aan de beoogde locatie of in de nabije omgeving.

Infrastructuur (wegen, water, energie en CO₂)

Als gevolg van schaalvergroting nemen verkeersbewegingen, behoefte aan water, energie en CO₂ voorzieningen toe. Een goede infrastructuur wordt van steeds groter belang bij groei van de bedrijven. Naar verwachting zullen er meer en nieuwe regels vanuit de overheid worden opgelegd voor verdere verduurzaming van de glastuinbouwbedrijven. Voor kopers is het belangrijk dat een glastuinbouwgebied collectief inzet op verduurzaming.

Instraling zon

Hoe meer zon hoe groter de productie. Onderstaand een grafiek van de zoninstraling van Nederland.



Jaarlijkse zonnestraling (in GJ/m²)in verschillende regio's in Nederland

Concentratiegebieden

Potentiële kopers zoeken voldoende perspectief voor de toekomst. Een gebied dat is aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied geeft meer zekerheid voor de toekomst en zal meer voorzieningen bieden en ontwikkelen op het gebied van energie, water en CO₂.

Nabijheid van afnemers, toeleveranciers en ondersteunende bedrijven

Logistiek is een belangrijke kostenpost voor moderne glastuinbouwbedrijven. Locaties in de nabijheid van belangrijke afnemers (veelal de veiling), toeleveranciers en ondersteunende bedrijven zorgen voor een betere logistiek.

Analyse grondprijs Harmelerwaard

De grondprijsontwikkeling geeft een indicatie naar de populariteit van het gebied. Op de grondprijs is marktwerking van toepassing. Hoe groter de vraag hoe hoger de grondprijs. Een vergelijk wordt gemaakt met Bemmelerwaard waarbij dezelfde ontwikkeling is te zien. Bekend is dat dit gebied, hoewel groter, ook minder populair is als vestigingsgebied ten opzichte van andere concentratiegebieden.

De Harmelerwaard is een jong glastuinbouwgebied. Rond 2000 is begonnen met het uitgeven van percelen tuinland. De ontwikkeling van de grondprijzen is te zien in onderstaande transacties.

Bij de start van het kassengebied Harmelerwaard in 2001 werden de percelen grond verkocht voor circa € 20,00 per m². Zie onderstaande transacties.

Harmelen, nabij Dorpeldijk, Hugo de Vriesweg 7/9: percelen grond verkocht aan Tuinbouwcombinatie Harmelerwaard BV, in totaal groot 9.66.50 ha, voor € 18,55 per m². Transportdatum 6 december 2001.

Harmelen, nabij Dorpeldijk: percelen grond verkocht aan Tuinbouwcombinatie Harmelerwaard BV, in totaal 10.21.80 ha, voor € 15,88 per m². Transportdatum 6 december 2001.

Harmelen, nabij Dorpeldijk, Hugo de Vriesweg 7: percelen grond verkocht vanuit de Tuinbouwcombinatie Harmelerwaard BV, in totaal groot circa 9.55.35 ha, voor € 19,86 per m². Transportdatum 6 december 2001.

Harmelen, nabij Dorpeldijk, Hugo de Vriesweg 9 : percelen grond verkocht vanuit de Tuinbouwcombinatie Harmelerwaard BV, in totaal 6.80.10 ha cultuurgrond (en 0.12.00 ha grond voor de bouw van een woning). Voor de cultuurgrond is betaald € 20,62 per m². Transportdatum 6 december 2001.

Transactie 2009

Harmelen, nabij de Heldamweg: percelen grond waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf, groot circa 20.000 m² (glas-)opstanden, in totaal groot 5.64.70 ha, waarbij de onbebouwde cultuurgrond is verkocht voor € 17,78 per m² (3.34.70 ha) en de bebouwde cultuurgrond verkocht is voor € 25,00 per m² (2.23.00 ha). Transportdatum 9 maart 2009.

De glastuinbouw maakte vanaf 2009 tot 2016 een enorme crisis door. De oorzaak was te vinden in de economische crisis en in het feit dat een groeiend aantal ondernemers haar heil is gaan zoeken in het buitenland. De concurrentie vanuit landen als Kenia, Ethiopië en Ecuador nam flink toe. Vanuit deze crisismomstandigheden werden bedrijven verhandeld tegen koopsommen gelegen tussen de 20 en 40 % onder de verwachte marktwaarde met de aantekening dat dit veelal gedwongen verkopen betrof.

Dit blijkt uit de navolgende transacties.

Harmelen, nabij de Dorpeldijk: percelen grond waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf, groot 7.38.50 ha verkocht waarbij voor de grond € 9,80 per m² is betaald. Bij deze transactie werden tevens percelen grond waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf, groot 14.30.85 ha verkocht waarbij voor de grond € 6,51 per m² is betaald. Voor een klein deel van het perceel met een bedrijfsmatige bestemming is voor 1.12.75 ha € 400.000,00 ofwel € 35,48 per m² betaald. In deze verkoop heeft de kopende partij de bestaande lasten van de leasemaatschappij van de aanwezige WKK's moeten afkopen voor € 1.791.004,00. Dit betekent een verkapte stijging van de grondprijs van circa € 8,00 per m². Transportdatum 15 mei 2013.

Harmelen, Hugo de Vriesweg 8 en 8A; percelen grond waarop gevestigd een bedrijfswoning met 0.12.00 ha onder en omliggende grond en een glastuinbouwbedrijf, groot 23.995 m² glasopstanden ingericht voor de teelt van potplanten verkocht voor € 1.850.000,00. Voor de cultuurgrond, groot 3.08.55 ha is € 11,99 per m² betaald. Transportdatum 6 januari 2014.

Harmelen, Hugo de Vriesweg 4 en 4A; percelen grond waarop gevestigd twee bedrijfswoningen met in totaal 0.23.50 ha onder en omliggende grond en een glastuinbouwbedrijf, groot 27.200 m² glasopstanden, ingericht voor de teelt van komkommers, is verkocht voor € 1.825.000,00. Voor de cultuurgrond, groot 4.42.133 ha is € 13,05 per m² betaald. Transportdatum 1 september 2016.

De ontwikkeling van het tuinbouwgebied Harmelerwaard komt overeen met de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Bergerden nabij Bemmelen. Dit gebied is enkel jaren later gesticht dan het gebied Harmelerwaard namelijk rond 2003/2005. Het gebied Bergerden is groter dan het gebied nabij Harmelen, in Bemmelen zijn nog volop uitbreidingsmogelijkheden. Heel veel relatief jonge ondernemingen konden het niet redden in de bovengenoemde economische crisis. Zij hadden nog niet voldoende reserves opgebouwd om deze crisis te overleven. Veel bedrijven zijn in de periode tussen 2010 en 2018 noodgedwongen verkocht.

Dit is goed terug te vinden in de transacties in de regio Bemmelen.

Periode 2004/2008

Bemmel, Hydrangea 4; percelen tuinland voor de glastuinbouw, groot 4.27.32 ha. Verkocht voor € 957.196,00 ofwel € 22,40 per m². Transportdatum 1 juni 2004.

Bemmel, Hedera 5; percelen tuinland voor de glastuinbouw, groot 2.58.27 ha. Verkocht voor € 450.803,00 ofwel € 17,45 per m². Transportdatum 15 juli 2004.

Bemmel, Rosa 3; percelen tuinland voor de glastuinbouw, groot 2.59.35 ha. Verkocht voor € 653.302,00 ofwel € 25,19 per m². Transportdatum 9 augustus 2005.

Oosterhout, nabij Oosterhoutsestraat 93; percelen tuinland voor de glastuinbouw, groot 4.60.70 ha. Verkocht voor € 783.190,00 ofwel € 17,00 per m². Transportdatum 15 mei 2007

Periode 2010/2018

Bemmel, Salvia 1; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van tomaten. Het bedrijf heeft een oppervlakte van in totaal 7.62.52 ha en is verkocht voor € 3.450.000,00. Voor de woningen is betaald respectievelijk Salvia 1 met 0.17.65 ha onder- en omliggende grond voor € 230.000,00 en voor Salvia 3 met 0.17.17 ha onder- en omliggende grond € 220.200,00. Voor de opstallen en roerende zaken is betaald € 1.908.250,00. Voor de cultuurgrond, groot 7.27.70 ha is betaald € 1.091.550,00 ofwel € 15,00 per m². Transportdatum 5 juli 2010. Dit bedrijf is verkocht onder financiële dwang.

Bemmel, Bergerdensestraat 25c; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van potplanten. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 4.01.20 ha en is verkocht voor € 1.150.000,00. Voor de woning Bergerdensestraat 25c met 0.25.45 ha onder- en omliggende grond is betaald € 250.000,00, voor de opstallen en installaties is betaald € 393.000,00 en voor de cultuurgrond, groot 3.75.75 ha is betaald € 507.000,00 ofwel € 13,50 per m². Transportdatum 2 november 2012.

Dit bedrijf is verkocht onder financiële dwang.

Bemmel, Salvia 2; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van potplanten. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 3.02.19 ha. Het bedrijf is verkocht voor € 980.000,00. Voor de opstallen is betaald € 475.000,00, voor de roerende zaken is betaald € 3.000,00 en voor de cultuurgrond groot 3.02.19 ha is betaald € 475.000,00 ofwel € 15,71 per m². Transportdatum 3 oktober 2013.

Dit bedrijf is verkocht onder financiële dwang aan een investeerder.

Bemmel, Salvia 2; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van potplanten. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 3.02.19 ha. Het bedrijf is verkocht voor € 1.250.000,00. Voor de opstallen is betaald € 580.000,00, voor de roerende

zaken is betaald € 5.000,00 en voor de cultuurgrond groot 3.02.19 ha is betaald € 665.000,00 ofwel € 22,00 per m². Transportdatum 3 april 2014.

Bemmel, Hydrangea 4; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf ingericht voor de teelt van paprika. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 4.27.32 ha en is verkocht voor € 940.000,00. Voor de agrarische bedrijfswoning met ondergrond is betaald € 200.000,00, voor de glasopstanden is betaald € 340.000,00, voor de roerende zaken is betaald € 34.000,00 en voor de cultuurgrond, groot 3.66.00 ha is betaald € 366.000,00 ofwel € 10,00 per m². Transportdatum 3 november 2014. Dit bedrijf is verkocht onder financiële dwang.

Bemmel, nabij de Salvia; percelen tuinland ten behoeve van de glastuinbouw, groot 3.98.10 ha, verkocht voor € 318.480,00 ofwel € 8,00 per m². Transportdatum 2 november 2015.

Bemmel, Hydrangea 2; percelen tuinland waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 3.16.85 ha en is verkocht voor € 1.375.000,00. Voor de gebouwen en installaties is betaald € 341.725,00, voor de woning met 0.18.00 ha onder- en omliggende grond is betaald € 250.000,00, voor het erf 0.46.13 ha is betaald € 69.195,00, voor de cultuurgrond, groot 2.52.72 ha is betaald € 379.080,00 ofwel € 15,00 per m². Voor de roerende goederen is betaald € 335.000,00. Transportdatum 10 januari 2018. Dit bedrijf is verkocht onder financiële dwang.

Uit bovenstaande transacties komen zeer lage grondprijzen naar boven. Ook het gebied Bergerden voldoet niet aan de verwachting als glastuinbouwconcentratiegebied. Reeds in 2012 lag de uitgifte van gronden ver onder de verwachting en hebben de deelnemende gemeenten al reserveringen moeten treffen voor de te verwachte verliezen. Anders dan in de Harmelerwaard zijn hier betere toekomstperspectieven. Dat blijkt uit aardbeienbedrijven onder glas die flink uitgebreid hebben in deze regio en gebruik gemaakt hebben van de aanwezige ruimte.

Ten tegenstelling tot Bemmel en de Harmelerwaard is in het westen van het land de grondprijs na daling in de crisisjaren weer redelijk op peil gekomen.

Dat blijkt uit onder meer uit onderstaande transacties.

Bleiswijk, Groendalseweg 94; verkocht percelen grond waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf is verkocht voor € 1.612.000,00 waarbij voor de grond, 2.21.87 ha € 820.586,00 ofwel € 37,00 per m² wordt betaald. Transport moet nog plaatsvinden, datum 1 december 2020.

's-Gravenzande, nabij Kwekerslaan 7; percelen grond waarop gevestigd een glastuinbouwbedrijf groot 29.855 m² verkocht voor € 1.750.000,00. Voor de cultuurgrond, groot 3.55.25 ha is betaald € 1.421.000,00 ofwel € 40,00 per m². Transportdatum 7 maart 2020.

's-Gravenzande, nabij de Laan van het Heilige Lambertus 27; percelen – onbebouwde – grond, groot 1.87.75 ha, verkocht voor € 770.000,00 ofwel € 41,00 per m². Transportdatum 29 mei 2020.

Amstelveen, Meerlandenweg 23; percelen cultuurgrond, groot 7.48.29 ha verkocht voor € 3.400.845,00 ofwel € 45,45 per m². Transportdatum 3 juni 2019.

Conclusie grondprijsontwikkeling

In het algemeen geldt dat de grondprijs voor glastuinbouw na 2008 is gezakt. Dit heeft te maken met diverse factoren maar die van de economische recessie tussen 2008 en 2015/2016 speelt hierin zeker mee. Vóór 2008 zijn er in het Westland transacties geweest van boven de € 100,00 per m² grond ten behoeve van nieuw vestiging. Thans worden deze gronden verkocht voor circa € 50,00 tot € 70,00 per m².

Tussen 2000 en 2010 hebben een groot aantal gebieden in Nederland zich als potentieel glastuinbouwgebied op de kaart gezet. Hierbij speelde onder meer mee dat de overheid mee betaalde in de ontwikkeling van deze regio's. Hierbij moeten we denken aan gebieden als de Harmelerwaard, Bergerden bij Bemmelen, de Koekoekspolder nabij Kampen, Terneuzen, Wervershoof nabij Enkhuizen, Siberië nabij Venlo, Nieuw Prinsenland nabij Dinteloord, etc. Een uitzondering is het gebied Agriport A7 waar een particuliere initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente Wieringermeer, in korte tijd een glastuinbouwlocatie heeft weten te realiseren.

De gronden in bovengenoemde locaties zijn of werden in de regel aangeboden voor € 20,00 tot zelfs € 50,00 per m². Vestigingslocaties voor glastuinbouw zijn of waren ruim voorhanden en dit heeft zijn weerslag gehad op de verkoop van deze locaties. Met name de kleinere gebieden zoals Harmelerwaard en de gebieden met een 'smetje' liet men 'links' liggen bij het maken van de keuze als vestigingslocatie. Het was jarenlang niet verstandig om zich te vestigen in een gebied als Bergerden waarbij de energievoorziening slecht geregeld was. Een nieuw-vestiger in dit gebied betaalde mee in de schulden vanuit het verleden.

Al met al is te zien dat in te kleine (Harmelerwaard) en/of verouderde glastuinbouwlocaties (zoals Almere, Erica, Klazinaveen, de Aar- en Veenstreek) grondprijzen voor de glastuinbouw tussen de € 10,00 en € 20,00 per m². Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de belangstelling voor vestiging en uitbreiding in genoemde gebieden en in de Harmelerwaard klein is.

Vergelijking Harmelerwaard met andere glastuinbouwgebieden

Overzicht concurrerende glastuinbouwgebieden

- Westland, circa 2.450 ha glastuinbouw. Dit glastuinbouwgebied, ingeklemd tussen Den Haag, Rotterdam en Delft is een van de oudere tuinbouwgebieden van Nederland. Gezien de ligging nabij de zee is er een overmaat aan licht wat duidelijk meegespeeld heeft als goede vestigingsplaats voor de glastuinbouw. Het gebied, bekend als de 'Glazen stad' heeft weinig uitbreidingsmogelijkheden vandaar dat er momenteel vooral gekeken wordt naar interne herstructurering.
- Oostland, circa 1.800 ha glastuinbouw. Dit glastuinbouwgebied, ten westen van Delft en Rotterdam is een ouder glastuinbouwgebied maar sinds circa 20 jaar vooral bekend als 'overloop' gebied van kwekers vanuit het Westland die zoekende zijn naar uitbreidingsmogelijkheden.
- Agriport A7, circa 300 ha glastuinbouw. Dit nieuwe tuinbouwgebied staat vooral bekend als vestigingslocatie van grote groenteteeltbedrijven. Het aantal bedrijven is beperkt maar deze zijn gemiddeld 40 tot 60 hectaren groot. De goede klimatologische omstandigheden tussen de Noordzee en het IJsselmeer heeft meegespeeld bij de overweging van ondernemers om te kiezen voor deze locatie.
- Greenport Venlo, circa 1.200 ha glastuinbouw. Het glastuinbouwgebied rond Venlo is een oud tuinbouwgebied gelegen nabij de snelwegen A73 en A67. De situatie van beschikbare grond en de aanwezigheid van twee veilingen op korte afstand (veiling ZON te Grubbenvorst en de Duitse veiling nabij Straelen) heeft meegespeeld bij de overweging van vooral lokale ondernemers om zich hier te vestigen. Er zijn genoeg uitbreidingsmogelijkheden in de regio aanwezig.
- Bergerden Bemmelen, circa 335 ha glastuinbouw. Dit tuinbouwgebied is ontwikkeld als herstructureringslocatie voor de verouderde glastuinbouwlocaties Bemmelen en Huissen. Vrij snel na het opstarten van de bedrijven op deze locatie in 2004/2005 kwam de Nederlandse glastuinbouw in een recessie. Dit heeft meegespeeld in de ontwikkeling van het gebied. Na 2015 zijn er weinig bedrijven van buitenaf die zich hier gevestigd hebben.

Vergelijking

De verschillende gebieden zijn beoordeeld op de koopmotieven en vestigingsfactoren van potentiële kopers door middel van een score van 1 tot 5 op de verschillende onderdelen.

	Harmeler- waard	Westland	Oostland	Greenport Venlo	Agriport A7	Bemmel
Schaalvergroting/ uitbreidingsmogelijkheden	1	2	5	5	5	5
Infrastructuur wegen	2	2	4	5	4	4
Infrastructuur water	3	3	3	2	4	4
Infrastructuur energie	3	4	4	5	5	4
Infrastructuur CO2	2	4	5	2	4	3
Instraling zon	3	4	3	2	4	3
Oppervlakte concentratiegebied	2	4	5	5	4	4
Nabij afzet	3	4	4	3	2	2
Nabij toeleveranciers	3	5	5	4	3	3
Nabij ondersteunende bedrijven	2	5	5	4	3	3
Grondprijs	5	3	2	4	4	4
Totaal score	29	40	45	41	42	39

Conclusie marktanalyse

Uit de marktanalyse van het glastuinbouwgebied de Harmelerwaard kunnen een aantal conclusies worden getrokken. Ten eerste scoort de Harmelerwaard op verschillende onderdelen beduidend slechter dan andere glastuinbouwgebieden. De mogelijkheden tot schaalvergroting en uitbreiding zijn zeer beperkt in het gebied. Potentiële kopers zullen dit als een belangrijke belemmering ervaren. Voor de huidige glastuinbouwbedrijven in het gebied zal dit ook een significante belemmering zijn. Opties voor uitbreiding beperken zich tot aankoop van het naastgelegen bedrijf of verplaatsing naar een ander glastuinbouwgebied. Echter gezien de afnemende belangstelling in het gebied wordt verkoop van het huidige bedrijf moeilijker en de opbrengst lager zodat verplaatsing bij deze aanhoudende trend steeds moeilijker wordt.

Ten tweede, op het gebied van herstructurering, energie, CO₂, water en overige infrastructuur is het gebied de Harmelerwaard minder ver ontwikkeld in vergelijking met andere glastuinbouwgebieden. Waar in diverse gebieden de herstructurering, het opzetten van energieclusters, CO₂ voorziening, etc. reeds meerdere jaren in ontwikkeling is, is dit in de Harmelerwaard niet voldoende het geval. Genoemde factoren kunnen worden samengevat in de term verduurzaming. Zonder deze factoren is het gebied niet duurzaam en is het toekomst perspectief als glastuinbouwgebied niet goed. Daarnaast is met name de kleinschaligheid van het gebied een beperkende factor voor ontwikkeling. Zonder uitbreiding van het gebied is de verwachting dat de Harmelerwaard in de toekomst, na herstructurering, ruimte zal bieden aan slechts 3 tot 6 professionele glastuinbouwbedrijven. Voorwaarde is dat de infrastructuur op orde zal zijn.

De analyse van de grondprijzen is mede een goede indicator die laat zien dat er afnemende interesse is van potentiële kopers in de Harmelerwaard. De lage grondprijs is voornamelijk niet voldoende motivatie voor potentiële kopers om zich te vestigen in de Harmelerwaard. Als gevolg hiervan is de verwachting dat de grondprijzen of stabiel blijven of zelfs verder dalen. Dit zal de verkoop en financiering van bestaande bedrijven moeilijker maken.

Zonder herstructurering, investeringen in infrastructuur en mogelijkheden tot verduurzaming zal het glastuinbouwgebied Harmelerwaard zich niet verder ontwikkelen en zullen er slechts relatief kleine bedrijven zich vestigen die in een niche markt opereren. Veelal kleine bedrijven die vaak naast een teelt andere activiteiten opzetten (opslag, stalling, huisverkoop, etc.). Deze ontwikkeling zien we bijvoorbeeld in de glastuinbouwgebieden rond Almere, in Almere (Buitenvaart) is beperkt caravanstalling toegelaten, zijn paardehouderijen toegestaan, hoveniersbedrijven hebben zich hier gevestigd en de traditionele glastuinbouwbedrijven zijn deels verdwenen. Deze ontwikkelingen zijn ook zichtbaar in Erica en Hoogezand-Sappemeer. Op het moment dat dit soort bedrijven zich hebben gevestigd in een gebied is er geen collectieve behoefte (meer) aan ontwikkelingen op het gebied van energie, CO₂, infrastructuur, verduurzaming, etc. en zal het gebied zijn functie als glastuinbouwgebied verliezen en verder verrommelen.

Nieuwe toekomst voor de Harmelerwaard?

De polder Harmelerwaard is op dit moment vooral een glastuinbouwgebied gelegen tussen Harmelen en Utrecht. Of dit op termijn de functie blijft, is de vraag. Diverse glastuinbouwers maken zich zorgen over de toekomst van hun bedrijf. Een gebrek aan uitbreidings- en verduurzamingsmogelijkheden zorgt voor onzekerheid. De ondernemers, verenigd in de Vereniging Harmelerwaard 3.0, hebben hun probleem bij de gemeente Woerden en de provincie Utrecht aangekaart. Zowel de gemeente als de provincie erkennen de problematiek. De gemeente start een dialoog over de toekomst van de Harmelerwaard.

Duurzaamheid & schaalvergroting

De landelijke ambities op het gebied van energieneutraliteit en het terugdringen van broeikasgassen zijn volgens de ondernemers onhaalbaar gezien de lokale omstandigheden. Het ontbreken van mogelijkheden om te verduurzamen zien zij als een bedreiging voor hun bedrijfsvoering. Vanuit consumenten neemt de vraag naar duurzame producten toe. Schaalvergroting is in hun ogen nodig om te kunnen investeren in verduurzaming en concurrerend te blijven. Uitbreiding van het glastuinbouwgebied is echter niet mogelijk in de Harmelerwaard.

Elders in het land leiden soortgelijke omstandigheden tot leegstand, versnippering en verloedering van glastuinbouwgebieden. Om een dergelijke ontwikkeling te voorkomen, is het van belang om oog te hebben voor de toekomst van de Harmelerwaard. Wethouder De Weger, verantwoordelijk voor ruimtelijke ontwikkeling, vindt het belangrijk om hierover met de samenleving in gesprek te gaan. “De ondernemers hebben samen met Glastuinbouw Nederland onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied. De conclusies van dat onderzoek zijn niet positief. Dat kan op termijn leiden tot vertrek naar elders. Leegstand, versnippering en verloedering liggen dan al snel op de loer. We moeten daarom nadenken over de toekomst van het gebied en nieuwe kansen gaan verkennen. Als gemeente willen wij van de samenleving horen, welke kansen en mogelijkheden zij voor de toekomst van de Harmelerwaard zien.”

Omgevingsvisie

De Vereniging Harmelerwaard 3.0 heeft de gemeente Woerden en provincie Utrecht gevraagd om mee te denken over de mogelijkheden voor een duurzame toekomst van het gebied voor glastuinbouw of kansen voor andere invulling. Voor de gemeente en provincie is het gesprek over een andere toekomst van de Harmelerwaard onderdeel van een bredere afweging over de verdeling van de schaarse ruimte binnen Woerden en de regio. In dit kader werkt de gemeente momenteel aan de omgevingsvisie voor Woerden. In de omgevingsvisie maakt de gemeente – samen met haar inwoners en ondernemers – keuzes over de toekomstige fysieke leefomgeving van Woerden.

Voor de omgevingsvisie wordt een participatietraject georganiseerd waarin ondernemers en inwoners de mogelijkheid krijgen om wensen te delen voor hun leefomgeving. Het vraagstuk van het glastuinbouwgebied krijgt een plek in dit participatietraject. Wethouder De Weger: “Het participatietraject biedt een mooie kans om dit onderwerp met de samenleving te bespreken en breed ideeën op te halen. Wij willen de vereniging daarbij de ruimte bieden om hun verhaal te vertellen.”

Verkenningssstudie

Na afloop van het participatietraject start de gemeente een verkenningssstudie naar het toekomstperspectief van de Harmelerwaard. De uitkomsten van het participatietraject worden onderdeel van de verkenningssstudie. De provincie Utrecht heeft in haar beleid ruimte gemaakt voor deze verkenningssstudie. In de provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat de toekomst van de glastuinbouw in beide concentratiegebieden, waaronder de Harmelerwaard, onder druk staat. De provincie wil via gezamenlijke verkenningen gebiedsgericht afspraken maken over de duurzame toekomst van de (glastuinbouwconcentratie) gebieden.

Het bespreekbaar maken van dit vraagstuk in het participatietraject voor de gemeentelijke omgevingsvisie is een eerste stap in een langer proces. Tijdens de verkenningsstudie krijgen belanghebbenden vaker de kans om zich uit te spreken over het gebied. Uiteindelijk is het doel om tot een gedragen en duurzaam toekomstperspectief voor de Harmelerwaard te komen.

Ontsluiting Harmelerwaard

Bovengenoemde ontwikkeling raakt direct aan het project voor de ontsluiting van de Harmelerwaard; de brug over de Leidsche Rijn. Het college beraadt zich momenteel met de provincie en de stad Utrecht over het vervolg van dat project en de daaraan verbonden bestemmingsplanprocedure. Het is duidelijk dat het probleem van het sluipverkeer door Vleuterweide aan de orde blijft. De aanleg van een brug komt door onzekerheid over de toekomstbestendigheid van de glastuinbouw echter mogelijk in een ander daglicht te staan. Het college van Woerden zal zich met de provincie en de stad Utrecht gezamenlijk buigen over de mogelijkheden en daaraan verbonden consequenties. In samenspraak zal worden bepaald welke stappen er moeten worden ondernomen.

Contactpersoon voor de pers:

[naam], communicatieadviseur, [nummer] [emailadres] Overige persvragen:
communicatie@woerden.nl of bel 14 0348 en vraag naar de persvoorlichter

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.

De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.

Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl