



## 2. BEVINDINGEN VAN HET ONTWERPONDERZOEK

De economische, technische en duurzaamheidseisen voor nieuwe glaslocaties hebben wij als eerste stap in beeld gebracht, het programma van eisen. Op het gebied van symbiose tussen glas en stad, bleek, op de schaal van de locatie Zuidplaspolder, evenwel een lacune aan kennis. Wij hebben gekozen voor de formule “meervoudige ontwerpdracht”, om deze lacune in een relatief korte periode op te vullen. Daarbij hebben drie stedelijk georiënteerde architecten en stedenbouwers, in combinatie met tuinbouwtechnische adviesbureaus, belangwekkende resultaten geleverd. Dit heeft in twee fasen plaatsgevonden: de eerste fase, gericht op ideeën, de tweede op verdieping van perspectiefbiedende ideeën.

De opgave is geformuleerd binnen de in het ISV aangewezen ruimte voor glastuinbouw. Tevens is het patroon van linten lanen en tochten van de Zuidplaspolder uitgangspunt geweest bij de uitwerkingen. Onvermijdelijk leidt dit tot het aanwijzen van “ontwikkelblokken” binnen de gridstructuur van de polder.

Een impressie van de resultaten, in de vorm van beelden, is opgenomen in bijlagen I en II van dit rapport.

### 2.1 primaire bevindingen

Onderstaand volgen onze bevindingen, ingedeeld volgens de belangrijkste discussiethema's in onze interactieve bijeenkomsten.

#### wonen en glas

Op korte termijn zien wij goede perspectieven voor mengvormen van wonen en glas.

Daardoor stijgt de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe glastuinbouwgebieden. Ook wordt hiermee doelmatig ruimtegebruik bevorderd, waarvan zowel glastuinbouw (gunstiger verhouding bruto-netto) als wonen (dun bij relatief kleine kavels) profiteren. Woningen kunnen bovendien profiteren van de zonne-energie (warmte) die op termijn in kassen kan worden opgevangen.

#### glas en bedrijfsgebouwen

Eveneens zien wij goede perspectieven en bovenal voordelen in mengvormen van glas en bedrijventerrein: de voordelen liggen in de sfeer van doelmatig ruimtegebruik, energie en (glas-) architectuur; de realisatie is bovendien niet al te complex. Vooral de optie waarbij de glaswanden in zichtlocaties langs (nieuwe) regionale wegen worden benut voor (niet agrarische) bedrijven, spreekt ons, en ook de Kamer van Koophandel, erg aan.

#### glas in optima forma

Wij hebben in de tweede fase van de meervoudige ontwerpdracht ook een opdracht verstrekt om één blok in optima forma voor de glastuinbouw uit te werken. Daarbij is aan de ontwerpers gevraagd het verschil tussen bruto en netto zo klein mogelijk te maken. Gebleken is dat de netto-bruto-verhouding wel tot 90% kan stijgen. Deze hoge benuttingsgraad kan in bepaalde blokken verkieslijk zijn.

#### stapelen c.q. mengen

Uit het ontwerp onderzoek blijkt dat stapelen van functies slechts in beperkte mate realiseerbaar is; stapeling met water springt er relatief gunstig uit. Wel zien wij op korte termijn goede perspectieven voor “horizontale menging” van glas met wonen en glas met bedrijfsterrain, waardoor ook doelmatig ruimtegebruik en synergie wordt bevorderd. Doorslaggevend is de verwachting dat niet-glastuinbouwbedrijven die zich in de Zuidplaspolder vestigen relatief kleinschalig zijn, waardoor grootschalige daketages voor de glastuinbouw niet mogelijk zijn. Daarnaast zijn er tal van hindernissen op het gebied van veiligheid, regelgeving, benodigde ontwikkelkracht e.d.

#### functionele aspecten

Vooral op het gebied van water en energie zijn, zoals in het voorgaande aangegeven, goede perspectieven voor symbiose gebleken. Wellicht is er ook bij de regionale weginfrastructuur nog symbiose te bereiken, bijvoorbeeld door kassen te benutten als geluidsschermen; dit verdient nader onderzoek. Een bijzondere ontwikkelingslocatie ontstaat bij de nieuwe aansluitingen op de A12; wij stellen voor daar in de komende maanden, ook vanuit het glastuinbouwbelang, nadere studie van te maken.

### temporele aspecten

Tijdens de interacties over de (tussen-)resultaten van onze meervoudige ontwerp opdrachten is ook aandacht gegeven aan de factor tijd. De meest extreme vorm van het tijdsaspect is: eerst kassen en op termijn op dezelfde plek woningbouw of bedrijventerrein. Wij zien slechts op enkele specifieke locaties daarin perspectief, maar niet op grote schaal; bij specifieke locaties denken wij met name aan de buitengrens van het glastuinbouwgebied, omdat in die situaties de gevolgen voor de structuur van het gebied relatief beperkt blijven. Minder extreme vormen, zoals menging van functies met verschillende levensduur en marktsituaties, denken wij op grotere schaal toepasbaar te kunnen maken. De discussie over beelden, techniek en euro's heeft ook geresulteerd in een aantal indirecte bevindingen.

### operationele aspecten

Uit de meervoudige ontwerp opdrachten is voor ons overduidelijk geworden, dat een bloksgewijze aanpak geboden is, waarbij de verschillende functies in een blok op een geïntegreerde en geoptimaliseerde wijze worden gerealiseerd. Niet alleen vanwege de technische en functionele kwaliteiten, maar ook vanwege de economische exploitatie. Daartoe hebben wij het voornemen, zoals al eerder aangegeven, om allianties te sluiten met voor ons relatief nieuwe stedelijke partners.

Last but not least is uit de verschillende onderzoeken duidelijk geworden, dat de door ons voorgestane geavanceerde gebiedsontwikkeling slechts mogelijk is door toepassing van ontwikkelingsplanologie; toelatingsplanologie is een te star instrument voor het benutten van de kansen die zich aftekenen. Hierbij plaatsen wij de kanttekening, dat ontwikkelingsplanologie een modieuze term is: het huidige systeem van toelatingsplanologie werkt niet goed, aan de nieuwe term wordt veel perspectief toegekend, zonder dat duidelijk is hoe deze in de praktijk werkt. Wij vinden dat in het ISP de werking van "ontwikkelingsplanologie" operationeel moet worden gemaakt.

In het verlengde van de ontwikkelingsplanologie stellen wij voor ook voor de regelgeving op het gebied van o.a. milieu en water een meer op vernieuwing gerichte benaderingswijze te volgen dan thans gebruikelijk is.

Dit is bevorderlijk voor innovaties; in de wereld van de kenniseconomie smoren immers veel goede ideeën in regelgeving die niet op innovatie is afgestemd.

### betrokkenheid van nieuwe partners

Onze meervoudige ontwerp opdrachten hebben de dialoog, ook met voor ons nieuwe partners, in een stroomversnelling gebracht. Beelden en cijfers hebben de interesse van nieuwe partners gewekt. Wij waren dan ook ingenomen met de grote en brede interesse in de workshop "glastuinbouw bedrijventerrein", tijdens de ontwikkelingsdag in de Week van de Zuidplas. Deze interesse vormde voor ons het bewijs dat nieuwe partners enthousiast raken om met onze sector mee te gaan denken over de verdere planvorming. Deze potentiële partners voegen inmiddels ook de daad bij het woord, door ons uit te nodigen voor strategieconferenties over bijvoorbeeld woningbouw.

## 2.2 secundaire bevindingen

### ontwikkelkracht

De interesse van voor ons relatief nieuwe partners mag dan wel gewekt zijn, punt van aandacht blijft voor ons het voortraject, voorafgaand aan de eigenlijke projectontwikkeling. Inmiddels hebben wij daartoe een essentiële voorziening getroffen, door achter onze Stuurgroep een stichting op te richten. Zo zijn wij in staat om samen met andere partijen combinaties te vormen om de ontwikkelkracht te vergroten. Want ons is uit de uitgevoerde onderzoeken overduidelijk geworden, dat onze hoge ambitie slechts realiseerbaar is met een grote ontwikkelkracht.

## 2.3 realiseerbaarheid

Als een rode draad heeft, door alle bovengenoemde activiteiten, het toetsen op realiseerbaarheid gelopen. Realiseerbaarheid zowel in technisch en organisatorisch als in economisch opzicht, maar evenzeer uit een oogpunt van maatschappelijke acceptatie en medewerking van marktpartijen. Wij hebben daarbij als criterium aangehouden: onze visie moet in al deze opzichten realiseerbaar zijn vanaf 2007/2008. Het voorliggende Bouwstenenrapport bevat dan ook uitsluitend componenten die positief uit deze toetsing naar voren zijn gekomen.



### 3. DE KERN VAN ONS BETOOG

Op grond van de voorgaande hoogstukken volgen onderstaand de bouwstenen die wij inbrengen voor het ISP. Daarbij onderscheiden we vier zones, presenteren we het door ons gewenste kaartbeeld en introduceren wij ontwikkel-enveloppen. Onze bouwstenen hebben dus zowel betrekking op "wat" er in onze ogen gemaakt moet worden, als op "hoe" dit van de grond getild zou kunnen worden.

#### 3.1 zonering en kaart

Wij onderscheiden vier zones:

- nieuwe glasgebied met wonen en bedrijfsterrein
- bestaande, blijvende glasgebied
- uitplaatsingsgebied
- nader uit te werken ontwikkelingsblok/Landmark

12

Met de term zones doelen wij op een dynamische, ontwikkelings-planologische aanpak:

- leg de ruimtelijke functies niet gedetailleerd vast in het ISP en in de bestemmingsplannen: onze voorkeur gaat uit naar een ruimtelijk programma voor een groep ontwikkelblokken, een zone; een dergelijk programma biedt de mogelijkheid bij de uitwerking per blok optimaal in te spelen op zich voordoende ontwikkelingen; voor de uitwerking van het programma kunnen, ter wille van de aansturing, vooraf kwaliteitscondities worden benoemd.
- bij elke zone hoort naast "het wat" aangegeven te worden "hoe" dit van de grond getild kan/moet worden
- de punten a en b zouden in onze ogen gevoegd moeten worden in een "enveloppe", welke uitgereikt wordt aan een adequate partij.

Tegen de achtergrond van deze denklijn, kiezen wij er niet voor om de resultaten van onze meervoudige ontwerp opdrachten in alle details op te nemen in kaart en tekst van het ISP. Die details waren nodig om met beelden de gedachtevorming te stimuleren, om technische en economische berekeningen uit te kunnen voeren en om zo tot een realistische algehele visie te komen.

De kaart van het ISP kan, voor wat betreft de glastuinbouw c.a., een eenvoudige opzet hebben. Onze voorkeur voor de aard en de lokaliserings van de zones geven wij aan op onze zonekaart. Daarbij hebben wij, qua begrenzing, zo goed mogelijk rekening gehouden met het ons bekende krachtenveld rond de lokaliserings van alle functies in de Zuidplaspolder. Met ons zijn verschuivingen van de locaties bespreekbaar, mits het aantal blokken van zone A gehandhaafd blijft. Als het aantal blokken van zone A onverhoopt verkleind wordt, wordt het evenwicht in ons concept verstoord en daarmee de kwaliteit / meerwaarde aangetast.

#### 3.2 enveloppen

Zoals eerder naar voren gebracht: wij kandideren ons voor het (mede) in ontvangst nemen van enveloppen, waarin de opdracht voor de gebieds-ontwikkeling wordt omschreven. Onze Wij equiperen ons in de komende maanden, om deze opdrachten op adequate wijze uit te kunnen voeren. Een belangrijk pluspunt van onze Stuurgroep/Stichting is, dat zij vanuit een maatschappelijke positie de enveloppe aan kan nemen, zonder dat in het aanvangsstadium sprake is van grondposities en winstdoelstellingen; in latere stadia verandert die positie, maar dat past ook bij de feitelijke realisatie die dan aan de orde is.

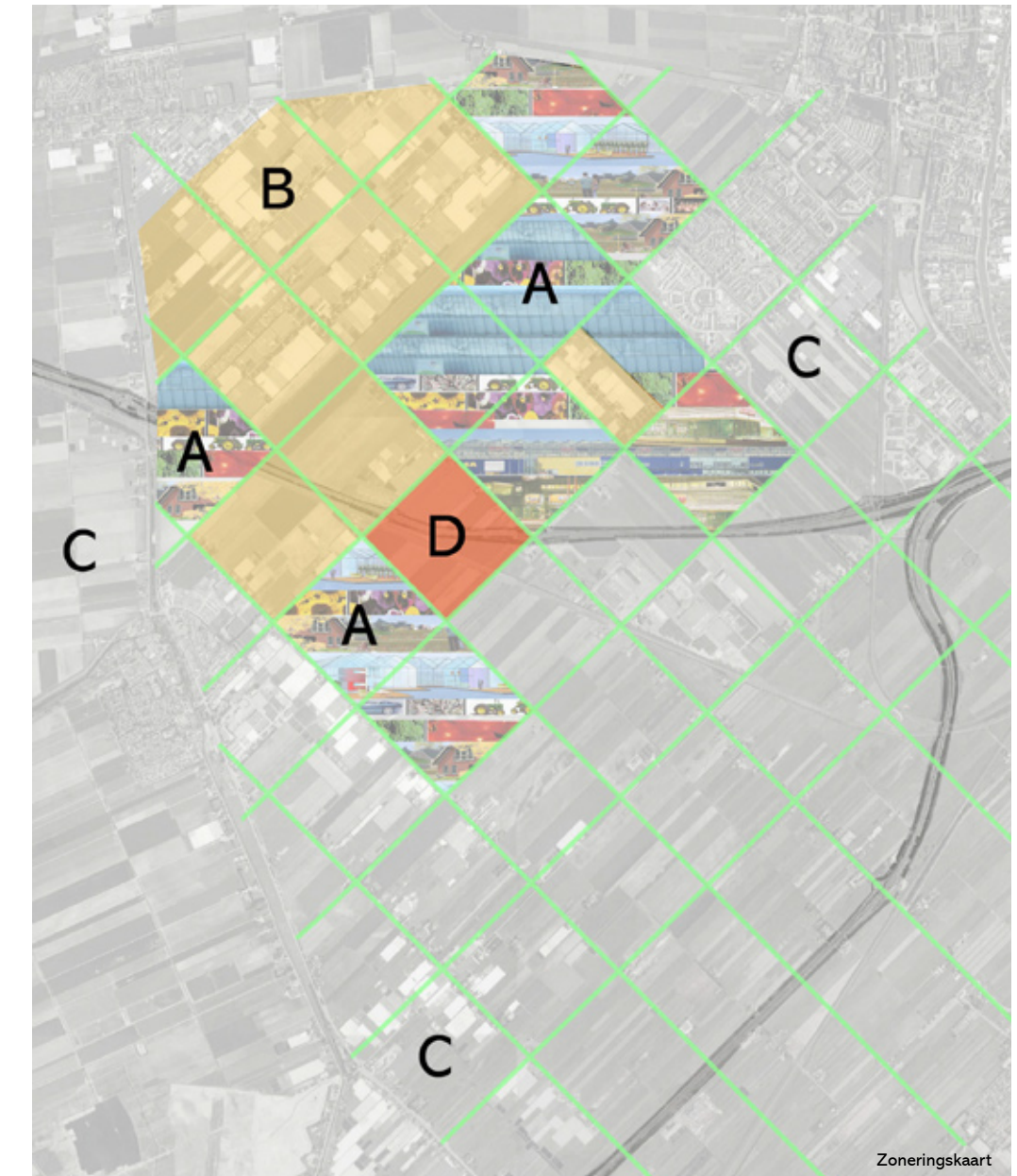
##### enveloppe voor zone A, nieuw glastuinbouwgebied met wonen en bedrijfsterrein

- het programma voor de 10 blokken omvat:
  - 300 ha glastuinbouw
  - 100 ha wonen
  - 75 ha bedrijfsterrein
  - lanen en tochten
  - watermanagement
  - regionale infrastructuur
  - symbiose met verdwer weg gelegen woningbouw op termijn
  - temporele opeenvolging van functies in 1 à 2 blokken

- enveloppe uit te reiken aan een adequate "ontwikkelingscombinatie", waarin onze Stuurgroep/ Stichting gaarne zou participeren:
  - die daartoe allianties aangaat met andere partijen
  - die daarbij werkwijzen toepast die de symbiose optimaliseert
  - die op ontwikkelings-planologische wijze tot overeenstemming met de betrokken overheden komt over de concrete invulling
- onder de navolgende condities:
  - ruimtelijke kwaliteit: bandbreedte aan te geven in een voorbeeldenboek, samen met gemeenten en provincie op te stellen
  - functionele kwaliteit: bandbreedte aan te geven in een voorbeeldenboek, samen met gemeenten, woningbouwpartijen en waterschap op te stellen
  - operationele kwaliteit: strategie voor regelgeving, realisatie en beheer, op te stellen samen met de sector en alliantiepartners
  - financiële haalbaarheid

##### enveloppe voor zone B, het vitaal te houden bestaande, blijvende glastuinbouwgebied:

- het programma voor de 9 blokken omvat:
  - vitaal houden/reconstructie bestaand gebied
  - per saldo neutraal qua glasoppervlakte (400 ha netto)
  - inpassing lanen en tochten
  - (eventueel inpassing regionale infrastructuur)
  - zo mogelijk symbiose met woningbouw op termijn



13

- enveloppe uit te reiken aan een adequate "ontwikkelingscombinatie", waarin onze Stuurgroep/Stichting gaarne zou participeren:
  - die daartoe allianties aangaat met adequate partijen
  - die werkwijzen toepast die de inpassing en de symbiose optimaliseert
  - die op ontwikkelings-planologische wijze tot overeenstemming met de betrokken overheden komt over de concrete invulling

- onder de navolgende condities:
  - ruimtelijke kwaliteit: bandbreedte aan te geven in een voorbeeldenboek, samen met gemeenten en provincie op te stellen
  - functionele kwaliteit: bandbreedte aan te geven in een voorbeeldenboek, samen met gemeenten, woningbouwpartijen en waterschap op te stellen
  - operationele kwaliteit: strategie voor regelgeving, realisatie en beheer, op te stellen samen met de sector en alliantiepartners
  - financiële haalbaarheid

14 **Nog op te stellen enveloppe voor zone C, het uitplaatsingsgebied**

- inhoud enveloppe nog op te stellen door de betrokken partijen gezamenlijk: gemeenten, publieke Grondbank, RZG, provincie, onze Stuurgroep e.a.
- wij zijn bereid het initiatief te nemen voor het opstellen van deze enveloppe; wie deze enveloppe het beste in ontvangst kan nemen wordt thans in het midden gelaten; dit is onderwerp van studie en overleg bij het opstellen van de enveloppe
- belangrijk criterium dient te zijn: financiële haalbaarheid
- het is gewenst dat de inhoud van de enveloppe gereed is ten tijde van de ter inzage legging van het ISP

**Nog op te stellen enveloppe voor zone D, Landmark A.12**

- inhoud enveloppe nog op te stellen door de betrokken partijen gezamenlijk: Rijkswaterstaat, RZG, gemeenten, onze Stuurgroep e.a.

- onze Stuurgroep wil daartoe het initiatief nemen, mits zij voldoende externe financiering daarvoor kan vinden; terzake is de eerste toezegging inmiddels ontvangen (Arcadis)
- belangrijk criterium dient te zijn: financiële haalbaarheid
- het is gewenst dat de inhoud van deze enveloppe gereed is ten tijde van de ter inzage legging van het ISP

### 3.3 Pilot/realisatie bij voorrang

Tijdens de voorbereiding is vaak de vraag gesteld of er niet een ontwikkelingsblok met voorrang in ontwikkeling gebracht zou kunnen worden. Enerzijds wordt dit ingegeven door de grote actuele vraag naar nieuwe locaties, anderzijds speelt ook het op gang brengen van de uitplaatsing van bestaande glastuinbouwbedrijven een rol. Bovenal zou een pioniersproject, beter dan alle ontwerpen en ideeën van ontwerp bureaus, duidelijk kunnen maken dat de glastuinbouwsector niet met plaatjes en woorden wil volstaan, maar ook de ambities in de praktijk wil en kan waarmaken.

In het tweede halfjaar van 2005 zullen wij dan ook het initiatief nemen voor één of twee pilots. Wij denken daarbij aan gehele blokken van 64 ha, waarbij de combinatie glas en wonen c.q. glas en bedrijven concreet wordt uitgewerkt. In het kader van die uitwerking worden ook de resterende onderzoeksvragen, samen met marktpartijen, opgepakt. Uiteraard zullen wij dit initiatief in nauw overleg met de betrokken overheden vorm gaan geven, in ieder geval ook op het punt van een gedegen selectie van marktpartijen en andere partners.

De door ons voorgestane bloksgewijze aanpak plaatst de nadere onderzoeken (bijvoorbeeld water, transformatiemanagement, energie/warmte) in een operationele context, brengt de plussen en minnen van een geïntegreerde aanpak voor de verschillende functies in een blok in beeld, bevordert de participatie van marktpartijen en verhoogt bovenal de inzichtelijkheid voor publieke en maatschappelijke partijen.

