

A.B. Smit
W.H.G.J. Hennen
J.S. Buurma

Projectcode 4030000

Maart 2006



Vertrouwelijk

Herstel van de PKB-plus PMR/750ha

Inventarisatie van de gebruikers, bewoners en overige betrokkenen en hun belangen in het plangebied van het project Mainport-ontwikkeling Rotterdam

Samenvatting

Inleiding

Dit rapport betreft een onderzoek naar de agrarische en overige bedrijven, verpachters en bewoners en hun belangen in het plangebied van de PKB+ (Planologische Kernbeslissing Plus) PMR/750 ha (Project Mainport Rotterdam). Als onderdeel van de PKB+ moet op Midden-IJsselmonde en in enkele polders ten noorden van Rotterdam namelijk 750 ha land- en tuinbouwgrond worden omgezet in recreatiegebieden en hoogwaardige natuur. De Raad van State verlangt een grondige inventarisatie van de belanghebbenden in het plangebied en van hun belangen, zodat een zorgvuldige belangenafweging mogelijk is. Het onderzoek heeft betrekking op Midden-IJsselmonde, de Vlinderstrik (de Schiebroekse- en Zuidpolder) en de Schiezone. Daarnaast zijn agrarische bedrijven in de Rand van Rhoon en de polder Albrandswaard bij het onderzoek betrokken. Zij liggen dicht bij het plangebied op Midden-IJsselmonde en zouden door de transformatie mogelijk geïsoleerd kunnen raken.

Gebiedsbeschrijving

In Rotterdam en Berkel en Rodenrijs beslaat de land- en tuinbouw ruim 1.100 ha per gemeente. Het overgrote deel van deze grond is grasland voor koeien en schapen. In Albrandswaard is het areaal ruim 900 ha, overwegend in gebruik voor de akkerbouw. Op de akkerbouwbedrijven nemen granen de voornaamste plaats in gevolgd door knol- en wortelgewassen (vooral aardappelen en suikerbieten). In het hele plangebied bevindt zich tevens ruim 300 ha glastuinbouw, met name in Berkel en Rodenrijs en in Rotterdam.

Onderzoeksaanpak

Het onderzoek bestond uit de volgende stappen:

1. allereerst zijn met behulp van kadaster- en CBS-gegevens lijsten van belanghebbenden gemaakt en is een vragenlijst ontworpen die aansluit op de vraagstelling: 'het in kaart brengen van de belangen, gevolgen, visies en wensen van belanghebbenden in het plangebied';
2. voor het houden en verwerken van de interviews is een protocol opgesteld, dat onder andere de privacy van de belanghebbenden moet waarborgen;
3. de interviews zijn uitgevoerd door medewerkers van het LEI. Vrijblijvendheid voor de respondenten vormde een belangrijk uitgangspunt. Hun reacties zijn in dit rapport niet individueel herleidbaar en er zijn geen gevolgen verbonden aan hun uitspraken;
4. na de uitvoering van de interviews zijn de verslagen verwerkt tot *belief systems*. Via deze methode kon structuur worden gegeven aan de sterk verschillende, vooral kwalitatief ingestoken verhalen van de respondenten;

5. daarmee en daarnaast zijn analyses per gebied uitgevoerd: Hoeveel areaal in het plangebied heeft betrekking op respondenten die willen verhuizen, inpassen, stoppen of helemaal niets willen? Welke gevolgen hebben de plannen voor de agrarische en overige bedrijven in het gebied, de verpachters en de bewoners? Welke demografische, bedrijfskundige, maatschappelijke, financieel-economische en psychologische kenmerken hebben de land- en tuinbouwers in de drie onderscheiden gebieden?;
6. tenslotte is op basis van de resultaten een *expert opinion* geschreven over de te verwachten ontwikkeling in een autonoom scenario, dus zonder PKB. Daarnaast zijn de mogelijkheden geanalyseerd om recreatie en hoogwaardige natuur te combineren met agrarische activiteiten.

Bereik van de interviews

In totaal zijn 208 adressen geselecteerd van boeren en tuinders, overige bedrijven, verpachters en bewoners in de vijf onderzoeksgebieden Midden-IJsselmonde, Vlinderstrik, Schiezone, Rand van Rhoon en Albrandswaard. Daarvan zijn 81 personen of instellingen (39%) geïnterviewd. Een even groot aantal reageerde telefonisch en de overige 22% is niet bereikt. Deze respons is hoog, temeer daar de geïnterviewden een bedrijfsoppervlakte van 730 ha vertegenwoordigen. Het totale plan- en zoekgebied omvat ongeveer 800 ha. Personen die telefonisch aangaven geen interesse te hebben in een interview hadden doorgaans weinig grond.

Pacht en eigendom van grond

De gebruikte grond in het plangebied is voor ongeveer eenderde in het bezit van de gebruikers, de rest wordt voor kortere (25%) of langere tijd (44%) gepacht. Dit betekent dat voor driekwart van de te verwerven grond voor natuur en recreatie de grondprijs uitbetaald of de pachtrechten afgekocht moet worden, los van mogelijke vergoedingen voor gedeerde inkomsten. Het resterende kwart (186 ha) is kortlopende pacht, waarop geen pachtrechten liggen. Daarop is de afkoop van pachtrechten dus niet aan de orde. Bovendien is minimaal 108 ha (58%) van deze 186 ha in handen van de overheid of semi-overheid.

Reacties van de respondenten op de plannen

De reacties van de geïnterviewden op de plannen verschillen sterk. Sommige agrariërs hebben hun bedrijf gestaakt, maar willen graag op de oude plek blijven wonen. Veel anderen die wel door willen gaan met hun bedrijf ervaren onzekerheid door de inrichtingsplannen en vrezen dat hun economische positie wordt aangetast, dat voortzetting of uitbreiding onmogelijk worden of dat de bedrijfsvoering beperkt of verstoord wordt. Een aantal respondenten heeft weinig vertrouwen in de procedures. Er zijn ook respondenten die aangeven dat hun bedrijf verouderd is en/of dat ze activiteiten buiten de landbouw zoeken.

Als de plannen doorgaan, wil een aantal geïnterviewde agrariërs ondernemers verhuizen naar een ander gebied. Zij hebben 242 ha grond in gebruik in het plangebied

ofwel bijna een derde deel. Anderzijds voelen sommige boeren en tuinders wel voor inpassing in de gebiedsplannen. Zij vertegenwoordigen met 72 ha een veel kleiner areaal. Qua oppervlakte (129 ha) kwam de visie 'bedrijf uitkopen; iets anders gaan doen' op de tweede plaats. Een vierde interessante visie was 'nieuw bedrijf opzetten/bestaan in recreatie opbouwen' (108 ha).

Doelgroepen

Naast reacties zijn er ook doelgroepen te onderscheiden op basis van de manier waarop respondenten naar de plannen kijken. In zogenaamde *belief systems* worden een tactisch spoor ('symptoombestrijding') en een strategisch spoor ('lange termijn visie') vastgelegd. De doelgroepen verschillen in het te verwachten gedrag wat betreft ongewijzigd doorgaan, het beschikbaar stellen van de grond voor inpassing of voor uitkoop. Door de respondenten op dergelijke wijze in te delen is in te schatten hoeveel grond beschikbaar komt voor inpassing en uitkoop. In dit deel van de samenvatting is daarom alleen gekeken naar het eigendom en de vaste pacht bij boeren en tuinders. Daarop kunnen zij rechten laten gelden. Op los huurland geldt dat niet en is de verpachter veel belangrijker.

Als doelgroepen zijn onderscheiden: 1) honkvaste veteranen (agrariërs in ruste, die graag op de oude plek blijven wonen); 2) honkvaste ondernemers (ondernemers die hun bedrijf graag op de huidige locatie willen voortzetten); 3) honkvaste afbouwers (ondernemers die hun bedrijf afbouwen, maar op dezelfde plaats willen blijven wonen); 4) omschakelaars naar recreatie; 5) omschakelaars naar een andere bedrijfstak; 6) inpassers in natuur/recreatie; 7) verhuizers naar ander gebied.

Op basis van deze indeling en de bijbehorende gedragskenmerken zou in het plangebied in totaal 128 ha voor inpassing beschikbaar komen. Respondenten die willen vertrekken vertegenwoordigen 156 ha en 207 ha is in bezit of vaste pacht van ondernemers die willen stoppen. Er ligt 54 ha bij respondenten die op geen enkele wijze aan de plannen willen meewerken. Hiermee is van 545 ha bekend wat er mee gaat gebeuren. De overige 185 ha ligt bij verpachters, waaronder enkele overheidsorganen.

De aard van de (niet-agrarische) bedrijven heeft veel invloed op de vraag of zij op de huidige locatie kunnen blijven. Ook de bewoners krijgen te maken met ingrijpende veranderingen in omgeving en uitzicht, verkeer, bezoekers en huizenprijzen.

Regionale afhankelijkheid en werkgelegenheid

Ook de aantallen toeleveranciers en afnemers en hun vestigingsplaatsen zijn geïnventariseerd. De meeste actoren (toeleveranciers/afnemers) komen voor op Midden-IJsselmonde. Opvallend voor dit gebied is dat bijna alle leveranciers in de regio gevestigd zijn, met name van diensten zoals loonwerk en mechanisatie. In de Vlinderstrik zijn de meeste leveranciers in het gebied zelf of aangrenzend gevestigd. In de Schiezone is met name de afzet gebiedsgebonden; hier wordt veehandel (schapen) vaak genoemd. De grootte en hechtheid van het netwerk is uitgedrukt in een regio-afhankelijkheidsindex. Deze is het laagste in de Vlinderstrik (redelijk zwakke regio-afhankelijkheid) en het hoogste in de Schiezone en de Rand van Rhoon (redelijk sterke regio-afhankelijkheid). De afgeleide werkgelegenheid, een combinatie van aantal primaire bedrijven per sector en hun

netwerk, is het hoogst op Midden-IJsselmonde en in de Vlinderstrik. Op Midden-IJsselmonde is het netwerk groot en hecht. In de Vlinderstrik is het netwerk minder groot en sterk, maar is de werkgelegenheid per ha groter door de aanwezigheid van glastuinbouw. Daardoor is de afgeleide werkgelegenheid in beide gebieden vrijwel even hoog. De transformatie naar natuur en recreatie creëert weliswaar werkgelegenheid, maar kost werkgelegenheid op de land- en tuinbouwbedrijven en in hun netwerk. Het is afhankelijk van de inrichting van de plangebieden of die 'nieuwe' werkgelegenheid opweegt tegen het verlies aan 'oude' banen.

In de Rand van Rhoon is de afgeleide werkgelegenheid ook hoog. Daarnaast verwachten de boeren en tuinders nadelen en risico's als de plannen door gaan. Door een zeker 'isolement' ten opzichte van andere land- en tuinbouwgebieden rekent men op hogere transportkosten. Ook zou vanuit de nieuwe natuurgebieden wildschade kunnen ontstaan en vanuit de recreatiegebieden overlast door zwerfvuil, diefstal en het berijden van landbouwgrond. In de Albrandswaard zit men wat verder van het plangebied af en reageert men gelatener op de voorgenomen transformatie op Midden-IJsselmonde. Er zullen waarschijnlijk collega's uit het plangebied Midden-IJsselmonde verhuizen en elders een nieuw bedrijf kunnen beginnen, terwijl de boeren in de polder Albrandswaard die kans niet krijgen.

Regionale mogelijkheden voor uitkoop en inpassing

Op Midden-IJsselmonde zijn veel mogelijkheden voor het verwerven van grond (uitkoop en inpassing). Op dit eiland zijn de ondernemers relatief jong; zij willen hun bedrijf graag elders of anders voortzetten. De verhuizers (140 ha in het gebied) eisen een goede prijs. Hun vertrek heeft belangrijke maatschappelijke gevolgen, met name voor loonwerk- en mechanisatiebedrijven. De omschakelaars en inpassers kunnen een deel van deze negatieve gevolgen opvangen. Zij hebben een positieve instelling en staan open voor onderhandelen. Al met al zal er met veel actoren onderhandeld moeten worden.

Behalve de verhuizers willen de meeste ondernemers in het gebied blijven wonen en werken. De honkvastheid hangt samen met de uitstraling van en de sterke emotionele band met het gebied. Bovendien worden de woning en de grond die al decennia in bezit zijn van de familie niet graag afgestaan. Dat kan weerstand oproepen tijdens de onderhandelingen.

In de Vlinderstrik zijn beperkte mogelijkheden voor het verwerven van grond (uitkoop en inpassing). Het betreft minder dan de helft van het areaal. Aangezien het vooral intensieve teelten betreft (glastuinbouw) heeft elke ondernemer niet alleen weinig grond, maar is deze grond bovendien niet gebiedsgebonden; men kan het bedrijf eenvoudig elders voortzetten. Een groot deel van het grasland wordt gehuurd van de gemeente Rotterdam. Er zijn relatief veel oudere ondernemers werkzaam op bedrijven die zij zelf hebben gesticht of gekocht. Zij hebben een tamelijk geringe emotionele binding met de grond en zullen relatief gemakkelijk elders een goed bestaan vinden. Wel kan hun vertrek ten koste gaan van de werkgelegenheid. Ook hier kunnen de omschakelaars en inpassers deze negatieve gevolgen ten dele opvangen. De grote verschillen met Midden-IJsselmonde zijn het veel kleinere areaal, de geringere emotionele binding met het gebied en het relatief grote aandeel grond dat al in overheidshanden is.

Veel agrarische bedrijven in de Schiezone zijn al generaties in familiebezit, zodat de emotionele binding met het gebied groot is. De ondernemers zijn niet genegen tot verhuizen en willen dikwijls een nieuwe rol in het gebied vervullen. Voor deze veehouders biedt natuur met grazend vee zeker kansen en mogelijkheden.

Ondanks de geringe oppervlakte in het gebied blijft bedrijfsbeëindiging niet zonder maatschappelijke gevolgen, met name voor de veehandel. Als inpassing mogelijk is, kunnen de doorgaans positief ingestelde inpassers dit gedeeltelijk compenseren.

Autonome ontwikkelingen land- en tuinbouwbreed

De inkomens van Nederlandse boeren en tuinders staan onder grote druk door liberalisering van de wereldhandel, globalisering, uitbreiding van de EU, afbouw van EU-ondersteuning, hoge grondprijzen, hoge eisen voor de productiewijze en stijgende kosten. De ondernemers kiezen allerlei ontwikkelingsrichtingen om hun inkomen op peil te houden. Als men op leeftijd is, geen opvolger heeft en geen kans ziet het inkomen op peil te houden, bouwt men het bedrijf af en/of zoekt men inkomsten buiten het bedrijf. De blijvers kiezen voor schaalvergroting, samenwerking en efficiëntieverbetering en in veel mindere mate voor verbreding, nieuwe natuur en nieuwe producten.

Overigens zijn de inkomensverschillen tussen vergelijkbare bedrijven groot. Vakmanschap en ondernemerschap zijn van grote invloed. Daardoor zijn er geen algemeen geldende minimale bedrijfsgroottes en dergelijke te benoemen. De ondernemer bepaalt in hoge mate of een bepaald type bedrijf met een bepaalde omvang levensvatbaar is. 'Echte' ondernemers leggen goede verbindingen met de ketens, de markt en de maatschappij waarin zij opereren en weten innovatieve oplossingen te bedenken en te realiseren voor vragen die in die netwerken leven.

Schaalvergroting lijkt de hoofdtrend voor de komende jaren. Een deel van de ondernemers in ongunstige omstandigheden zal het bedrijf beëindigen. De vrijkomende grond komt terecht bij de blijvers, waarmee zij de broodnodige schaalvergroting realiseren. Het areaal land- en tuinbouwgrond krimpt alleen bij koopkrachtige vraag van buitenaf, zoals transformatie naar recreatie en natuur.

Perspectieven van een aantal sectoren

Akkerbouwbedrijven bevinden zich vooral op Midden-IJsselmonde. De blijvers moeten de komende tien jaar gemiddeld met minimaal 10 ha groeien om rendabel te blijven. Het areaal grond dat vrijkomt door bedrijfsbeëindiging is daarvoor niet toereikend. Ook in het autonome ontwikkelingsscenario zouden er meerdere bedrijven naar elders moeten verhuizen. Als de middelen daarvoor ontbreken kan dat - tegen de wens van een aantal ondernemers in - leiden tot groeistagnatie en de noodzaak om nevenactiviteiten op of naast het bedrijf op te pakken.

Vooraf in de Vlinderstrik en de Schiezone komen melkveebedrijven voor. In de Vlinderstrik gaat het slechts om enkele bedrijven; het grootste deel van het grasland in dit gebied is eigendom van de gemeente Rotterdam en wordt per jaar verpacht aan hobbyboeren. In de Schiezone bevindt zich een groter aantal veehouderijen, die elk meerdere percelen in het gebied hebben. Slechts enkele melkveehouders hebben hun

woning met opstallen in het gebied zelf gevestigd. In een autonoom scenario komt er in zowel de Vlinderstrik als de Schiezone onvoldoende grond vrij voor de overblijvers om de benodigde schaalvergroting (30% areaalstijging en aantal melkkoeien in de komende tien jaar) te realiseren.

De glastuinbouwbedrijven in het onderzoeksgebied zitten voornamelijk in de Vlinderstrik. Zij hebben een relatief gunstige structuur, maar zouden in een autonoom scenario moeten wijken voor woningbouw.

Combineerbaarheid van landbouw met natuur en recreatie

Een deel van de geïnterviewden is bereid tot inpassen of wil op zoek naar een ander (type) bedrijf. Veehouderij is relatief gemakkelijk te combineren met natuur. Die combinatie ligt voor de hand in de Vlinderstrik en de Schiezone. Aangepast beheer van het daar aanwezige grasland kan de flora en fauna verrijken. Op Midden-IJsselmonde bestaat de grond vooral uit akker- en groenteland. Open teelten zijn slecht te combineren met natuur en zouden dus omgezet moeten worden in grasland. De nieuwe natuurgebieden of semi-natuurlijke graslanden passen het beste bij een biologische bedrijfsvoering met specifieke, 'aangepaste' melk- of vleesveerassen.

Dergelijke natuurgebieden lenen zich niet alleen voor beweiding en maaien. Ook landschapsbeheer, ganzenopvang, waterberging en loonwerk voor natuurorganisaties kunnen tot het takenpakket gaan behoren van 'natuurboeren' in het plangebied.

Tot de mogelijke recreatieve voorzieningen op boerderijen behoren de aanleg van wandel- en fietspaden, kamperen bij de boer; 'poldersport', logies en verhuur van appartementen en horeca-activiteiten. Deze activiteiten zijn eventueel te combineren met zorglandbouw, kinderopvang en productverwerking op de boerderij (zoals zelfkazen, zelf sap maken), al dan niet in combinatie met een boerderijwinkel. Biologische producten hebben hierbij een meerwaarde ten opzichte van gangbare. Om voldoende inkomen te genereren zijn slimme combinaties van functies noodzakelijk, zeker als de hoofdtak landbouw wegvalt. De opstart van de genoemde activiteiten kost veel geld en inzet. Overigens zal de aanwezigheid van een stukje 'echte landbouw' de aantrekkelijkheid voor het publiek bevorderen.