

Bijlage 2 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Westland

Nut en noodzaak bedrijfsfunctie Honderdland fase 2, kavel 48

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

081511.20181492

projectleider:

Ingrid de Feijter

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

31-10-2018

opdrachtgever:

Honderdland Ontwikkelings Combinatie
(HOC)

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Waarom toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beschrijving functiewijziging	7
3. Beschrijving behoefte bedrijfsfunctie	9
3.1. Relevante regio	9
3.2. Relevant beleid	9
3.3. Regionale behoefteramingen	18
3.4. Regionaal aanbod en effect	23
3.5. Conclusie	24

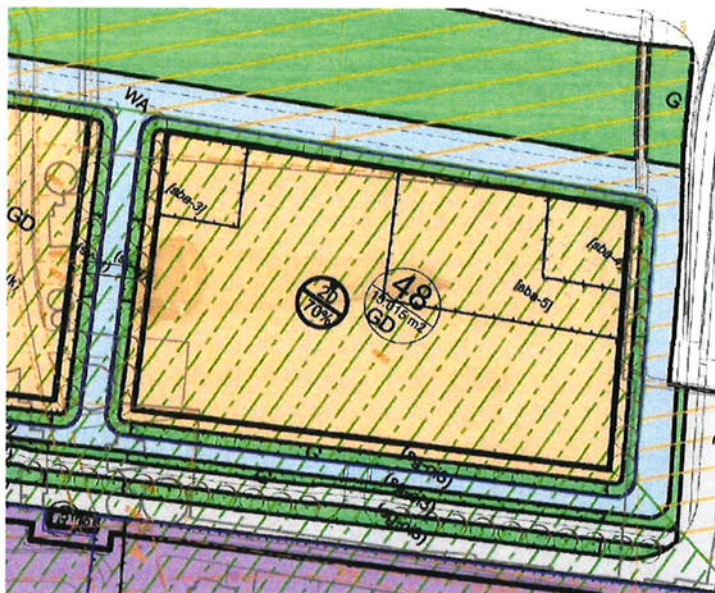
1.1. Aanleiding

Honderdland fase 2 is een bedrijventerrein in aanleg in de gemeente Westland. Dit betreft een voormalig verouderd glastuinbouwgebied. Vanwege de behoefte aan (vooral grootschalige) bedrijventerreinen binnen de gemeente wordt het gebied sinds het jaar 2000 ontwikkeld. De herontwikkeling van Honderdland is begonnen aan de zuidzijde met 'fase 1'. Momenteel wordt, als gevolg van een groeiende behoefte aan bedrijvigheid, 'fase 2' ontwikkeld (figuur 1.1). Het bestemmingsplan Honderdland Fase 2 is 27 juni 2017 vastgesteld en onherroepelijk op 19 september 2018. Naast de bedrijfsfunctie is op het nieuwe bedrijventerrein ook ruimte gecreëerd voor aanvullende publiekgerichte functies. Inmiddels is echter gebleken dat de behoefte aan bedrijfsruimte groter is, dat er geen hotel komt en dat een logiesfunctie niet wenselijk is. Daarom is het voornemen om de gemengde functie van Eiland drie te vervangen door een bedrijfsfunctie. De nut en noodzaak van de ontwikkeling van deze functiewijziging wordt in de voorliggende rapportage onderbouwd.



Figuur 1.1 Ontwikkeling bedrijventerrein Honderdland en locatie eiland 3 (ondergrond: Kadaster)

Kavel 48 ligt binnen bedrijventerrein Honderdland en heeft een netto oppervlakte van ca 1,5 ha. Per saldo wordt dus 1,5 ha netto bruikbare oppervlakte binnen het bedrijventerrein toegevoegd. De mogelijkheid van publieksgerichte functies, waaronder een hotel met congresfunctie/logiesfunctie vervalt.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.2. Waarom toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De voorvraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. In dit geval is sprake van een functiewijziging. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van bedrijven, kan deze functiewijziging worden gezien als stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

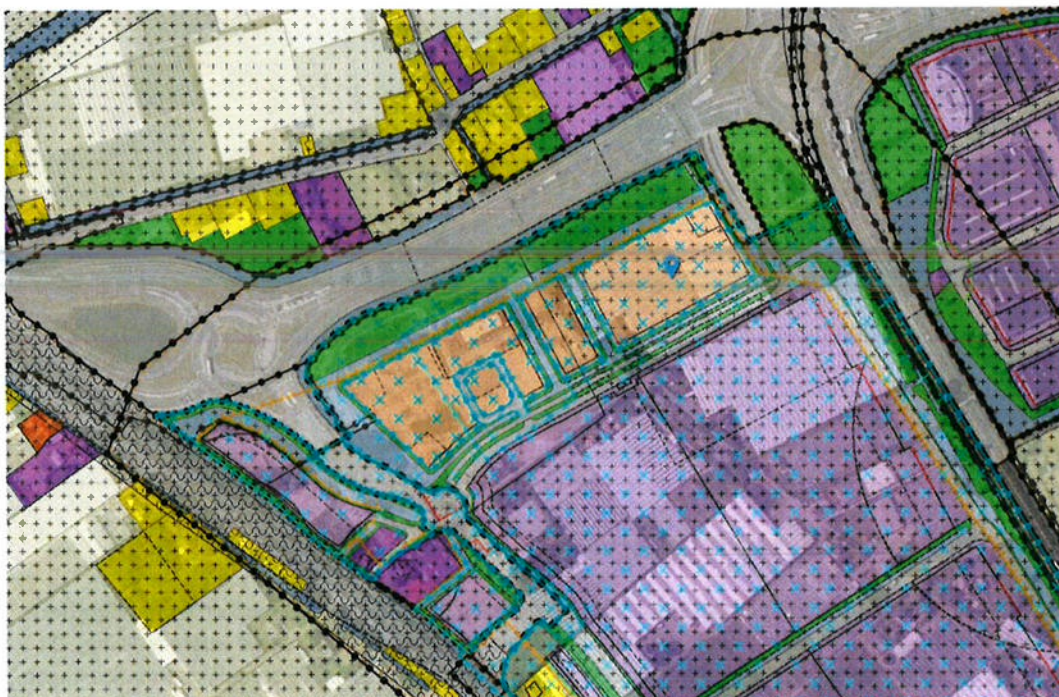
De tweede vraag die moet worden beantwoord is of de locatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied omdat de locatie van Eiland 3 al een stedelijke bestemming heeft en onderdeel uitmaakt van het grotere bedrijventerrein Honderdland. Motivering van de locatiekeuze is daarom niet noodzakelijk. De locatie binnen het bedrijventerrein is overigens een logische plek voor bedrijfsfuncties.



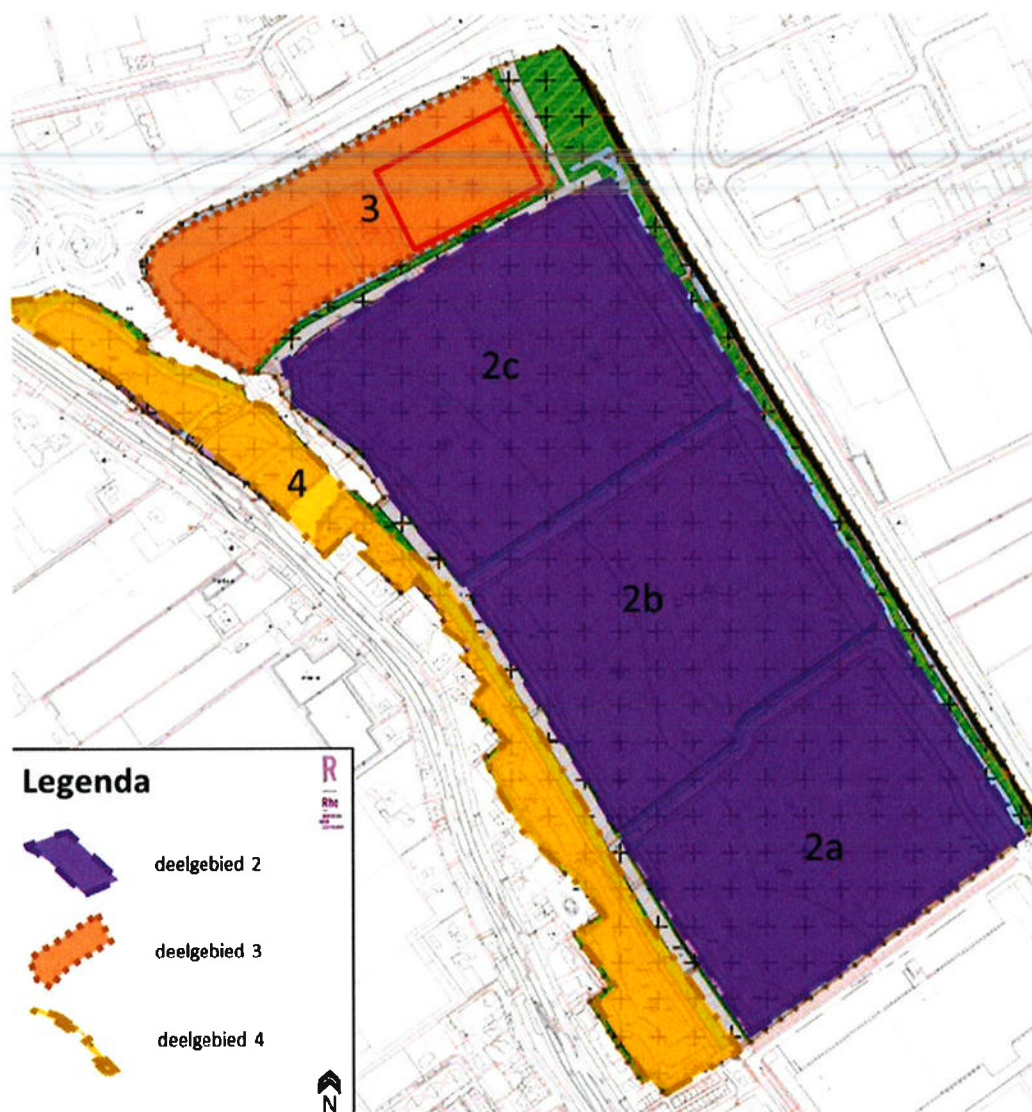
Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de functiewijziging beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de behoefte aan de bedrijfsfunctie(s) beschreven en zijn conclusies getrokken ten aanzien van de ladder.

2. Beschrijving functiewijziging

Bedrijventerrein Honderdland wordt in vier fases ontwikkeld. De eerste fase, Honderdland deelgebied 1, is geheel uitgegeven. Voor bedrijventerrein Honderdland 'fase 2' zijn drie deelgebieden onderscheiden.



Figuur 2.1 Deelgebieden ontwikkeling Honderdland fase 2 (projectgebied rood omkaderd)

De ontwikkeling van Honderdland fase 2 bestaat uit de deelgebieden 2a tot en met 2c, en de deelgebieden 3 en 4. Deelgebied 2 wordt ook wel de 'middenzone' genoemd, deelgebied 3 'de eilanden' en deelgebied 4 de 'Maasdijkzone'.

De ontwikkeling beslaat in zijn geheel circa 38 ha (bestemming BT1, BT2 en Gemengd). De focus ligt, net als bij fase 1, op vestiging van grootschalige bedrijven in het deelgebied 2 dat circa 31 ha groot is. Deelgebied 3 beslaat circa 3 ha en deelgebied 4 omvat circa 4 ha.

De gemeente Westland heeft een belangrijke logistieke 'draaischijffunctie', onder andere voor bloemen, planten, fruit en groenten. Bedrijventerrein Honderdland heeft een belangrijke functie binnen de Greenport Westland-Oostland als het gaat om producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven. De behoefte aan circa 31 ha bedrijfsfunctie (deelgebied 2 en 4) is in het bestemmingsplan Honderdland Fase 2 onderbouwd. Hieraan wordt 1,5 ha voor bedrijven bruikbare ruimte toegevoegd, binnen de totale harde plancapaciteit. De ruimte voor gemengde functies neemt hierdoor af. In Hoofdstuk drie is de algemene behoefte aan de beoogde toevoeging van bedrijfsruimte onderbouwd.

Er is ook een afnemer voor het kavel. Het bedrijf Holland Scherming zit nu op bedrijventerrein Honderdland (Honderdland 30) en wil naar dit kavel op een zichtlocatie verhuizen. Het bedrijf is gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van scherminstallaties en is een van de drie grootste scherminstallateurs ter wereld. Het bedrijf levert aan eindgebruikers en turnkey-leveranciers in de glastuinbouwsector, tuincentra, groothandels en de utiliteitsbouw. De projecten worden niet alleen in Nederland maar ook in het buitenland uitgevoerd. Missie voor de glastuinbouw is het aanbieden van scherminstallaties die helpen de hoogste productieopbrengst per m² tegen zo gering mogelijke kosten te realiseren.

Er komen halffabricaten aan die verder worden samengesteld door het bedrijf en die vervolgens weer worden geleverd in binnen- en buitenland. De werkzaamheden vinden in pandig plaats. De vrijkomende locatie zal opnieuw in de markt worden gezet.



Figuur 2.2 Impressie vestiging Holland Scherming

3. Beschrijving behoefte bedrijfsfunctie

3.1. Relevante regio

De gemeente Westland ligt in de provincie Zuid-Holland en maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor de agrologistiek is ook de Greenport Westland Oostland (GPWO) relevant.

3.2. Relevant beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

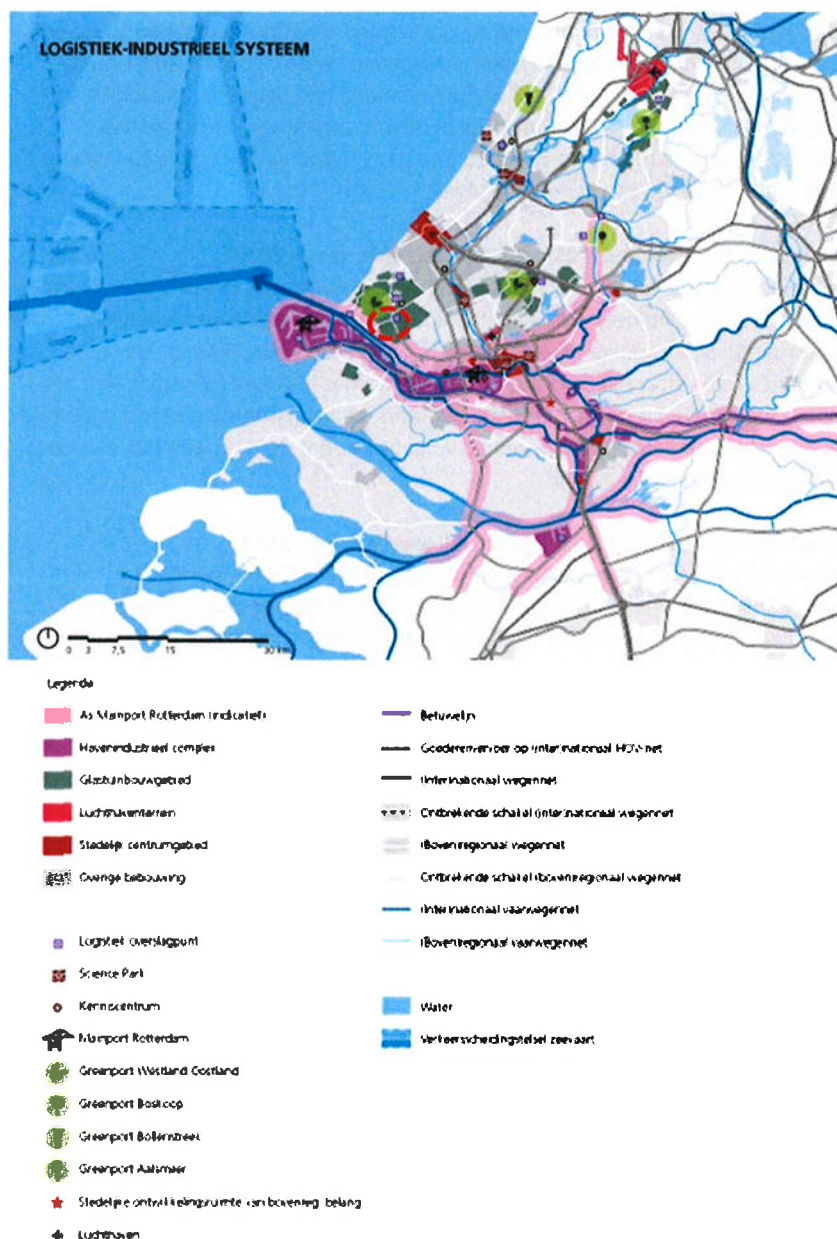
De Zuid-Hollandse economie staat in direct verband met de stedelijke netwerken in de buurlanden: de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio. Deze strategische ligging in de grootste delta van Noordwest-Europa bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dankzij deze ligging is Zuid-Holland doorgegroeid tot een van de belangrijkste economische regio's van Noordwest-Europa en een wereldwijde 'draaischijf' voor goederen, diensten en kennis: de poort van Europa.

Een van de 'rode draden' van het beleid is het vergroten van de agglomeratiekracht van de provincie Zuid-Holland. Zuid-Holland heeft een rijke voedingsbodem voor een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren. Wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar liggen, zoals in het Westland, ontstaan agglomeratie voordelen.

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Zo ook op de projectlocatie, waar ruimte wordt gemaakt voor agro-logistieke bedrijvigheid door herstructurering van een voormalig (verouderd) glastuinbouwgebied.

De provincie kent twee dominante ruimtelijk-economische structuren: een fijnmazig stedelijk systeem, waar kennis en dienstverlening de boventoon voeren, en een complex logistiek-industrieel systeem van mainport en Greenports. Het logistiek-industriele systeem langs rivieren en zware infrastructuur bundelt de hoofdstromen van goederen en het havenindustriële complex, de Greenports, de logistieke dienstverlening en de gerelateerde kenniscentra. De mainport en de Greenports zijn schoolvoorbeelden van volwassen clusters die tot de wereldtop behoren. De provincie wil die toppositie behouden en waar mogelijk versterken en streeft naar synergie van mainport Rotterdam en Greenports (figuur 3.1).

Zuid-Holland kent onder de noemer Greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De Greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de Greenports zich in een transitie. De provincie wil de Greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de Greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.



Figuur 3.1 Logistiek-industrieel systeem provincie Zuid-Holland (Visie Ruimte en Mobiliteit, 2018; *Honderdland fase 2 is rood gearceerd*)

Door de steeds verdergaande containerisatie (groente en fruit import gaat voor 95% al in containers) van versproducten, kunnen de Greenports in steeds meer gevallen gebruik maken van hoogwaardige vervoersdiensten die de mainport biedt. Vervoer per container vergroot de mogelijkheden voor binnenvaart, short sea, deep sea en spoor. De mainport Rotterdam beschikt over goede verbindingen voor die vervoerssoorten. Om die kansen te benutten wil de provincie de (logistieke) verbindingen en de infrastructuur tussen de mainport en de handelsgebieden binnen de Greenports verbeteren. Dit gaat onder andere om bedrijventerrein Honderdland dat gelegen is in de Greenport 'Westland-Oostland' en hoofdzakelijk georiënteerd is op de mainport Rotterdam. De ambitie van de Greenport en de provincie is behoud van de 'draaischijffunctie', met voldoende en passende ruimte voor alle activiteiten van het sierteeltcluster, modernisering van verouderde glasgebieden en concentratie van verspreid glas met ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde.

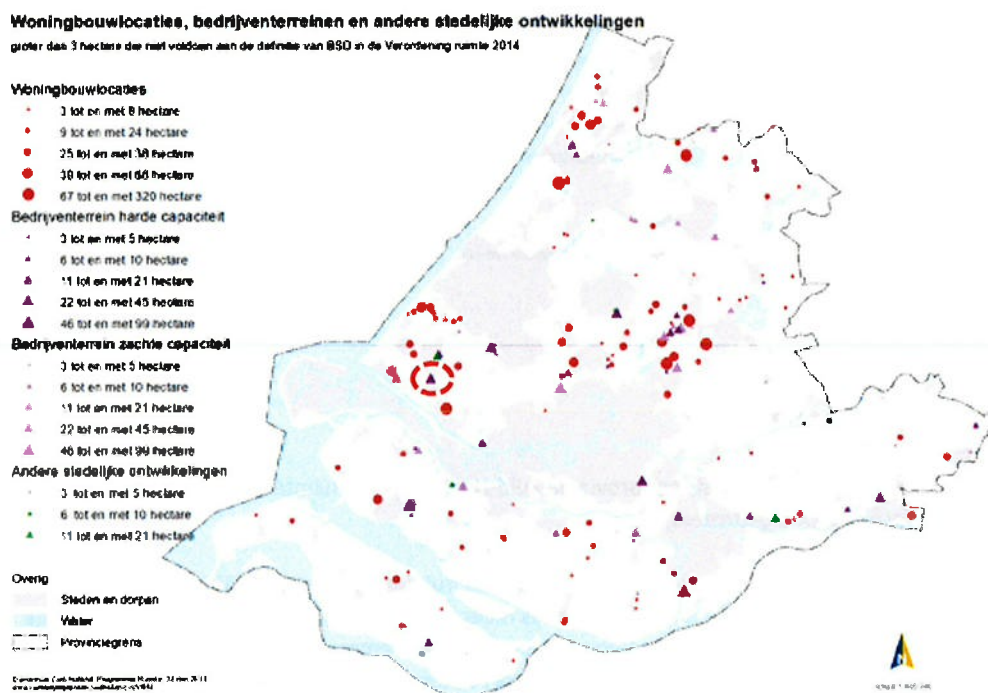
In figuur 3.1 is te zien dat bedrijventerrein Honderdland een strategische positie heeft in de Greenport Westland, gelegen tussen het logistiek overslagpunt Hoek van Holland en de mainport Rotterdam. Met de beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 wordt voorzien in de behoefte en ambitie van zowel de Greenport Westland-Oostland als de provincie Zuid-Holland aan de versterking van de Greenports. Optimale benutting van de ruimte op Honderdland Fase 2 voor bedrijven die van belang zijn voor het functioneren van de Greenport, past binnen de visie.

Verordening Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

Bedrijventerrein Honderdland fase 2 is opgenomen in het Programma Ruimte als ontwikkellocatie voor bedrijventerreinen met een omvang van meer dan 3 ha. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 2.1.1 Verordening Ruimte, bevat het toetsingskader. Uitgangspunt van de strategie voor de behoudende ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Omdat het begrip hetzelfde is als bestaand stedelijk gebied volgens het Bro, is in dit geval sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Programma Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

In het Programma Ruimte (2018) is de Greenport Westland-Oostland concreet benoemd. Het operationele doel is versterking van de Greenport door weloverwogen functiemenging mogelijk te maken in glastuinbouwgebieden. Onderstaande kaart (figuur 3.2) geeft de ruimtelijke reserveringen aan voor zowel het harde als zachte aanbod. Hierin is te zien dat het bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een harde capaciteit in de planperiode tot 2030.



Figuur 3.2 Uitsnede van de kaart 'Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (Programma Ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2018; *Honderdland fase 2 is rood omcirkeld*)

Uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen

In totaal kent Zuid-Holland bijna 600 bedrijventerreinen met ruim 11.000 ha bruto verspreid over de regio's, dit is exclusief zeehaventerreinen. Onderzoeken tonen aan dat ruim 1/3 van de werkgelegenheid is gevestigd op deze bedrijventerreinen. Ook dragen de bedrijventerreinen voor ruim

30% bij aan het Bruto Regionaal Product. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen een belangrijk uitgangspunt voor het bedrijventerreinenbeleid. Het gaat om een combinatie van het beter benutten van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad.

Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod van bedrijventerreinen tot 2030 over het algemeen voldoende. De in 2017 vastgestelde geactualiseerde behoefteraming bedrijventerreinen bevestigt dit. Kwantitatief kan de vraag worden ingevuld door het aanwezige harde aanbod bedrijventerreinen, dit geldt voor alle regio's. Tegelijkertijd voldoet het bestaande aanbod niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Dat vraagt om een aanpak gericht op kwaliteit van het aanbod in plaats van kwantiteit en het beter benutten van het bestaande aanbod van bedrijventerreinen.

Binnen de Zuid-Hollandse regio's is zeker nog kwalitatieve behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. In sommige gevallen kan het nodig zijn om slechte plekken, waaraan geen behoefte blijkt, uit de markt te nemen of een andere invulling te geven. Er wordt op basis van de huidige informatie geconstateerd dat vooral voor grootschalige (logistieke) bedrijven en HMC-bedrijven in veel regio's (mogelijk) een kwalitatieve mismatch lijkt te bestaan: het bestaande aanbod dekt mogelijk niet volledig de vraag vanuit deze segmenten. Daarnaast is het aanbod voor regulier-gemengde bedrijvigheid (lokaal 'MKB') geografisch niet altijd optimaal verdeeld in de regio's. Zo zijn er gemeenten/subregio's met nauwelijks nog hard plaanbod voor dit segment, terwijl daar zeker wel vraag te verwachten is van soms sterk lokaal gewortelde bedrijven. Hierover kan een regionale visie goed inzicht geven.

Een deel van de nog beschikbare bedrijventerreinen (harde capaciteit) sluit niet goed aan op de vraag van bedrijven, terwijl zachte, mogelijk gewenste plannen onbenut blijven. Het is hierdoor lastig om vraaggericht en flexibel te zijn. Daarmee wordt het vermogen van de Zuid-Hollandse regio's om in te spelen op nieuwe economische kansen belemmerd.

De focus op kwaliteit vraagt tevens om een andere houding van de provincie. Elk gebied kent andere opgaven, andere spelers en andere coalities. De opgave wordt om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende rol van de provincie. Dat heeft gevolgen voor de programmering van bedrijventerreinen in de verschillende regio's. Om de mismatch tussen kwantitatief aanwezig plaanbod en kwalitatieve vraag op te heffen zou er soms her-, of deprogrammering of fasering van het (harde) plaanbod aan de orde kunnen zijn, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven.

De uitbreidingsvraag is primair alleen berekend op het niveau van de bestuurlijke regio's Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Zuid-Holland Zuid.

Periode	Zuid-Holland	Holland Rijnland	Midden-Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
2016 t/m 2025	453 – 477	60 – 65	66 – 76	238	89 – 98
2016 t/m 2030	680 – 724	90 – 105	99 – 115	357	134 – 147
2016 t/m 2035	949-1093	130-208	142-163	503	174-219

Figuur 3.3 Kwantitatieve uitbreidingsvraag in 3 perioden, netto ha (Stec groep, 2017)

De kwantitatieve uitbreidingsvraag per (bestuurlijke) regio biedt onvoldoende houvast. De vraag is ook aan welke soort ruimte er behoefte is. Voor een meer kwalitatief beeld is de uitbreidingsvraag opgedeeld in vier oriëntatietypen voor bedrijven die qua uitstraling, vastgoed en doelgroep wezenlijk van elkaar verschillen. Voor elke type bedrijventerrein is een andere marktregio relevant.

- Grootchalige logistiek (> 3 ha): vragers en locaties met een grote (boven)regionale reikwijdte en waarover afspraken op niveau van de bestuurlijke regio's, maar bij voorkeur ook bovenregionaal, gewenst zijn. Het hangt wel af van het type logistiek. Zo kunnen bepaalde vormen van logistiek sterk gebonden zijn aan een specifieke plek. Denk aan vormen van agrologistiek gekoppeld aan de Greenport.
- HMC (>= milieucat. 4.2): vragers en locaties met een grote (boven)regionale reikwijdte en waarover afspraken op niveau van de bestuurlijke regio's, maar bij voorkeur ook bovenregionaal, gewenst zijn. Overigens kunnen sommige van deze bedrijven ook sterk lokaal/regionaal geworteld zijn, bijvoorbeeld omdat ze gebonden zijn aan een specifiek cluster (zoals maritiem).
- Regulier-gemengd/MKB: De marktregio voor deze doelgroep is veelal tot 10 km groot en is daardoor vaak in belangrijke mate gebonden aan de huidige kern of vestigingsgemeente. Lokale uitbreidingen van dit type bedrijven die al ergens zitten en daar heel goed zitten komt vaak voor.
- Hoogwaardig: deze categorie is gemêleerd en heeft een kantoorachtige uitstraling. Een deel van deze bedrijven heeft een (boven)lokale tot regionale marktregio. Aan de top van deze categorie staan functies met een grote bovenregionale reikwijdte en trekkracht.

Onderstaande tabel geeft een beeld van deze meer kwalitatieve benadering van de uitbreidingsvraag.

Terreintype	Zuid-Holland	Holland Rijnland	Midden-Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Logistiek > 3 ha	266	33	39	144	50
HMC (4.2 en +)	42 - 55	4 - 8	6 - 11	21	11 - 15
Regulier gemengd	369 - 399	49 - 60	54 - 64	192	74 - 83
Hoogwaardig	5	5	0	0	0
Totaal	680-724	90 - 105	99 - 115	357	134 - 147

Figuur 3.4 Uitbreidingsvraag (2016-2030) naar oriëntatietype, netto ha (Stec groep, 2016)

Bij bovenstaande tabel moet bedacht worden dat de vraag vanuit verschillende clusters (Greenports, Maritiem, etc.) dwars door deze oriëntatie-/terreintypen heen gaat. De oriëntatietypen zijn een handvat voor het bepalen van de marktregio's. In regionale visies kan hier verdere invulling worden gegeven, waarbij regio's tot een andere afbakening kunnen komen, als die beter aansluit.

Onderstaande tabellen geven de confrontatie weer tussen de behoefteraming (tot 2030) en het harde aanbod. Een beleidsarme prognose van de uitbreidingsvraag is niet direct reden om overaanbod te concluderen. Deze gegevens zijn mede relevant om te kunnen beoordelen welke bestemmingsplannen moeten worden doorgezet.

De vervangingsvraag ten behoeve van de transformaties o.a. door de druk vanuit de verstedelijking is ondanks een goede onderbouwing vanuit regionale visies een onzekere factor. Bovenstaande vraag-aanbodconfrontatie wordt op dit moment niet verrijkt met deze vraag, hoewel er voor twee regio's al wel een inschatting gemaakt is. Voor de MRDH gaat dit om 114 ha, waarvan naar verwachting in de regio vervanging gezocht moet worden n.a.v. te transformeren bedrijventerreinen.

Regio	Uitbreidingsvraag 2016 – 2030 (in netto ha)	Uitbreidingsvraag 2016-2035	Hard planaanbod (peildatum november 2016)
Holland Rijnland	90 – 105	130-208	101,6 ha
Zuid-Holland-Zuid	134 – 147	174-219	205,3 ha
Midden-Holland	99 – 115	142-163	104,9 ha
MRDH	357	503	540,5 ha
Zuid-Holland	680 – 724	949-1093	952,3 ha

Figuur 3.5 Vraag-aanbodconfrontatie per regio (Stec groep, 2017)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de uitbreidingsvraag tot 2035 en de harde plancapaciteit in de MRDH redelijk in evenwicht zijn, wanneer geen rekening wordt gehouden met de vervangingsvraag. Ook is bekend dat het aanbod binnen de clusters moet liggen, om invulling te kunnen geven aan de behoefte van dat cluster. Op het achterliggende onderzoek is nader ingegaan in paragraaf 3.3.

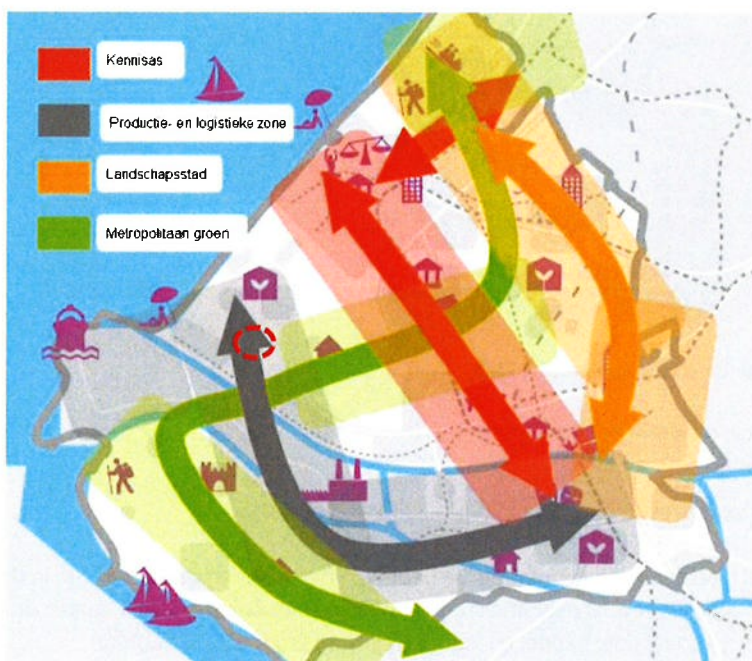
Agenda Economisch Vestigingsklimaat (MRDH, 2014)

Stedelijke regio's hebben de toekomst. De economische potentie van de regio is groot. Door betere verbinding van de economische sectoren, en sterkere verbindingen tussen de kernen kan er volgens optimistische schattingen een structurele groei van het bruto regionaal product plaatsvinden van 30 tot 35 miljard euro. In de MRDH leggen 24 gemeenten in wisselende coalities verbindingen op een aantal cruciale terreinen om de kansrijke economische clusters te versterken.

Met de Agenda Economisch Vestigingsklimaat pakken de gemeenten in de regio de uitdagingen en kansen op deze trends voor een verdere economische ontwikkeling met als ambitie: 'De Metropoolregio Rotterdam Den Haag is in 2025 internationaal marktleider in het ontwerpen, ontwikkelen, maken en vermarkten van oplossingen op het gebied van duurzaam leven in een sterk verstedelijkte deltaregio. In de regio worden samenhangende oplossingen bedacht, getest en geproduceerd voor mondiale logistieke, energie-, voedsel- en veiligheidsvraagstukken'.

Een van de werkvelden om de ambitie te realiseren is werklocaties en clustervorming. Een goed functionerende ruimtelijke structuur (detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen), waarbij vraag- en aanbod in evenwicht zijn, er ruimte is voor groei van bedrijven, clustervorming wordt ondersteund en ook in kleine kernen moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Een sterk economisch netwerk tussen bedrijven onderling en met kennisinstellingen binnen de metropoolregio, leidend tot succesvolle 'cross-overs' tussen bedrijven uit verschillende clusters, sectoren en gebieden binnen de metropoolregio.

De economie van de MRDH is ook herkenbaar in de ruimtelijke structuur. In de Greenport Westland liggen bijvoorbeeld kansen voor logistieke en industriële activiteit (figuur 3.6).



Figuur 3.6 Ruimtelijk-economische structuur Metropoolregio Rotterdam Den Haag (Agenda Economisch Vestigingsklimaat, 2014; *Honderdland fase 2 is rood gearceerd*)

Uit de Agenda Economisch Vestigingsklimaat Metropoolregio Rotterdam Den Haag wordt geconcludeerd dat de bedrijventerrein Honderdland onderdeel uit maakt van de Greenport Westland en daarmee de productie- en logistieke zone van de regio. De ontwikkeling van bedrijfsruimte sluit daarmee aan bij de regionale ambities.

Regionale afstemming MRDH

Honderdland fase 2 is regionaal afgestemd met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De afstemming is gebeurd in 5 sessies, de eerste op 6 juli 2016 en de laatste op 16 februari 2017. In de overleggen zijn 2 marktgebieden benoemd, de regio Haaglanden en de regio Greenport Westland-Oostland. Uit de regionale afstemming bleek dat in de regio Haaglanden een actuele behoefte bestaat aan grootschalig bedrijventerrein.

Het rapport 'Strategie ontwikkeling en profilering agrologistieke bedrijventerreinen Greenport Westland-Oostland' bevestigt dat de Greenports Oostland, Westland en de BAR organisatie 3 verschillende marktgebieden zijn, waarbij de clusterkracht een belangrijke vestigingsfactor is.

De conclusie is dat er sprake is van een behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen in de Greenport Westland. Daarbij ligt bedrijventerrein Honderdland in een goed presterend ondernemerscluster, direct ontsloten door de A20 op een locatie met een grote uitbreidingsvraag vanuit de markt. Het optimaal benutten van bedrijventerrein Honderdland fase 2 voor Greenportbedrijven is vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt positief voor de economische groei binnen de MRDH.

Visie 2030 (GPWO, 2015)

Zoals eerder beschreven ligt bedrijventerrein Honderdland binnen de Greenport Westland-Oostland (GPWO). De GPWO bestaat uit zeven gemeenten: Barendrecht, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen, Westland en Zuidplas (figuur 3.7).



- Oostland – Water, smaak en voeding, energie, LED, teelt
- Westland – Mechatronica, robotisering, marketing
- Barendrecht – Agrologistiek

Figuur 3.7 Deelgebieden Greenport Westland-Oostland (Visie 2030, GPWO, 2015)

Westland herbergt momenteel internationaal georiënteerde bedrijven die onder andere actief zijn in de glastuinbouwsector. Westland beschikt tevens over een sterk agrologistiek cluster. De verbindingen en bereikbaarheid tussen productie, verwerking, handel en logistiek zijn van groot belang voor het Westland (Visie Agrologistieke bedrijventerreinen Westland 2040, 2011).

De Greenport Westland-Oostland heeft in haar visie voor 2030 opgenomen dat zij haar logistieke koppositie behoudt. Het Nederlandse cluster van tuinbouw, met in het bijzonder de Greenport Westland-Oostland, is voorloper op het gebied van informatie-standaarden voor versproducten en is de

meest betrouwbare leverancier van versproducten ter wereld. Het cluster heeft slimme (keten-) innovaties, operational excellence, ICT-toepassingen en samenwerking met logistieke dienstverleners de meest efficiënte logistieke keten voor versproducten ter wereld opgebouwd (GPWO, 2015, p. 9).

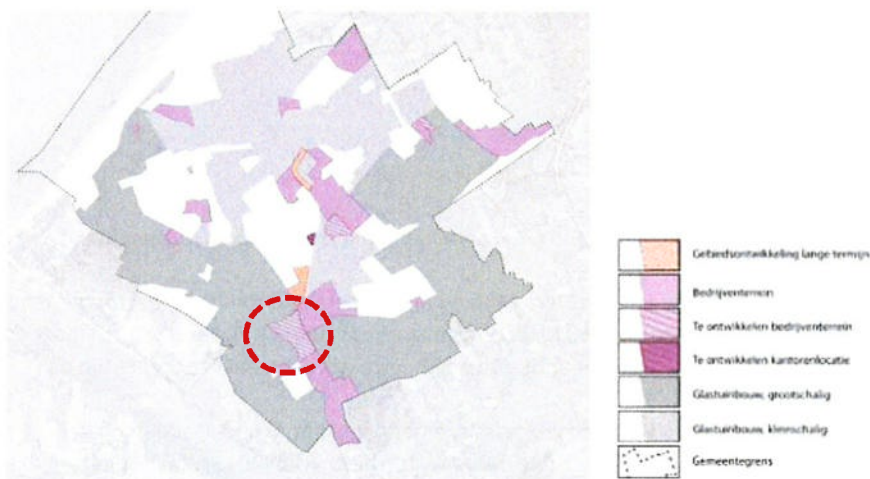
De ruimte in de Greenport Westland-Oostland is schaars en kostbaar. De bedrijven in de regio hebben zich dan ook gericht op intensieve teelt, schaalvergroting en kostprijsverlaging.

Het cluster heeft behoefte aan een efficiënter en flexibel ruimtegebruik. Het is van belang om het geproduceerde volume op zijn minst op peil te houden om een goede exportpositie, de draaischijffunctie en efficiënte ketens te behouden (GPWO, 2015, p. 25). Daarnaast is het belangrijk om innovaties te ontwikkelen en daarvoor hebben bedrijven ontwikkelruimte nodig.

Met een jaarlijkse import van € 9,3 miljard euro en een export van € 16,5 miljard euro is Nederland onbetwist een van de belangrijkste logistieke knooppunten voor tuinbouwproducten ter wereld. De Greenport Westland heeft een belangrijke rol als het gaat om de logistieke draaischijffunctie. De exporteurs van FloraHolland, bedrijventerrein Honderdland en ABC Westland zijn in staat om Europa 'just in time' groente, fruit en planten te leveren. De sector maakt hierbij gebruik van verschillende modaliteiten: weg, water en spoor om het versproduct snel en zo efficiënt en duurzaam mogelijk te transporteren. De verbinding vanuit het Westland naar mainport Rotterdam sluit aan op het internationale wegennet, spoorverbindingen, lucht- en waterwegen. De mainport Rotterdam heeft een belangrijke overslagfunctie in het totale netwerk (GPWO, 2015, p. 26).

Structuurvisie Westland 2025 (2013)

Ten behoeve van de doorontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland is een stevige ruimtelijke verankering noodzakelijk. Passieve bescherming volstaat niet, maar een offensieve en innovatieve herstructurering is nodig. De modernisering van het glastuinbouwareaal blijft een prioriteit van de gemeente Westland. De gemeente Westland werkt nauw samen met de andere Nederlandse Greenports om de groeiende vraag naar producten uit het glastuinbouwcluster te accommoderen. Westland heeft een functie als logistieke 'draaischijf' van bloemen en groenten, die vers en 'just in time' producten aanbiedt. In samenwerking met het kenniscluster Delft en de Rotterdamse haven worden de logistieke processen geoptimaliseerd door de meest vooruitstrevende ICT-mogelijkheden. Hierbij speelt Westland haar rol als 'draaischijf' zowel fysiek als visueel. Bedrijventerreinen gericht op agrologistiek zijn aan de bereikbare rand van Westland gesitueerd, zodat vrachtwagens zo weinig mogelijk kilometers hoeven te maken en zo snel mogelijk kunnen leveren en de Westlandse verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De band met de Rotterdamse haven is verstevigd, zowel in de aanvoer naar Westland, als voor de doorvoer naar het achterland.



Figuur 3.8 Uitsnede structuurvisiekaart economie (gemeente Westland, 2013; *Honderdland fase 2 rood gearceerd*)

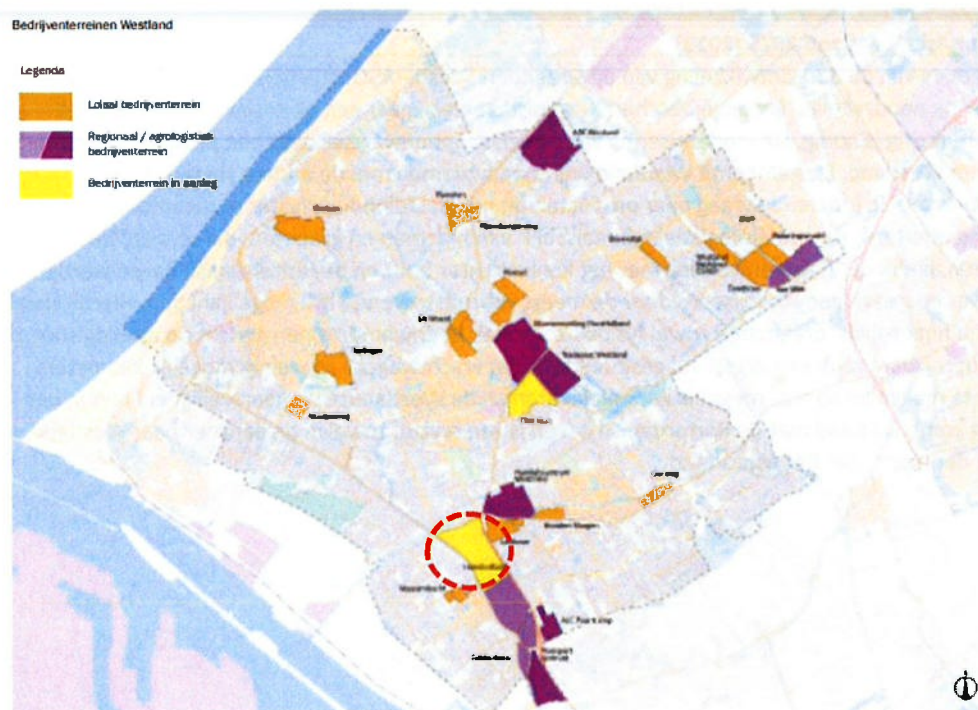
Greenport Westland zet in op groei van alle onderdelen van het cluster agrologistiek. Producerende, toeleverende, verwerken en distribuerende bedrijven moeten kunnen groeien. Op bedrijventerreinen

worden de toeleverende, verwerkende en agrologistieke bedrijven gefaciliteerd. Distributiecentra en grootschalige agrobestedigheid met veel verkeersbewegingen worden bij voorkeur ontwikkeld aan de bereikbare rand van de gemeente Westland. Honderdland fase 2 is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als te ontwikkelen bedrijventerrein. Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk.

De ontwikkelgebieden voor bedrijvigheid bestaan uit: Honderdland fase 2, Trade Parc Westland Mars en in mindere mate ABC Westland en Bedrijventerrein Bovendijk. Westland hanteert een segmentering die breed herkend wordt. De indeling in drie marktsegmenten is: lokaal, regionaal en agrologistiek. Het onderscheid zit in de grootschaligheid van de bedrijvigheid. De uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen is vastgelegd in de Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (gemeente Westland, 2013).

Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (gemeente Westland, 2013)

Westland heeft een krachtige economie. De handelsstromen van sierteelt, groente en fruit zijn relevant voor de landelijke handelsbalans. De Greenport Westland-Oostland bestaat uit glastuinbedrijven en alle bedrijvigheid daaromheen. In de Bedrijventerreinenvisie (2013) staat Honderdland fase 2 aangegeven als bedrijventerrein in aanleg (figuur 3.9).



Figuur 3.9 Bedrijventerreinen gemeente Westland (2013; *Honderdland fase 2 rood gearceerd*)

Met de huidige plannen voor uitbreidingen van Flora Holland en Honderdland tot 2020 wordt voldoende aanbod gecreëerd voor de behoefte aan circa 60 ha bedrijventerrein (figuur 3.10). Na 2020 vertraagt de groei tot 5 ha bedrijventerrein per jaar. Deze kwantitatieve behoefte worden nader toegelicht in de volgende paragraaf.

De A20 heeft een sterke aantrekkingskracht op agrologistieke bedrijven om zich te vestigen op bijvoorbeeld het bedrijventerrein Honderdland. In de Bedrijventerreinenvisie (2013) staat de uitbreiding van het bedrijventerreinareaal per gebied, van in totaal circa 60 ha. De ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet in totaal in circa 38 ha bedrijfsfunctie (inclusief deelgebied 4), waarvan 31 ha is gericht op grootschaligheid (deelgebied 2). Hieraan wordt 1,5 hectare voor bedrijven bruikbare ruimte toegevoegd. In de gemeentelijke uitbreidingsraming is rekening gehouden met circa 40 ha aan bedrijfsfuncties. Het

veranderen van de functie van gemengd naar bedrijven, levert per saldo geen extra ruimtebeslag op. Het bedrijventerrein blijft in de praktijk binnen de geraamde 40 hectare voor Honderdland.

Uitbreiding (ca 62 ha) tot 2020	
Honderdland	40 ha
TPW Mars	17 ha
ABC Westland	5 ha

Figuur 3.10 Uitbreiding bedrijventerreinen tot 2020 (gemeente Westland, 2013)

Geconcludeerd wordt dat ook op basis van het gemeentelijke beleid behoefte bestaat aan de uitbreiding van bedrijfsfuncties op bedrijventerrein Honderdland.

Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat er een kwalitatieve (beleidsmatige) behoefte bestaat aan de optimale benutting van Honderdland fase 2 voor bedrijfsfuncties. Ontwikkelruimte voor grootschalige bedrijven is van essentieel belang. De beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet in deze (kwalitatieve) behoefte aan bedrijfskavels voor de vestiging van grootschalige agro-logistieke- en agro-gerelateerde bedrijven en om logistieke processen te optimaliseren en sluit aan op de beleidsambities voor ruimtelijk-economische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Westland. De bruikbare ruimte voor grootschalige bedrijven wordt door functiewijziging binnen het bedrijventerrein vergroot.

3.3. Regionale behoefteberamingen

In het provinciale Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland (2016) staat beschreven dat de sturingsfilosofie is verschoven van aanbodgericht naar vraaggericht beleid om te kunnen voorzien in de behoefte van ondernemers. Een belangrijk onderdeel van beleid zijn de regionale behoefteberamingen. De provincie Zuid-Holland streeft er dan ook naar om de komende jaren de behoefteberamingen voor bedrijventerreinen te actualiseren. In deze paragraaf zijn de actuele behoefteberamingen opgenomen.

Programma ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

De provincie Zuid-Holland vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt geboden voor bedrijventerreinen. Zoals eerder beschreven zijn de ruimtelijke reserveringen voor bedrijventerreinen opgenomen in het Programma ruimte. Bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een harde capaciteit in de planperiode tot 2030. Honderdland fase 2 staat expliciet genoemd met een uitgeefbaar oppervlak van 35 ha. In de praktijk is 31,6 ha uitgeefbaar voor bedrijven op deelgebied 2. Daar wordt met een functiewijziging van een van de eilanden nu 1,5 ha netto aan toegevoegd.

Behoefteberaming bedrijventerreinen (provincie Zuid-Holland, 2017)

In 2017 is de behoefteberaming bedrijventerreinen gepubliceerd voor de provincie Zuid-Holland en de afzonderlijke regio's. Zuid-Holland heeft behoefte aan een ander type bedrijventerrein. In verschillende Zuid-Hollandse regio's blijkt onvoldoende ruimte beschikbaar voor het huisvesten van grootschalige bedrijven, maritieme bedrijvigheid, zware industrie of multimodale overslagterminals. De provincie laat eens in de 4 jaar een behoefteberaming uitvoering om zicht te krijgen in hoeverre het aanbod nog aan de vraag voldoet.

Uit de behoefteberaming blijkt dat het bedrijventerreinoppervlak nog met 680 tot 724 hectare moet groeien tot en met 2030 om de verwachte economische groei in de provincie ruimtelijk te kunnen faciliteren. De behoefte bestaat grotendeels uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag met 357 hectare (figuur 3.11).

Periode	Uitbreidingsvraag (Stec, in netto ha)				
	Zuid-Holland totaal	MRDH	Zuid-Holland-Zuid	Holland-Rijnland	Midden-Holland
2016 t/m 2025	453 – 477	238	89 – 98	60 – 65	66 – 76
2016 t/m 2030	680 – 724	357	134 – 147	90 – 105	99 – 115
2016 t/m 2035	949 – 1093	503	174 – 219	130 – 208	142 – 163

Bron: Stec Groep, 2017

Figuur 3.11 Totale uitbreidingsvraag in drie perioden (provincie Zuid-Holland, 2017)

Hoewel een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerreinen dreigt in de provincie Zuid-Holland, inclusief de harde planvoorraad, is kwalitatief behoefte aan nieuwe marktgeschikte ontwikkelingen. Zo heeft bijvoorbeeld de logistieke sector een grote ruimtevraag. Dit zijn bedrijven die zoeken naar kavels met een omvang vanaf 3 hectare. Soms loopt dit op tot ruim boven de 5 hectare. Zij kunnen niet zo makkelijk op elk regulier bedrijventerrein terecht vanwege hun omvang en vervoersbewegingen, maar ook vanwege de ligging aan belangrijke logistieke corridors (snelwegen, vaar- en spoorwegen). Dit is ook het geval voor bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) of bedrijven die georiënteerd zijn op het water voor bijvoorbeeld de aan- en afvoer van goederen en hun productieproces. Nieuwe terreinen voor HMC, of aan het water, zitten niet tot nauwelijks in het harde planaanbod van gemeenten. Hier ligt dus een kwalitatieve opgave (figuur 3.12).

Terreintype	Uitbreidingsvraag 2016 t/m 2030 (in netto ha)				
	Zuid-Holland totaal	MRDH	Zuid-Holland-Zuid	Holland-Rijnland	Midden-Holland
Logistiek >3 ha	266	144	50	33	39
HMC (milieucategorie ≥4.2)	42 – 55	21	11 – 15	4 – 8	6 – 11
Regulier-gemengd	369 – 399	192	74 – 83	49 – 60	54 – 64
Hoogwaardig	5	0	0	5	0
Totaal	680-724	357	134 – 147	90 – 105	99 – 115

Bron: Stec Groep (2017)

Figuur 3.12 Uitbreidingsvraag per terreintype in hectare (provincie Zuid-Holland, 2017)

Geconcludeerd wordt dat er een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is in Zuid-Holland van circa 1.000 hectare tot en met 2035. Ongeveer de helft van deze uitbreidingsvraag komt uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waar de gemeente Westland onderdeel van is. Inclusief de harde plancapaciteit ontstaat in theorie overaanbod. In de behoefte-raming is echter rekening gehouden met het beleidsuitgangspunt: kwaliteit boven kwantiteit. Met name logistieke - en HMC-bedrijven zijn op zoek naar grootschalige bedrijfslocaties. Binnen de Greenport Westland-Oostland zijn feitelijk drie aparte deelregio's te onderscheiden met een specifiek agrologistiek cluster, waar nauwelijks uitwisseling tussen plaatsvindt. Agrologistiek gebonden aan een van deze deelregio's moet zich dus ook daar kunnen vestigen. In het onderzoek wordt onderschreven dat bij afwegingen en afspraken over vraag en aanbod, deze regio's niet op een hoop kunnen worden geveegd. Dit betekent dat het aanbod in het ene agrologistieke cluster geen alternatief is voor het andere agrologistieke cluster en dat er feitelijk dus sprake is van strak afgebakende marktregio's. Het is van belang de juiste marktregio te hanteren. Binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag bestaat de grootste behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerreinareaal (figuur 3.13).

MRDH	Regio Den Haag*	107
	Regio Rotterdam	85
	Regionaal (MRDH) georiënteerd	165
	Totaal	357
Zuid-Holland	Totaal	680 – 724

Figuur 3.13 Vraag per subregio in hectare (provincie Zuid-Holland, 2017)

In de provinciale behoefteraming wordt beschreven dat de Greenport Oostland over voldoende aanbod beschikt, maar dat het aanbod onevenwichtig verdeeld is over de regio. De Greenport Westland heeft te weinig bedrijventerreinaanbod.

Geconcludeerd wordt dat de optimale benutting van Honderdland fase 2, binnen de Greenport Westland, aansluit bij zowel de kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling is enerzijds gericht op grootschalige bedrijven in de agro-logistiek, maar anderzijds ook op HMC-bedrijven tot categorie 4.2. Het toevoegen van 1,5 hectare bruikbare ruimte voor bedrijven in plaats van gemengde functies past binnen de uitgangspunten.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

In 2016 omvatte de uitgegeven grond op bedrijventerreinen in MRDH circa 3.400 hectare. Het economisch en sociaal belang van deze ruimte is groot. Per jaar wordt ruim € 30 miljard gegenereerd op de bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn bovendien goed voor 340.000 arbeidsplaatsen, circa 34% van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de MRDH. Uit de nieuwe behoefteraming bedrijventerreinen blijkt dat het bedrijventerreinoppervlak tot en met 2030 nog met zo'n 360 hectare netto moet groeien om de verwachte economische groei en kansen in MRDH ruimtelijk te kunnen faciliteren. Opvallend is voor de MRDH dat de uitbreidingsvraag ook na 2030 nog gestaag stijgt, beduidend meer dan in de andere Zuid-Hollandse regio's waar de vraag wat meer afvlakt. De totale uitbreidingsvraag tussen 2016 en 2035 omvat 503 hectare (figuur 3.14).

Periode	Uitbreidingsvraag
2016 t/m 2025	238
2016 t/m 2030	357
2016 t/m 2035	503

Bron: Stec Groep (2016)

Figuur 3.14 Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Metropoolregio Rotterdam Den Haag (2017)

Net als bij de behoefteraming van de provincie Zuid-Holland geldt voor de MRDH dat kwantitatief voldoende aanbod beschikbaar is, als alle meters nog nieuw aan te leggen kavels opgeteld worden + hectares die al vastliggen in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit). In de behoefteraming wordt geconcludeerd dat vraag en aanbod op termijn in balans zijn in de MRDH. Echter, vanuit kwalitatief oogpunt bestaat er behoefte aan nieuwe, marktgeschikte ontwikkelingen in de MRDH. In de MRDH was 129 hectare aan 'zachte' plancapaciteit waarvoor concrete belangstelling bestaat vanuit de markt. Daarom is voor Honderdland Fase 2 een bestemmingsplan vastgesteld. Ook betreft het locaties die de regio graag wil ontwikkelen om haar economische ambities en kansen te kunnen pakken. Momenteel is er sprake van een kwalitatieve mismatch op de bedrijventerreinenmarkt.

In de provinciale prognose was al eerder beschreven dat voor specifieke bedrijvigheid een uitbreidingsbehoefte is. In de MRDH komt een groot deel van de uitbreidingsvraag voor rekening van grote logistieke bedrijven. Tot en met 2030 zo'n 144 hectare, ook na 2030 groeit dit segment sterk door. Het gaat hier om logistieke bedrijven die kavels zoeken, groter dan 3 hectare. De meeste van deze bedrijven zijn al gevestigd in de regio, en hebben extra ruimte nodig vanwege groei van activiteiten. Aan de andere kant zijn het ook nieuwe logistieke bedrijven in de MRDH.

Theoretisch is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende aanbod aan bedrijventerreinen in de MRDH. De gebruiksmogelijkheden passen echter niet goed bij het programma van eisen van de logistieke bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan te lage toegestane bouwhoogte, incurante kavelvormen en maten en/of te strenge stedenbouwkundige eisen. Ook ligt het aanbod soms onaantrekkelijk ten opzichte van de logistieke corridors. Een groot deel van het aanbod is specifiek geprofileerd op de food- en glastuinbouwsector in de Greenport Westland-Oostland. Binnen de Greenport zijn vervolgens weer drie regio's met hun eigen agro-logistieke signatuur. Hierdoor is uitwisseling van hectares

bedrijventerrein in deze regio's zeer beperkt mogelijk omdat elk van deze regio's zijn eigen agro-logistieke vraag kent. Naast de agro-logistiek hebben ook bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) of bedrijven die georiënteerd zijn op water behoefte aan grootschalige bedrijfslocaties.

Uit de historische uitgifte blijkt dat voornamelijk de regio Den Haag grond is uitgegeven ten behoeve van bedrijventerreinen (figuur 3.15). Een groot deel van de uitgifte bestaat uit grootschalige (logistieke) terreinen, bijvoorbeeld in de gemeente Westland met de ontwikkeling van Honderdland fase 1.

Subregio	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Regio Den Haag	28,2	45,4	18,5	4,4	22,6	12,8
Regio Rotterdam	12,1	20,0	11,1	9,4	12,8	6,9
Totaal	40,3	65,4	29,6	13,8	35,4	19,7
	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Regio Den Haag	6,1	14,1	9,7	6,1	n.n.b.	167,9
Regio Rotterdam	3,9	6,2	8,9	6,6	n.n.b.	97,9
Totaal	10,0	20,3	18,6	12,7	n.n.b.	265,8

Bron: Provincie Zuid-Holland (2016), bewerking Stec Groep (2016)

Figuur 3.15 Historische uitgifte in de periode 2006 t/m 2016 (provincie Zuid-Holland, 2017)

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen gericht op grootschalige logistiek bestaat grotendeels uit bedrijven met een (inter)nationale logistieke oriëntatie, zoekend naar een vestigingslocatie aan de primaire vervoersassen van Nederland. Dat zijn dan de wegen op de corridor van de Rotterdamse haven naar Duitsland en België. In de MRDH gaat het dan om de corridors A4, A12, A15, A16 en A20. Deze grote logistieke bedrijven oriënteren zich doorgaans dus op (boven)regionale schaal. De lokale binding is vaak beperkt, hoewel een aantal bedrijven vanzelfsprekend een specifieke vestigingsvoorkeur heeft als deze sterk gebonden is aan een bepaald cluster, zoals de Greenport Westland.

Gemeente	Bedrijventerrein	Hard/zacht	Omvang	Opmerkingen
Hellevoetsluis	Kickersbloem III	Hard	52 ha	Havengerelateerd, A15-transportas
Lansingerland	Bleizo	Hard	25 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Lansingerland	Prisma	Hard	27 ha	A12-transportas
Lansingerland	Veiling Bleiswijk / Greenparc	Hard	8 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Lansingerland	Oudeland	Hard	50,8 ha	A13/A20-transportas
Midden-Delfland	Harnaschpolder	Hard	33,9 ha	A4-transportas; totaal netto opp. in overzicht bijlagenrapport: 41,5 ha
Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	Hard	6,7 ha	A12-transportas; totaal netto opp. in overzicht bijlagenrapport: 4,6 ha
Ridderkerk	Cornelisland Business Knooppunt	Hard / Zacht	24,2 ha	A15-transportas
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	Hard	95 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Coldenhovelaan AgroC.	Hard	3,2 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Honderdland II	Zacht	37 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Trade Park Westland Mars	Hard	11 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Zoetermeer	Oosterhage	Hard	11,4 ha	A12-transportas
Totaal			385,2 ha	

Bron: Regio MRDH (2017)

Figuur 3.16 Planaanbod geschikt voor grootschalig, regionaal georiënteerd segment (MRDH, 2017)

In de regio is sprake van een geografische mismatch voor reguliere en lokaalgebonden bedrijven. De vraag naar bedrijfslocaties van logistieke - en HMC bedrijven bedraagt circa 165 hectare, bestaande uit 144 hectare grote logistiek en maximaal 21 hectare HMC. Een groot deel van de uitbreidingsvraag is gerelateerd naar de Greenport Westland. In de regionale raming is Honderdland fase 2 nog opgenomen als zachte plancapaciteit (figuur 3.16) Voor dit terrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. In

de behoefte van het MRDH wordt geconcludeerd dat er in de regio Oostland en Barendrecht/Ridderkerk voldoende aanbod aanwezig is, maar dat in het Westland is er een te kort aan bedrijventerreinen. Honderdland fase 2 sluit aan bij actuele regionale behoefte in de Greenport Westland aan grootschalige bedrijfslocaties. De locatie ligt aan de belangrijkste corridors in de regio en voldoet aan zowel de provinciale – als regionale beleidsambities ten aanzien van de Greenports.

Raming bedrijventerreinen gemeente Westland (2012)

Eerder is de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Westland genoemd (2013). Deze visie is gebaseerd op de behoefte van de gemeente Westland die is opgesteld door Buck Consultants International in 2012. Op gemeentelijk niveau betreft dit de meest recente behoefte van de gemeente Westland in de periode 2001-2010 een forse economische groei heeft gekend. De uitgifte van bedrijventerreinen in Westland was fors hoger dan in overig Haaglanden. In deze periode heeft de gemeente Westland 55% van de uitgifte binnen Haaglanden gerealiseerd. Eerder is geconcludeerd in de regionale behoefte van de regio Haaglanden het grootste deel van de bedrijventerreinen binnen de MRDH heeft uitgegeven. Van elke 18 ha die is uitgegeven in Haaglanden is 10 ha gerealiseerd in het Westland. Deze economische dynamiek komt ook tot uiting in de groei van de werkgelegenheid. De groei in Westland was in de afgelopen jaren drie tot vier maal hoger dan in overig Haaglanden. De grootste werkgelegenheidsgroei vond plaats in de sectoren handel & logistiek en diensten. Buck Consultants International heeft een bedrijventerreinenraming gemaakt voor Westland voor een aantal verschillende scenario's. Gekozen is voor het minimum Greenportscenario als realistisch scenario (figuur 3.17), rekening houdend met de historische uitgifte.

		Greenportscenario		
		2011-2020	2021-2030	2031-2040
	Industrie	6	6	6
	Handel & Logistiek	38	28	15
	Diensten	15	12	6
Westland (min.)	Totaal (ha. netto)	59	46	21
	Industrie	11	6	7
	Handel & Logistiek	51	46	35
	Diensten	21	19	14
Westland (max.)	Totaal (ha. netto)	83	71	56

Figuur 3.17 Uitbreidingsvraag (Westland, 2012)

Uit gesprekken met lokale ondernemers en de trends van de afgelopen jaren, rekening houdend met de groei van de werkgelegenheid en de bovengemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen wordt de minimale variant van het Greenport scenario als richtlijn aangenomen (Westland, 2012, p. 4). Dit komt neer op een verwachte uitgifte van:

- 2011-2020: circa 60 ha;
- 2020-2030: circa 50 ha;
- Na 2030: circa 20 ha.

Conclusie behoeftesramingen

Geconcludeerd wordt dat verschillende behoeftesramingen met verschillende analysemodellen een ruime kwantitatieve behoefte laten zien voor zowel de provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, als de gemeente Westland (figuur 3.18).

Ondanks dat in de actuele regionale behoeftesramingen een overaanbod aan plancapaciteit is geconstateerd moet worden vermeld dat er binnen de regio een kwalitatieve mismatch bestaat aan bedrijventerreinen. Het overgrote deel van het planaanbod bestaat uit reguliere bedrijventerreinen, terwijl in alle behoeftesramingen wordt onderschreven dat de Greenport Westland een specifieke behoefte kent aan grootschalige bedrijfslocaties. De kwantitatieve behoefte aan logistieke – en HMC

bedrijven is groot met 165 hectare in de regio MRDH (ten opzichte van de totale behoefte in de MRDH tot 2030; figuur 3.13). Er is behoefte aan optimale benutting van de ruimte voor bedrijven op Honderdland fase 2.

	Provincie Zuid-Holland	MRDH	Westland
2016 - 2025	453 tot 477 ha	238 ha	60 ha
2016 - 2030	680 tot 724 ha	357 ha	50 ha
2016 - 2035	949 tot 1.093 ha	503 ha	20 ha

Figuur 3.18 Overzicht regionale behoefteramingen

3.4. Regionaal aanbod en effect

Regio Haaglanden

Binnen de regio MRDH is de laatste 10 jaar is ongeveer een derde van het totaal aan nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven in de gemeente Westland (figuur 3.19). Dit heeft te maken met de locatie-specifieke behoefte aan grootschalige bedrijvigheid binnen de Greenport Westland. De gemiddelde uitgifte per jaar in de gemeente Westland omvat 2,7 hectare per jaar, ondanks de economische crisis die in deze periode is geweest.

Regio Haaglanden	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	totaal
Delft	2,4	0,0	0,8	0,0	0,5	0,5	5,0	0,5	0,0	0,0	9,7
Den Haag	1,4	0,0	1,7	2,9	3,2	0,0	0,3	0,0	3,9	0,0	14,8
Leidschendam-Voorburg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Midden Delfland	0,4	0,0	2,6	3,0	0,4	0,0	0,1	2,7	0,2	3,7	13,1
Pijnacker-Nootdorp	0,0	0,2	0,0	0,2	1,5	4,5	0,7	0,0	1,5	0,2	8,8
Rijswijk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,5	0,2	0,3	1,0
Wassenaar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Westland	7,8	1,4	2,2	1,3	0,3	3,2	2,2	2,3	3,2	3,4	27,3
Zoetermeer	1,0	1,4	0,8	1,6	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	0,6	6,8
TOTAAL HAAGLANDEN	13,0	3,0	8,1	9,0	5,9	8,2	9,3	6,0	9,7	8,2	81,5

Figuur 3.19 Historische uitgifte bedrijventerreinen regio Haaglanden (Infodesk Bedrijventerreinen, per 24 oktober 2018)

Uitgaande van een proportionele uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, gecombineerd met een bovengemiddelde groei van de logistieke sector en de historische uitgifte in Westland ten opzichte van de regio Haaglanden is het aannemelijk dat een groot deel van de geraamde groei ook de komende jaren zal plaatsvinden in Westland.

Greenport Westland-Oostland

De GPWO is als regio relevant voor de agrologistiek. Op bedrijventerrein Honderdland is de agro-logistieke sector belangrijk. Voor Honderdland fase 2 wordt voor de helft een agro-logistieke invulling verwacht op basis van ervaringen met Honderdland fase 1. Het beschikbare aanbod in Greenport Westland is beperkt. Honderdland fase 1 is vol. Op dit moment staat slechts 1 bedrijfslocatie met een oppervlakte van meer dan 1.000m² te koop. De verkoop van Honderdland fase 2 loopt voorspoedig. Naast Honderdland fase 2 (Greenport Westland) zijn in de Greenport Oostland twee grootschalige uitbreidingen gerealiseerd/gepland: Bleizo / Hoefweg Zuid en Nieuw Reijerwaard. Bleizo wordt ten zuiden van de A12 ingericht als bedrijvenpark. Het terrein is bedoeld voor ondersteunende bedrijvigheid voor de Greenportsector en voor bedrijven in de groene en duurzame sector.

In de praktijk is Nieuw Reijerwaard gericht op de Rotterdamse haven en specifiek op koeltransport. Die sector is groter dan alleen de 'verslogistiek'. Ook op Honderdland is sprake van een genuanceerder beeld dan de cijfers schetsen. Volgend op de ontwikkeling van Honderdland fase 1 zal de helft van het terrein gevuld worden met agrologistiek. De overige gronden zijn beschikbaar voor andere grootschalige concepten van bedrijvigheid die gerelateerd zijn aan de Westlandse economie of andere agro-

gerelateerde concepten dan de agro-logistiek. Nieuw Reijerwaard is specifiek bestemd voor agrologistiek. Op Honderdland kan alle (grootschalige) bedrijvigheid zich vestigen, conform de regionale behoefteramingen.

Gemeente Westland

Eerder is geconcludeerd dat momenteel sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Westland. Met het geplande aanbod wordt voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen tot 2020.

Het effect van de functiewijziging op bedrijventerrein Honderdland fase 2 op de andere bedrijventerreinen is naar verwachting beperkt. In de gemeente Westland is er een behoefte van 26 hectare tot 2020. De ontwikkeling van deelgebied 2, Honderdland fase 2, omvat circa 27 ha en de totale ontwikkeling aan bedrijfsfuncties omvat circa 31 ha (deelgebieden 2 en 4, exclusief de 'Eilanden'). Ook met de ontwikkeling van TPW Mars (inclusief Greenport Horti Campus) en de uitbreiding van ABC Westland (tezamen circa 22 ha) blijft ruimte bestaan in de behoefte aan bedrijventerreinen (circa 15 ha). Verwacht wordt dan ook dat het toevoegen van circa 1,5 hectare bruikbare ruimte voor bedrijfsfuncties geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand binnen de MRDH, regio Haaglanden, de Greenport Westland-Oostland en de gemeente Westland.

3.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is geconcludeerd dat zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Westland, de regio Haaglanden, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de provincie Zuid-Holland. Deze behoefte wordt in het bijzonder ingegeven door de verdere ontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland, waarbij internationalisering steeds belangrijker wordt.

In de praktijk is 31,6 ha uitgeefbaar voor bedrijven op deelgebied 2. Daar wordt met een functiewijziging van een van de eilanden nu 1,5 ha netto aan toegevoegd.

De ruimte voor gemengde functies neemt daardoor af. Inmiddels is gebleken dat er geen hotel/logiesfunctie komt.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

