

gemeente Westland

Nut en noodzaak functies Honderdland fase 2

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

081511.20150089

projectleider:

ing. D.J. Willems

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc

planstatus

datum:

16-02-2017

opdrachtgever:

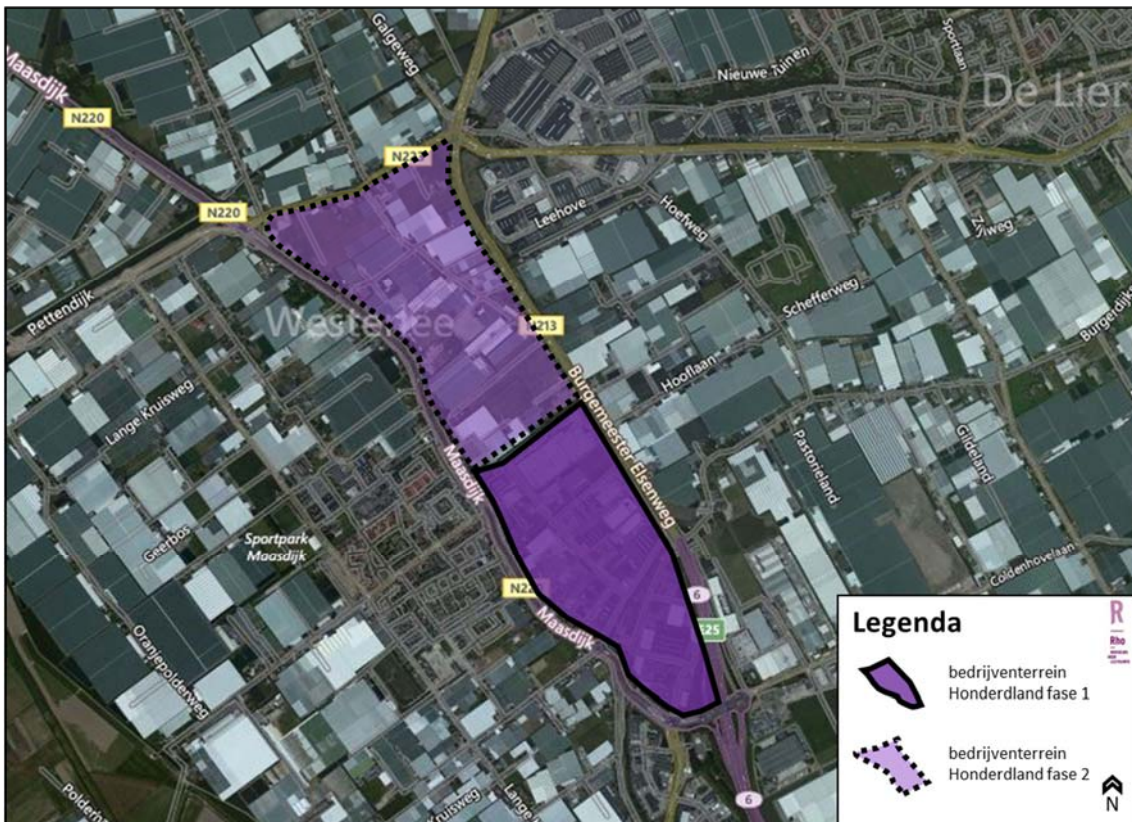
Honderdland Ontwikkelings Combinatie
(HOC) & gemeente Westland

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Beoogde ontwikkeling	5
2.1. Situering bedrijventerrein Honderdland	5
2.2. Beoogde functies Honderdland fase 2	6
3. Bedrijfsfunctie	9
3.1. Relevante regio	9
3.2. Relevant beleid	9
3.2.1. Provinciaal	9
3.2.2. Regionaal	11
3.2.3. Gemeente	13
3.2.4. Conclusie beleid	15
3.3. Regionale behoefteramingen	15
3.3.1. Provincie Zuid-Holland en regio Haaglanden	15
3.3.2. Gemeente Westland	18
3.3.3. Conclusie behoefteramingen	19
3.4. Regionaal aanbod en effect	19
3.4.1. Regio Haaglanden	19
3.4.2. Greenport Westland-Oostland	19
3.4.3. Gemeente Westland	20
3.4.4. Herstructureringsopgave regio Haaglanden	21
3.4.5. Relevante leegstand en schaarste regio Westland	22
3.5. Conclusie	24
4. Publieksgerichte functies	25
4.1. Profielschets deelgebied 3 bedrijventerrein Honderdland fase 2	25
4.2. Relevante regio	26
4.3. Behoefte aan publieksgerichte functies	26
4.3.1. Algemene vraagontwikkeling	26
4.3.2. Brandstofvoorziening excl. LPG	27
4.3.3. Fast-servicehoreca	30
4.3.4. Afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen	33
4.3.5. Kantoren	35
4.3.6. Congreshotel	39
4.3.7. Overige publieksgerichte dienstverlening	45
4.4. Te verwachten effecten ontwikkeling deelgebied 3	50
4.5. Conclusie	51
5. Conclusie	52

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). Naast de bedrijfsfunctie wordt op het nieuwe bedrijventerrein ook ruimte gecreëerd voor aanvullende publiekgerichte functies, zoals horeca in de fastservice-branche, maar ook kantoren. De nut en noodzaak van de ontwikkeling van deze tweede fase wordt in de voorliggende rapportage onderbouwd.



Figuur 1.1 Ontwikkeling bedrijventerrein Honderdland (ondergrond: Bing Maps, 2017)

1.2. Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals een bedrijfsfunctie, is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Dit houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden met een transparante besluitvorming, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹). Ook de provinciale Verordening Ruimte Zuid-Holland (art. 2.1.1 lid 1) stelt de voorwaarde dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden.

In deze rapportage wordt daarom ingegaan op het zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de beoogde ontwikkeling. De behoefte aan bedrijventerrein die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van Honderdland fase 2 (art. 3.1.6 lid 2 Bro) is onderzocht en de mogelijke effecten die van de ontwikkeling uit kunnen gaan worden benoemd. De vraag die wordt beantwoord is of de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de beoogde ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de behoefte aan de bedrijfsfunctie(s) onderzocht en aangetoond. In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan publieksgerichte en overige functies onderzocht en aangetoond. Hoofdstuk 5 bevat de belangrijkste conclusies waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking in detail wordt doorlopen.

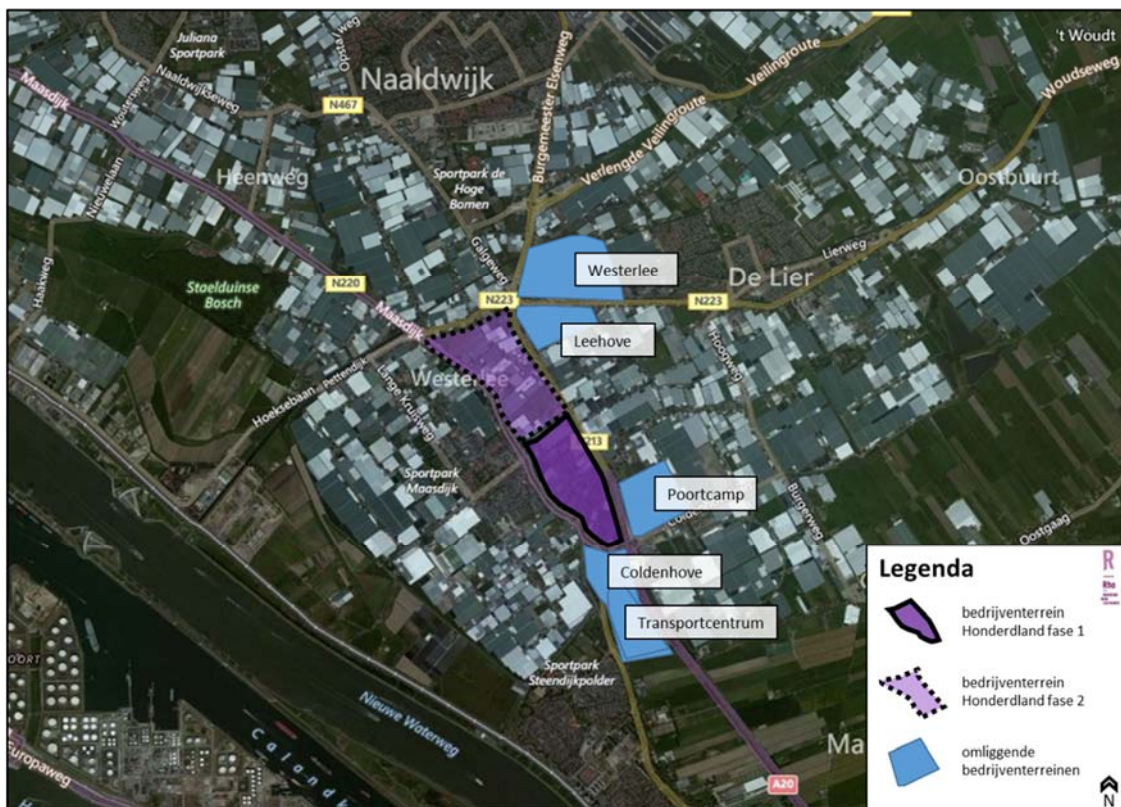
¹ In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

2. Beoogde ontwikkeling

2.1. Situering bedrijventerrein Honderdland

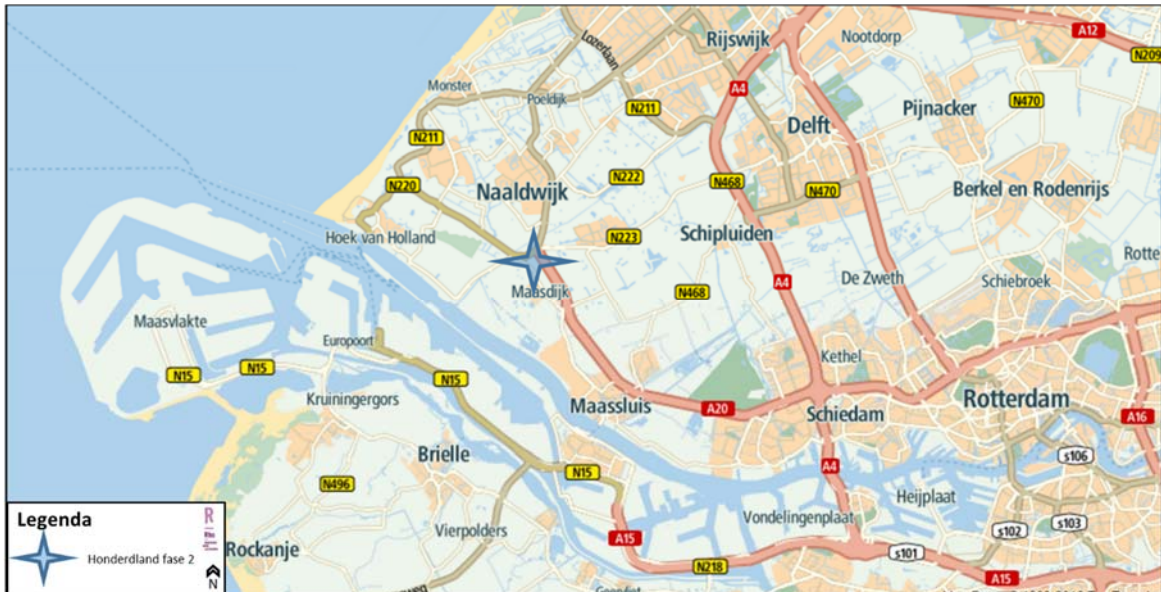
Honderdland ligt aan de entree van het Westland, direct aan de rijksweg A20, naast de bedrijventerreinen Transportcentrum, Poortcamp en Coldenhove. Met de realisatie van fase 2 sluit bedrijventerrein Honderdland ook aan op de bedrijventerreinen Leehove en Handelscentrum Westerlee. Met de beoogde ontwikkeling ontstaat een cluster van bedrijventerreinen bij de belangrijkste infrastructuur in het Westland, zoals de A4 en de A20.



Figuur 2.1 Situering bedrijventerrein Honderdland en omliggende bedrijventerreinen (ondergrond: Bing Maps, 2017)

Vanwege de ligging langs de A20 en bij het knooppunt Westerlee is het bedrijventerrein goed zichtbaar en herkenbaar. Tevens wordt het gebied optimaal ontsloten richting Rotterdam, Breda, Utrecht, maar ook naar België en Duitsland, zowel via de A20 als via de N223 en de N222, zogenaamde 'veilingroute'. Bedrijventerrein Honderdland heeft ook een strategische ligging met het oog op een aantal belangrijke internationale uitvalsbases: ferryverbinding Hoek van Holland – Harwich, de haven van Rotterdam (mainport) en de luchthaven Rotterdam – The Hague Airport (figuur 2.2). Op termijn zal het verkeer

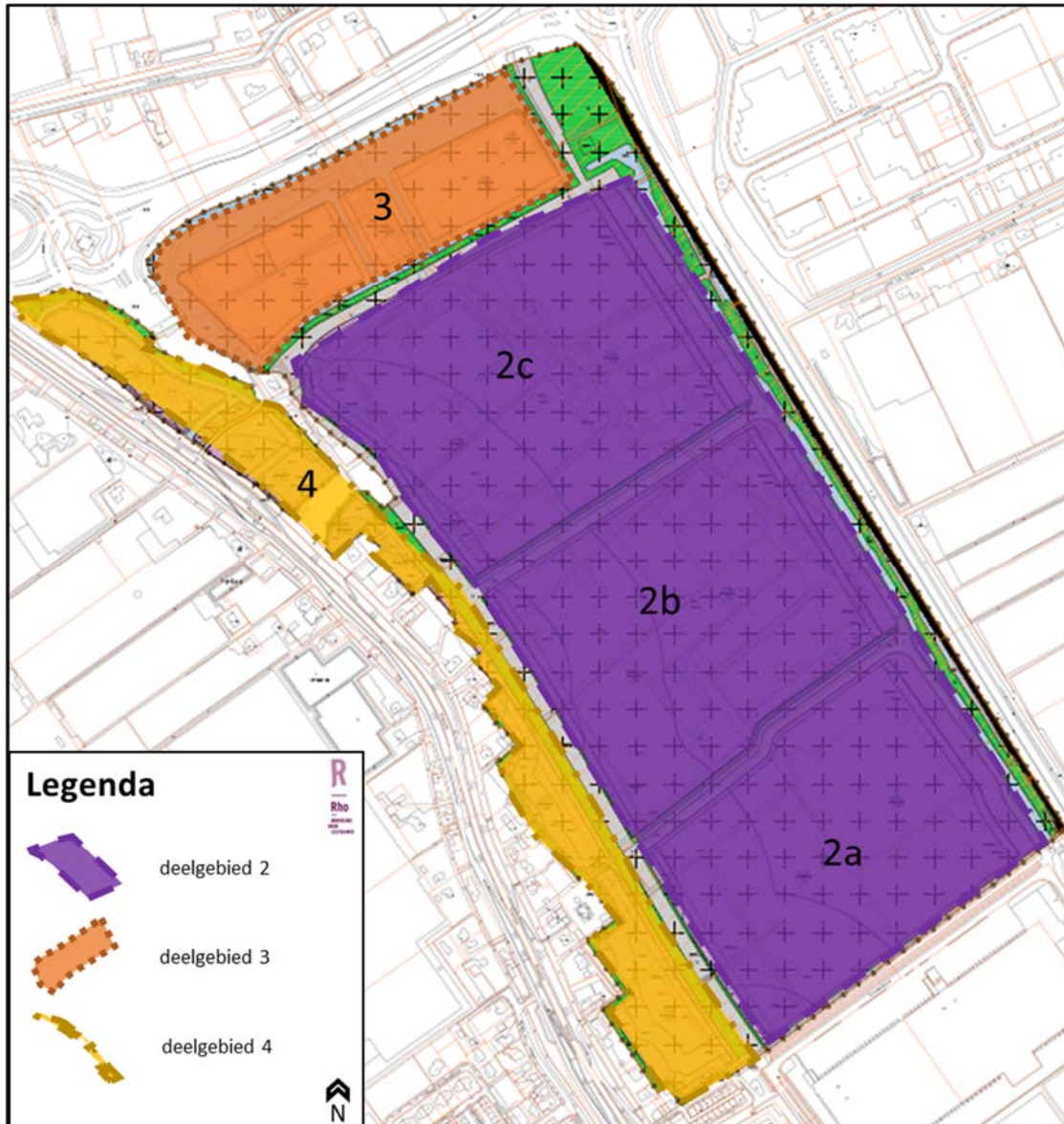
gebruik kunnen maken van de Blankenburgtunnel waardoor de bereikbaarheid verbetert met de bedrijven die zijn gevestigd op de Maasvlakte en de Maasvlakte II.



Figuur 2.2 Ligging Honderdland fase 2 in de regio (ondergrond: TomTom, 2017)

2.2. Beoogde functies Honderdland fase 2

Bedrijventerrein Honderdland wordt in vier fases ontwikkeld. De eerste fase, Honderdland deelgebied 1, van 35 hectare (ha) is geheel uitgegeven. Meer dan de helft van Honderdland fase 1 is gevuld met agrologistieke bedrijven. Voor de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland 'fase 2' worden drie deelgebieden onderscheiden (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Deelgebieden ontwikkeling Honderdland fase 2

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 (agro-gerelateerde) bedrijven in het deelgebied 2 dat circa 31 ha groot is.

Deelgebied 3 beslaat circa 3 ha en deelgebied 4 omvat circa 4 ha. Deelgebied 3 en 4 zijn door de ligging bij de entree (deelgebied 3) en aan de zijde van dorpskern Maasdijk (deelgebied 4), alsmede door de kavelgrootte geschikt voor kleinschalige functies, waaronder bedrijven die gerelateerd zijn aan de grootschalige vestigingen op het bedrijventerrein. Tevens kunnen er in deelgebied 4 vijf woningen worden gerealiseerd op open locaties tussen de aanwezige bebouwing. Op basis van jurisprudentie wordt dit geringe aantal woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie o.a. ABRvS 201302867/1/R4; 201307658/1/R4).

De vestiging van Nature's Pride in deelgebied 2a (2012) is een voorbeeld van een grootschalig agro-gerelateerd bedrijf. In deelgebied 2a is inmiddels al circa 3,5 ha uitgegeven voor Nature's Pride en McDonald's, zodat in totaal nog circa 34 ha uitgeefbaar gebied overblijft:

- Middengebied (deelgebied 2): grootschalige bedrijfsvestigingen 27 ha;
- Eilanden (deelgebied 3): representatieve publiekgerichte functies: 3 ha;
- Maasdijkzone (deelgebied 4): kleinschalige bedrijfsvestigingen: 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) wordt onderbouwd in hoofdstuk 3 en de behoefte aan de ontwikkeling van de deelgebied 3 wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

3. Bedrijfsfunctie

In dit hoofdstuk wordt allereerst de relevante regio bepaald. Vervolgens wordt ingegaan op de behoefte aan de beoogde bedrijfsfunctie op deelgebied 2 en 4 van bedrijventerrein Honderdland fase 2 op basis van relevante beleidsvisies en behoefteeramingen.

3.1. Relevante regio

De gemeente Westland ligt in de provincie Zuid-Holland, maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor de agrologistiek is ook de Greenport Westland Oostland (GPWO) relevant. De regio's provincie Zuid-Holland en de MRDH zijn vanwege de omvang niet de meest relevante regio's. In de eerste plaats wordt gekozen voor de regio Haaglanden binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, de gangbare regio voor bedrijventerreinplanning. Voor het gedeelte agrologistiek wordt ingegaan op de GPWO regio.

3.2. Relevant beleid

3.2.1. Provinciaal

Visie Ruimte en Mobiliteit (provincie Zuid-Holland, 2014)

Zuid-Holland wordt gekarakteriseerd als een stedelijk landschap bestaande uit vooral het door water bepaalde netwerk van moderne en historische stedelijke kernen, internationale economische complexen en prachtige open gebieden. 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 agrologistieke bedrijvigheid door herstructurering van een voormalig (verouderd) glastuinbouwgebied. Zuid-Holland kent enkele 'Greenports'. Dit is 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-industrieelcomplex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. De provincie Zuid-Holland wil de Greenports waar mogelijk versterken. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de Greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker. 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. 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.

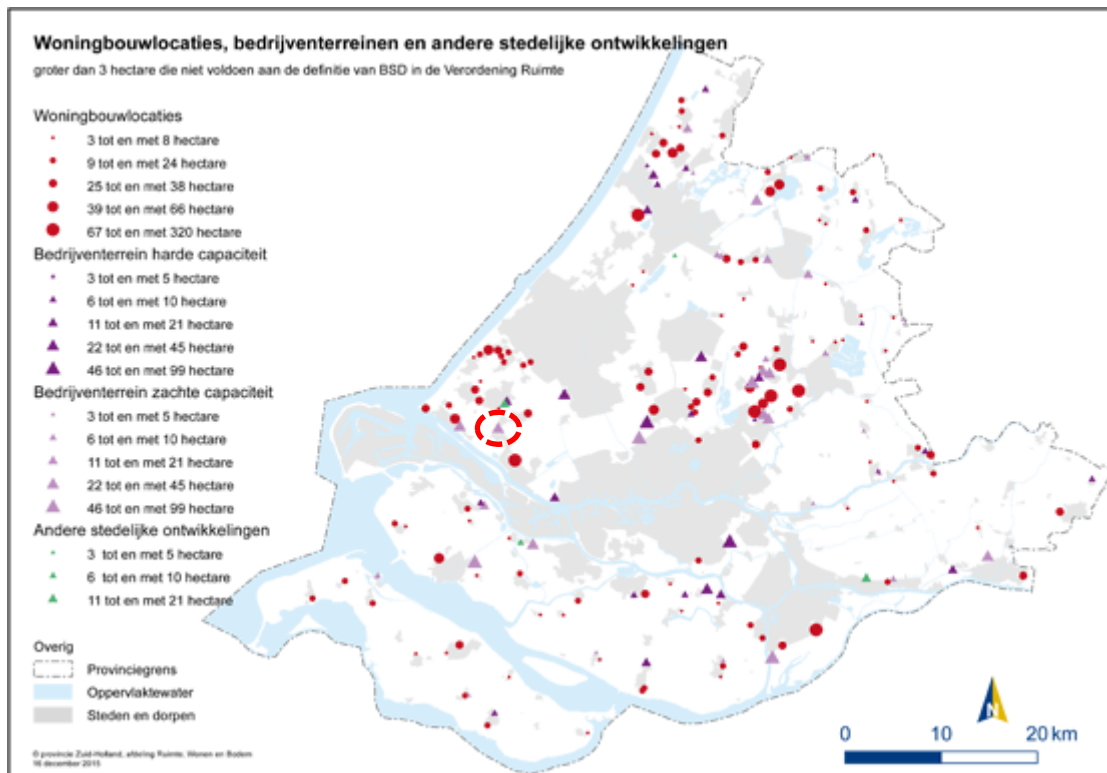
Verordening Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016)

Zoals vermeld in de Visie Ruimte en Mobiliteit (2016) is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) het uitgangspunt. De locatie van bedrijventerrein Honderdland fase 2 ligt buiten het BSD in een gebied dat is aangeduid als glastuinbouwgebied. Binnen dit gebied worden in principe alleen glastuinbouwbedrijven toegelaten met bijbehorende voorzieningen. In artikel 2.1.5 lid 2 is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en hand van glastuinbouwgebieden binnen de Greenport Westland-Oostland. Daarbij moet dan wel aangetoond worden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Lid 3 van artikel 2.1.5 bevat evenwel een afwijkingsmogelijkheid voor functies indien deze van zwaarwegend algemeen belang zijn. Honderdland fase 2 is een ontwikkeling die van zwaarwegend algemeen belang is, zoals zal worden aangetoond in deze rapportage.

Het eindoordeel voor de toelaatbaarheid van een nieuwe zwaarwegende stedelijke ontwikkeling buiten het BSD ligt bij Provinciale Staten. 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.

Programma Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016)

In het Programma Ruimte (2016) 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 3.1) geeft de ruimtelijke reserveringen aan voor zowel het harde als zachte aanbod. De zachte locaties wil de provincie Zuid-Holland garanderen voor een volgende planperiode (2021-2030). Dat zijn locaties voor onder andere HMC (Hogere Milieuhinder Categoriebedrijven) en watergebonden bedrijventerreinen, maar ook kennisintensieve bedrijventerreinen. Om deze terreinen te garanderen geldt er voor de zachte plannen vrijwaring (plancapaciteit waarop aanspraak gemaakt kan worden).



Figuur 3.1 Uitsnede van de kaart 'Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (Programma Ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2016; *Honderdland fase 2 is rood gearceerd*)

In figuur 3.1 is te zien dat het bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een zachte capaciteit in de planperiode tot 2030.

Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland (2016)

In 2016 is het bedrijventerreinenbeleid van de provincie Zuid-Holland herzien. Een van de belangrijkste koerswijzigingen is het uitgangspunt van aanbodgericht (voorzien in voldoende ruimte) naar vraaggericht beleid (voorzien in de behoefte van de ondernemer). Het provinciale beleid kent drie beleidslijnen:

- Evenwicht in vraag en aanbod naar ruimte, ook op langere termijn.
- Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen.
- Het verduurzamen van de bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

De beschikbaarheid van voldoende adequate bedrijventerreinen is van cruciaal belang voor de economie in Zuid-Holland.

3.2.2. Regionaal

Westland viel tot 1 januari 2015 onder het voormalige Stadsgewest Haaglanden. De behoefteeraming, afstemming en planning van bedrijventerreinen gebeurt in de regio Haaglanden. Sinds 1 januari 2015 is de regio Haaglanden opgegaan in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor deze regio bestaat momenteel (2016) geen bedrijvenstrategie. De ontwikkeling moet echter wel regionaal afgestemd worden. Voor het specifieke deel agrologistiek is de Greenport Westland-Oostland (GPWO) de meest relevante regio. De agrologistieke bedrijventerreinen liggen in Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen, Barendrecht en Ridderkerk. Hieronder wordt het relevante regionale beleid uiteengezet.

Regionale afstemming Metropoolregio Rotterdam Den Haag

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.

In het marktgebied Greenport Westland-Oostland stond de vraag centraal of Honderdland fase 2 concurreert met bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, groot 95 hectare met agrologistieke bestemming in Ridderkerk. 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.

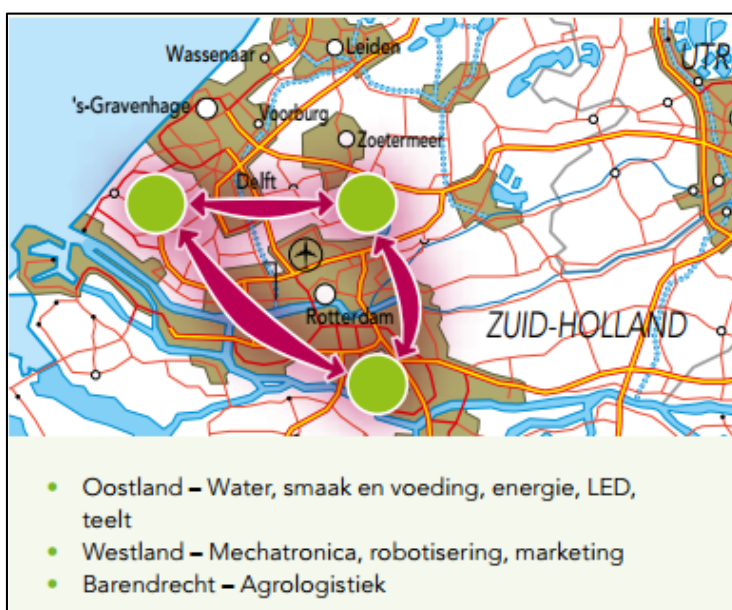
De conclusie is dat er momenteel sprake is van een actuele regionale behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen in de Greenport Westland. Daarbij ligt bedrijventerrein Honderdland in een goed presterend ondernemerscluster, direct ontsloten door de A20 op een locatie met een grote uitbreidingsvraag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

Regionaal Structuurplan 2020 (Regio Haaglanden, 2008)

De (voormalige) regio Haaglanden heeft een structuurvisie opgesteld: het 'Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020'. De glastuinbouwsector blijft belangrijk voor de regionale economie. De glastuinbouwbedrijven maken een snelle ontwikkeling door. Ze veranderen van familiebedrijven in bedrijfsmatig georganiseerde eenheden die allerlei activiteiten combineren, zoals productie, toelevering, vermarkting, logistiek en kennis. Om de ontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland ruim baan te geven, moeten delen van het glastuinbouwgebied anders worden ingericht, bijvoorbeeld met agrologistieke bedrijfsfuncties. De beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet in deze beleidsmatige behoefte.

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 3.2).



Figuur 3.2 Deelgebieden Greenport Westland-Oostland (Visie 2030, GPWO, 2015)

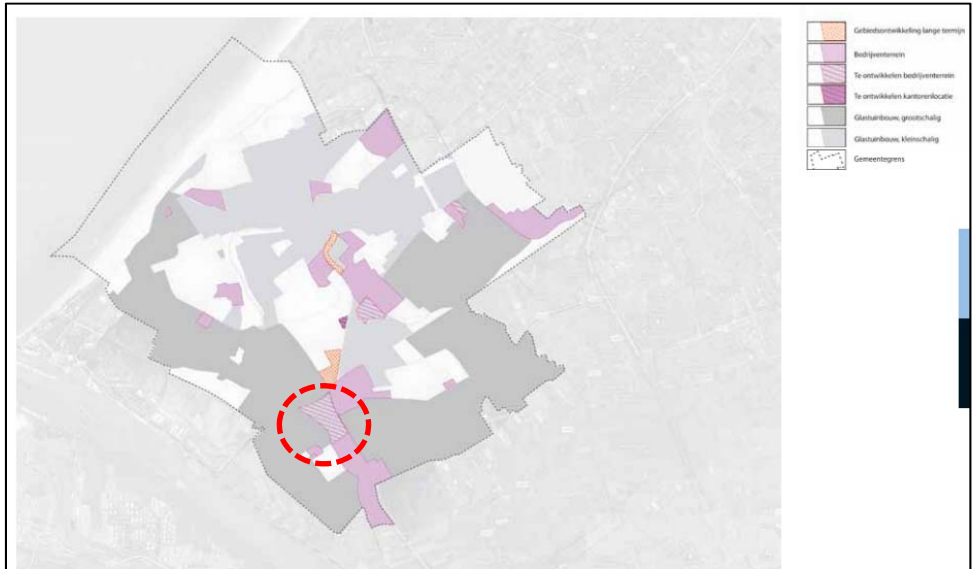
Westland herbergt momenteel internationaal georiënteerde bedrijven die onder andere actief zijn in de glastuinbouwsector. Westland beschikt tevens over een sterk agrologistiek cluster. De verbindingen en bereikbaarheid tussen productie, verwerking, handel en logistiek zijn van groot belang voor het Westland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

3.2.3. Gemeente 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.

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 agrobesteding met veel verkeersbewegingen worden bij voorkeur ontwikkeld aan de bereikbare rand van de gemeente Westland. In figuur 3.3 is te zien dat Honderdland fase 2 in de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen als te ontwikkelen bedrijventerrein.

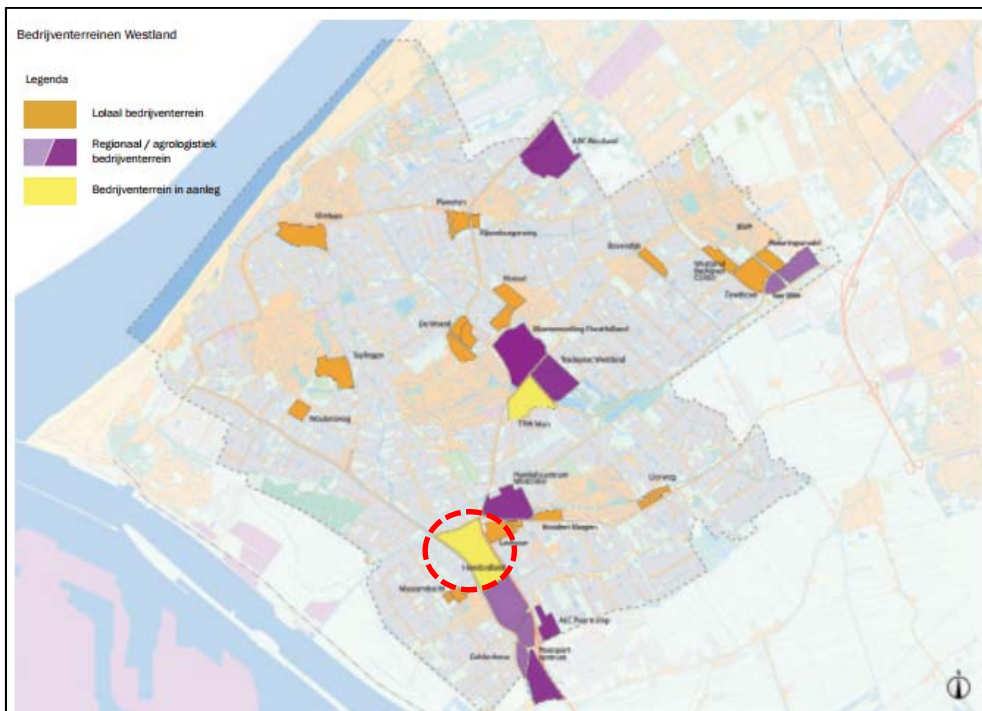


Figuur 3.3 Uitsnede structuurvisiekaart economie (gemeente Westland, 2013)

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 handelstromen 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 3.4).



Figuur 3.4 Bedrijventerreinen gemeente Westland (2013)

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 3.5). 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 Bedrijventerreinvisie (2013) staat de uitbreiding van het bedrijventerreinareaal per gebied (figuur 3.5), van in totaal circa 60 ha. De beoogde 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). In de gemeentelijke uitbreidingsraming is rekening gehouden met circa 40 ha aan bedrijfsfuncties.

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

Figuur 3.5 Uitbreiding bedrijventerreinen tot 2020 (gemeente Westland, 2013)

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

3.2.4. Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat er een kwalitatieve (beleidsmatige) behoefte bestaat aan de ontwikkeling van Honderdland fase 2. De gemeente Westland vervult een specifieke rol binnen de Greenport Westland-Oostland, namelijk een logistieke draaischijffunctie. De Greenport heeft behoefte aan efficiënter ruimtegebruik om een goede exportpositie/draaischijffunctie te behouden met de mainport Rotterdam. In het verlengde van de N213 (de levensader van het Westland) ligt de A20 als directe verbinding met de mainport Rotterdam.

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.

3.3. Regionale behoefteramingen

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 behoefteramingen. De provincie Zuid-Holland streeft er dan ook naar om de komende jaren de behoefteramingen voor bedrijventerreinen te actualiseren. In deze paragraaf zijn de meest actuele behoefteramingen opgenomen.

3.3.1. Provincie Zuid-Holland en regio Haaglanden

Programma ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016)

Eerder is geconcludeerd dat de regio Haaglanden met betrekking tot bedrijventerreinplanning de relevante regio is. In het Programma Ruimte (2014; geconsolideerde versie 2016) is een uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen opgenomen. Hierin zijn de behoefteramingen uit 2012 gepresenteerd. In de regio Haaglanden blijkt een tekort aan bedrijventerreinen te bestaan. De kwantitatieve behoefte omvat 68 ha (figuur 3.6). Naast de vraag tot 2030 is de vervangingsvraag (T1 + IJV) meegenomen in de totale behoefte.

Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen per deelregio van nu tot 2030 (netto hectares)

Regio	Vraag tot 2030	T1 + IJV	Totaal behoefte tot 2030	Hard aanbod	Zacht aanbod	Vraag aanbod tot 2030	
Haaglanden	190	134	324	226	30	68	Tekort

2

Figuur 3.6 Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen per deelregio van nu tot 2030 in netto hectares (Programma Ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2016)

In figuur 3.7 is te zien dat het bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een zachte capaciteit in de planperiode tot 2030. Honderdland fase 2 staat expliciet genoemd met een uitgeefbaar oppervlak van 22 tot 45 ha. De beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet nog in een totaal van circa 35 ha aan bedrijfsfuncties (deelgebieden 2 en 4). Hiervan is eerder al circa 3,5 ha uitgegeven aan de vestiging van Nature's Pride.

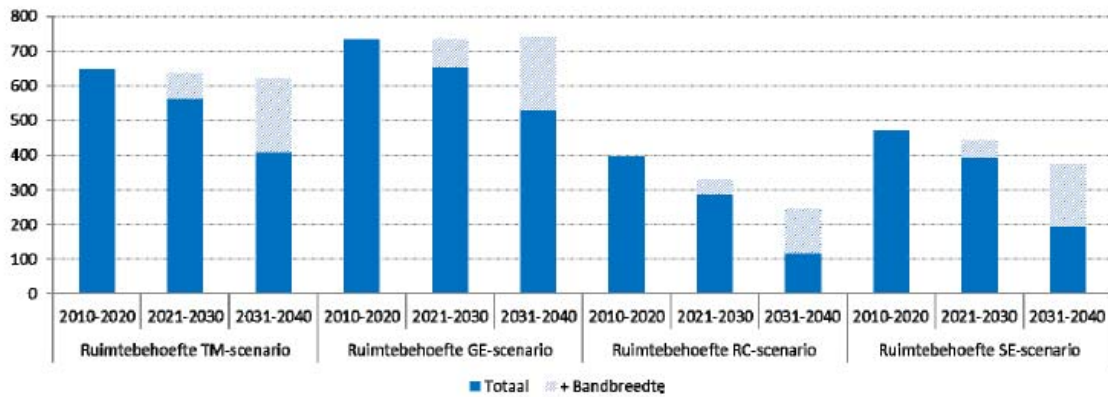
Tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit			
gemeente	plaats	naam terrein	uitgeefbaar opp in ha
Stadsgewest Haaglanden			
Westland	Maasdijk	Honderdland fase 2	22-45

Figuur 3.7 Uitsnede 'tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit' (Programma Ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2016)

Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040 (2012)

Het tekort aan bedrijventerreinen voor de regio Haaglanden is gebaseerd op regionale behoefteramingen. De meest recente behoefteraming voor bedrijventerreinen in Zuid-Holland is uitgevoerd in 2012 door Ecorys. Hierbij is voor de korte termijn een horizon gekozen tot 2020. Voor de uitwerking van de regionale ramingen is gebruik gemaakt van de CPB-studie 'Four Futures of Europe' (2003). In dit onderzoek zijn 4 scenario's ontwikkeld, waarbij demografie aan de basis staat van de scenario's. De studie draait om de volgende vier scenario's: Strong Europe (SE), Global Economy (GE), Regional Communities (RC) en Transatlantic Market (TM). Deze scenario's zijn geordend rond twee dimensies, namelijk enerzijds de mate van internationale samenwerking en anderzijds de mate van private/publieke verantwoordelijkheid. Het scenario Global Economy kent een hoge mate van internationale samenwerking met een belangrijke rol voor de private sector. Strong Europe heeft ook aandacht voor internationale samenwerking, maar kent een sterkere invloed van de overheid. In het scenario Transatlantic Market ligt de nadruk op nationale belangen, waarbij internationale samenwerking laag is, maar de participatie van private partijen hoog is. Het scenario van Regional Communities gaat uit van een geringe economische groei, waarbij nauwelijks internationale samenwerking is en de overheidsparticipatie hoog is. Voor de Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040 (2012) wordt uitgegaan van het Transatlantic Market scenario als realistisch scenario. Daarbij kan voor de mainport Rotterdam en Greenports (logistieke sector) uitgegaan worden van het Global Economy scenario (Ecorys, 2012, p. 15). Binnen de Greenport GPWO ligt dan ook de nadruk op internationalisering en initiatieven vanuit de markt. Uitgaande van deze groeiscenario's kan tot 2020 circa 650 tot 725 ha uitbreidingsvraag verwacht worden (figuur 3.8).

² T1 = transformatie en IJV = ijzeren voorraad.



Bron: Ecorys SPECTRA+, 2011.

Figuur 3.8 Ontwikkeling van de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen in de periode 2010-2040 voor Zuid-Holland (Zuid-Holland, deelrapport 1, 2012)

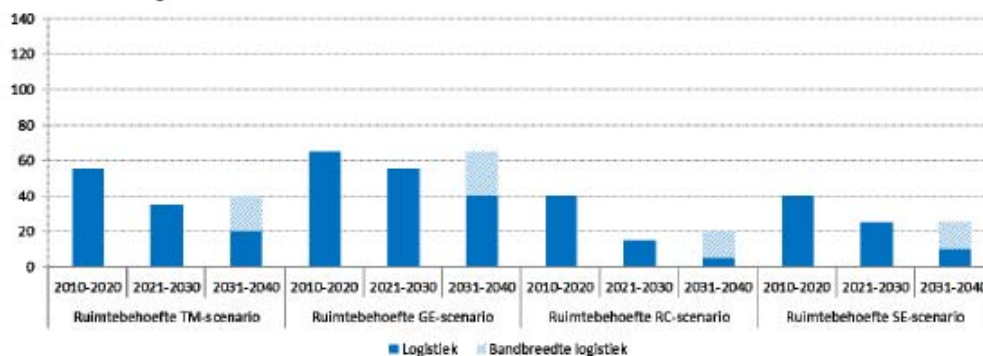
De grootste uitbreidingsvraag komt vanuit het REO (Regionaal Economisch Overleg) Groot-Rijnmond, gevolgd door REO's Zuid-Holland Zuid en Haaglanden. Dit heeft voornamelijk te maken met de aanwezigheid van de Mainport en de Greenport.

De indicatieve ramingen maken duidelijk dat de grootste uitbreidingsvraag te verwachten is vanuit de clusters logistiek (circa 375 ha), de chemie (circa 60 ha) en de Greenports (circa 75 ha). Tevens wordt geconcludeerd dat de uitbreidingsvraag zich concentreert in Rijnmond, Zuid-Holland-Zuid (Drechtsteden) en Haaglanden (Westland). De uitbreidingsvraag per REO, vanuit de clusters en specifieke uitbreidingsvraag is opgenomen in een aparte deelrapportage (Zuid-Holland, deelrapport 1, 2012, p. 6-9).

Deelrapport REO Haaglanden

In het deelrapport komt de behoefte aan bedrijventerreinen aan bod voor de vijf REO's. De gemeente Westland is gelegen in het REO Haaglanden. De regio Haaglanden heeft in totaal 1.578 ha netto bedrijventerreinen. Hiervan is meer dan 85% uitgegeven (IBIS, 2011). Dit geeft een indicatie van het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt in de regio Haaglanden.

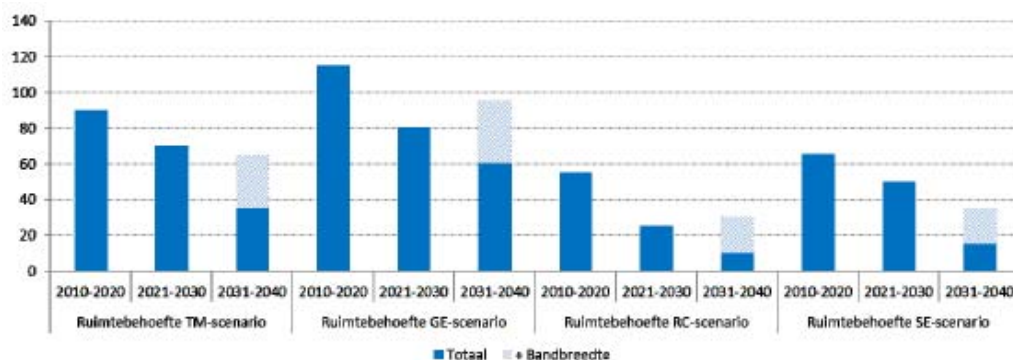
Op basis van de regionale behoefte-raming wordt een uitbreidingsvraag naar logistieke terreinen verwacht. Afhankelijk van de economische ontwikkeling in de scenario TM en GE wordt er tot 2020 circa 55 tot 65 ha aan ruimtebehoefte in de logistiek verwacht. Hierbij wordt de Greenport Westland expliciet benoemd als uitbreidingslocatie (Zuid-Holland, deelrapport 2, 2012, p. 10).



Bron: Ecorys SPECTRA+, 2011.

Figuur 3.9 Ontwikkeling van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen vanuit logistiek in de periode 2010-2040 voor Haaglanden (Zuid-Holland, deelrapport 2, 2012)

Naast de ruimtevrage naar logistieke bedrijventerreinen bestaat er ook een ruimtevrage in de industriesector. De ruimtevrage in de scenario's TM en GE omvat 10 tot 15 ha (Zuid-Holland, deelrapport 2, 2012, p. 11). Geconcludeerd wordt dat de totale uitbreidingsvrage voor Haaglanden varieert voor de relevante scenario's in de planperiode 2020 van circa 90 tot 115 netto ha (figuur 3.10). Na 2020 neemt de ruimtebehoefte af, maar blijft wel aanwezig (Zuid-Holland, deelrapport 2, 2012, p. 13).



Bron: Ecorys SPECTRA en SPECTRA+, 2011.

Figuur 3.10 Ontwikkeling van de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen in de periode 2010-2040 voor Haaglanden (Zuid-Holland, deelrapport 2, 2012)

3.3.2. Gemeente Westland

Raming bedrijventerreinen gemeente Westland (2012)

Eerder is de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Westland genoemd (2013). Deze visie is gebaseerd op de behoefte-raming die is opgesteld door Buck Consultants International in 2012. Uit de analyse komt naar voren dat 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. 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 werkgelegenheids-groei 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 3.11).

		Greenportscenario		
		2011-2020	2021-2030	2031-2040
	Industrie	6	6	0
	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 3.11 Uitbreidingsvrage (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.

De geraamde bedrijventerreinuitgifte ligt onder het historische gemiddelde van circa 10 ha netto per jaar, maar ligt wel boven de verwachtingen voor de regio Haaglanden. De keuze voor het Greenport scenario wordt onderbouwd door de sterke economische dynamiek van Westland. De blijvende groeiverwachtingen voor de glastuinbouw en agrologistiek vertalen zich in een grotere bedrijventerreinuitgifte dan in de rest van de regio Haaglanden. Op dit moment beschikt Westland met een planaanbod van ruim 60 ha, waaronder Honderdland fase 2, over voldoende capaciteit voor de periode tot 2020. De gemeente Westland verwacht voor de komende periode tot 2020 6 a 7 ha per jaar te gaan uitgeven (circa 26 ha).

3.3.3. Conclusie behoefteramingen

Geconcludeerd wordt dat verschillende behoefteramingen met verschillende analysemodellen een ruime kwantitatieve behoefte laten zien voor zowel de provincie Zuid-Holland, de regio Haaglanden als de gemeente Westland (figuur 3.12). Ondanks dat de REO cijfers enigszins verouderd zijn wordt met de beoogde ontwikkeling van de deelgebieden 2 en 4, Honderdland fase 2, (totaal circa 35 ha) deels in de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen voorzien. Daarbij is ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorzien in de zachte plancapaciteit van het Programma Ruimte. De behoefteraming in figuur 3.12 is inmiddels (2017) lager, maar daarbij wordt geconcludeerd dat Honderdland fase 2 vraaggericht en gefaseerd wordt ontwikkeld, waardoor het bedrijventerrein ook na 2020 nog gedeeltelijk wordt uitgegeven.

	Provincie Zuid-Holland	Regio Haaglanden	Westland
Tot 2020	650 tot 725 ha	90 tot 115 ha	60 ha
2021-2030	550 tot 725 ha	70 tot 80 ha	50 ha
Na 2030	400 tot 725 ha	65 tot 95 ha	20 ha

Figuur 3.12 Overzicht regionale behoefteramingen (scenario's Transatlantic Market en Global Economy)

3.4. Regionaal aanbod en effect

3.4.1. Regio Haaglanden

Binnen de regio vormt de omvang van circa 600 ha bedrijventerrein in het Westland ruim een derde van het totaal aan bedrijventerrein in de regio. Voor werkgelegenheid is dat met 20% aanmerkelijk minder. Reden daarvoor is dat er in de gemeente Westland in vergelijking met Rijswijk, Delft, Den Haag en Zoetermeer weinig grote zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen staan. In de gemeente Westland is met name de transportsector gevestigd. Deze sector wordt gekenmerkt door omvangrijke terreinen, grote bedrijfspanden en een beperkt aantal werknemers per hectare. 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 (paragraaf 3.3.2) is het aannemelijk dat een groot deel van de geraamde groei zal plaatsvinden in Westland, dat betreft 60 tot 70 ha (paragraaf 3.3.3).

3.4.2. Greenport Westland-Oostland

De GPWO is als regio relevant voor de agrologistiek. Op bedrijventerrein Honderdland is de agrologistieke sector belangrijk. Voor de nieuw te ontwikkelen 26 hectare van deelgebied 2 (a, b en c) wordt voor de helft een agrologistieke invulling verwacht op basis van ervaringen met Honderdland fase

1. Het beschikbare aanbod in Greenport Westland is beperkt. In de aangrenzende gebieden Ridderkerk en Waddinxveen daarentegen zijn grote agrologistieke terreinen gepland. Dit betreft Nieuw Reijerwaard met 95 ha en de Glasparel met 37,5 ha (figuur 3.13).

	Netto oppervlakte	Waarvan uitgeefbaar	Gepland	
Westland				
ABC Westland	47 ha	3,6 ha	Honderdland fase 2	40 ha
ALC Poortcamp	22 ha	3,4 ha	Trade Parc Westland Mars	11 ha
Westerlee	29,9 ha	0 ha		
Transportcentrum	20,8 ha	0 ha		
Honderdland fase 1	37,2 ha	0 ha		
FloraHolland	53,1 ha	0 ha		
Trade Parc Westland	24,5 ha	1,1 ha		
Barendrecht / Ridderkerk				
Barendrecht Oost	78,8 ha	0,9 ha	Nieuw Reijerwaard	95 ha
Lansingerland				
Lansingerland Greenparc	22 ha	8 ha	Bleizo/ Hoefweg Zuid	30 ha
Veiling Bleiswijk	63,2 ha	0 ha		
Midden Delfland				
Oude Camp Maasland	15 ha	0 ha		
Waddinxveen				
Coenecoop	38,2 ha	1,97 ha	Glasparel	37,5 ha
Totaal	451,7 ha	19 ha		213,5 ha

Figuur 3.13 Agrologistieke bedrijventerreinen (Infodesk Bedrijventerreinen, Zuid-Holland, per 7 juli 2016)

Momenteel is circa 450 ha in gebruik door de agrologistiek. Daarbovenop wordt circa 214 ha ontwikkeld voor de agrologistiek. Dat is een groei van circa 47%. Ook met de bovengemiddelde groei van de logistiek is dat een hoge groeiverwachting.

Naast Honderdland fase 2 (Greenport Westland) zijn in de Greenport Oostland twee grootschalige uitbreidingen 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. Dit gaat dan over circa 17,5 ha aan agro-logistiek in Honderdland fase 2. 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.

3.4.3. 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. In figuur 3.14 staat een inventarisatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Westland. Hierbij is een onderscheid gemaakt in lokale bedrijventerreinen en regionaal/agrologistieke bedrijventerreinen. Ook zijn de geplande bedrijventerreinen ingetekend, waaronder Honderdland fase 2.



Figuur 3.14 Regionaal aanbod aan bedrijventerreinen

In de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Westland staat 'TPW Mars' als één gebied aangeduid. Inmiddels is het bestemmingsplan Greenport Horti Campus in procedure en omvat circa 6 ha van het 'TPW Mars' gebied (totaal 17 ha). Op basis van de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie staat ook een uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland gepland in de planperiode tot 2020 (circa 5 ha).

3.4.4. Herstructureringsopgave regio Haaglanden

De regio Haaglanden heeft te maken met een aantal herstructureringsopgaven als het gaat om bedrijventerreinen. In 2010 is hiervoor een Investeringsstrategie Herstructurering Bedrijventerreinen opgesteld door het toenmalige Stadsgewest Haaglanden (valt nu onder het MRDH). Uit deze inventarisatie blijkt dat 45% van het totale oppervlak verouderd is. Hierbij wordt opgemerkt dat de situatie verschilt per terrein en deelgebied. Uit figuur 3.15 wordt geconcludeerd dat de bedrijventerreinen (De Woerd, Bovendijk, ABC Westland, Westerlee en Lierweg) in de gemeente Westland beperkt verouderd zijn en een lage prioriteit hebben als het gaat om herstructurering.

bedrijventerrein	fase in de levenscyclus	positieve werkgelegenheidsontwikkeling	intensiveringskansen	draagvlak bij ondernemers	snel van start	juiste locatieprofiel	sociaal economische waarde	Noordanus pilot locatie?
hoge prioriteit								
Plaspoelpolder	-	-	0	+	+	0	0	+
Zichtenburg/Kerketuinen	--	-	0	+	+	+	0	+
Rotterdamseweg Noord&Zuid	++	0	+	0	+	+	+	0
Scheveningehaven	++	+	+	-	0	0	0	0
Binckhorst	++	0	+	0	0	+	0	0
Rokkehage	++	-	0	0	+	+	0	0
Hoornhage	-	+	0	0	+	+	+	0
middelhoge prioriteit								
Schieoevers Noord & Zuid	-	-	0	+	+	+	0	0
Westvlietweg III	-	+	+	0	-	+	+	0
Zoeterhage	--	+	0	0	+	0	0	0
Boezem I	+	-	-	0	-	0	+	0
Uitenhagestraat	-	-	-	0	0	+	0	0
lage prioriteit								
DSM/Calva	--	-	+	-	0	0	0	0
De Woerd	+	-	-	0	-	-	0	0
Bovendijk	--	+	-	0	-	-	-	0
ABC Westland	--	+	-	+	-	-	-	0
Westerlee	--	-	0	+	-	-	-	0
Lierweg	-	-	0	-	-	0	0	0
Fruitweg	--	-	-	0	-	+	0	0

Bron: Stec Groep (2009).

Figuur 3.15 Prioritering herstructureringsopgave bedrijventerreinen Stadsgewest Haaglanden (2010)

Ondanks de lage prioriteit is het bedrijventerrein De Woerd inmiddels geherstructureerd. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Westland, ondanks het grote bedrijventerreinoppervlak binnen de regio, een beperkte herstructureringsopgave kent binnen de regio Haaglanden. Geconcludeerd wordt dat de geraamde behoefte niet opgevangen kan worden op herstructureringslocaties binnen de gemeente Westland.

3.4.5. Relevante leegstand en schaarste regio Westland

Vanuit de markt is vraag naar relatief grote bedrijfslocaties, waarbij agrologistiek een van de grootste sectoren is. Een voorbeeld is de vestiging van Nature's Pride op bedrijventerrein Honderdland. Dit distributiecentrum omvat circa 37.000 m² bvo. Als gekeken wordt naar het aanbod van grootschalige leegstaande panden blijkt uit de inventarisatie in de regio Westland in 2017 slechts twee bedrijfspanden worden aangeboden (figuur 3.16). Deze panden zijn niet groter dan 10.000 m². Hieruit blijkt dat grootschalige bedrijfslocaties schaars zijn in de regio.



Naaldwijkseweg 378

2691 RA 's-Gravenzande

Prijs op aanvraag

10.000 m²

Van Baar Makelaars



Nieuweweg 10 .

2675 BC Honselersdijk

€ 4.850.000 k.k.

9.215 m²

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Figuur 3.16 Inventarisatie leegstaande grootschalige bedrijfspanden (>7.500 m²) regio Westland (Funda in Business, per 7 februari 2017)

Voor de relatief kleinere bedrijfslocaties geldt dat de leegstand relatief laag is. Momenteel staan circa 16 bedrijfspanden leeg in de categorie 1.000 m² tot 7.500 m² bvo op een totaal bedrijfsareaal in de regio van bijna 400 ha bedrijventerrein. Daarbij gaat het om versnipperde en verspreide leegstand.

Ook hier wordt geconcludeerd dat de behoefte niet gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande leegstaande bedrijfslocaties in de gemeente Westland. Als gevolg van de ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 zijn geen onaanvaardbare effecten te verwachten op het leef- en ondernemersklimaat in de regio Westland.

Effect

Uitbreidingsruimte

Het effect van de uitbreiding van bedrijventerrein Honderdland fase 2 op de andere bedrijventerreinen is naar verwachting beperkt. De beoogde uitbreiding is meegenomen in alle relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken en behoefteberekeningen. 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 de ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand binnen de regio Haaglanden, de Greenport Westland-Oostland en de gemeente Westland. Dit blijkt ook uit de leegstandsanalyse binnen Westland, waarbij de leegstand op een bedrijfsareaal van 400 ha minimaal is te noemen.

Schaarste

In de gemeente Westland is momenteel een tekort aan bedrijventerreinen geconstateerd. Grootschalige bedrijfslocaties zijn schaars. Daarnaast is de uitbreiding van Honderdland fase 2 voor een groot deel gericht op de agrologistiek. Dit betreft een belangrijke landelijke economische sector en zowel de provincie, de regio als de gemeente zetten in op ontwikkelingsmogelijkheden voor deze economische sector. Met de ontwikkeling wordt onder andere ruimte geboden aan grootschalige internationale bedrijven zoals Nature's Pride. Gelet op de aard en omvang kunnen deze bedrijven niet elders gefaciliteerd worden. Uit de leegstandsanalyse blijkt dat geen alternatieve locaties voorhanden zijn voor grootschalige agrologistieke bedrijven in de gemeente Westland.

Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid en relevante regionale ontwikkelingen

Van Honderdland fase 2 is in deelgebied 2a al circa 3,5 ha uitgegeven als gevolg van een acute vraag uit de markt. Het betrof hier het bedrijf Nature's Pride, dat uit haar vorige vestiging op Honderdland fase 1 was gegroeid. Het agro-logistieke bedrijf Kraaijeveld is vanuit Barendrecht inmiddels verhuisd naar Midden-Delfland, een locatie langs de A20 op minder dan 2 kilometer van Honderdland. Ondanks de extra bedrijfskavels die gerealiseerd zijn met planologische afwijkingen is bijvoorbeeld het bedrijf Daily Fresh tijdelijk naar Hoek van Holland verhuisd vanwege ruimtegebrek.

Uit deze voorbeelden blijkt dat de agrologistiek zich graag vestigt in de Greenport Westland. Alternatief voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Honderdland is dat lokale agro-logistieke bedrijven zich op ruim 30 kilometer van hun gewenste voorkeurslocatie zouden moeten vestigen. Ondernemers zijn gebonden aan hun cluster door samenwerkingsverbanden met ondernemers in de nabijheid, door werknemers, maar ook in het geval van uitbreiding door bestaand vastgoed. Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is een alternatief voor agro-logistieke bedrijven, maar betreft niet hetzelfde marktgebied.

Met de ontwikkeling van Honderdland fase 2 wordt ruimte geboden aan vooral grootschalige bedrijven en wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Op basis van de uitbreidingsbehoefte, de schaarste aan grootschalige bedrijventerreinen en de beperkte leegstand wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in de regio Haaglanden en de gemeente Westland.

3.5. Conclusie

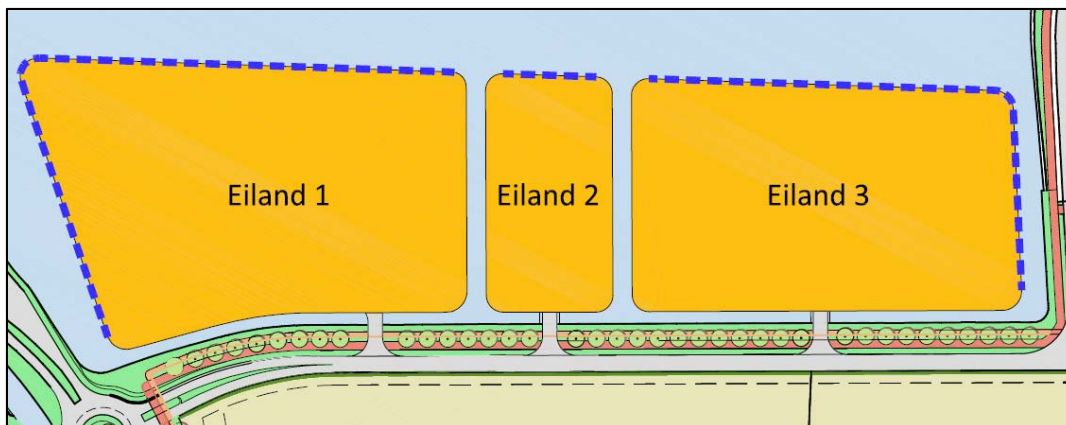
Geconcludeerd wordt dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2. Met de ontwikkeling van Honderdland fase 2 (totaal circa 31 ha, inclusief deelgebied 4-de Maasdijkzone) wordt deels in de (omvangrijke) kwantitatieve – en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen voorzien. Daarnaast wordt Honderdland fase 2 vraaggericht gefaseerd ontwikkeld, waardoor het bedrijventerrein ook na 2020 nog gedeeltelijk wordt uitgegeven. Daarbij heeft de ontwikkeling positieve effecten op de werkgelegenheid en de versterking van het belangrijke economische cluster Greenport Westland-Oostland. De beoogde ontwikkeling van de bedrijfsfunctie kan nauwelijks elders in de regio worden ingepast gezien de specifieke locatie kenmerken van bedrijventerreinen Honderdland en het specifieke segment van bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 naar verwachting geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Westland. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Publieksgerichte functies

4.1. Profielschets deelgebied 3 bedrijventerrein Honderdland fase 2

Eerder is aan bod gekomen dat bedrijventerrein Honderdland fase 2 een belangrijke functie heeft binnen de Greenpost Westland-Oostland (GPWO) als het gaat om producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven. Ter plaatse van de 'eilanden' in deelgebied 3 zijn functies gewenst met een aanvullend en ander functioneel - en ruimtelijk karakter dan het bedrijfsmatige deel Honderdland.

De locatie heeft een uitstekende ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid en is zodoende geschikt om publieksgerichte functies te realiseren. Vanwege de gewenste levendigheid aan deze zijde van Honderdland zijn enkele meer publieksgerichte, consumentenfuncties met een representatieve uitstraling naar de Twee Pleinenweg gewenst (figuur 4.1). Met de ontwikkeling van de eilanden op het bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt bijgedragen aan clustering van publieksgerichte functies op bedrijventerreinen. De onlangs door de provincie gerealiseerde infrastructuur rond de A20 sluit goed aan op de ontwikkeling van een cluster aan publieksgerichte functies.



Figuur 4.1 Impressie van deelgebied 3: 'De Eilanden'

De term 'publieksgerichte, consumentenfuncties' geeft echter te weinig inhoud aan het beoogde profiel. De volgende inschatting is gemaakt van de functieprofielen van de eilanden:

- Eiland 1: fast-servicehoreca, tankstation voor (consumenten)auto's zonder lpg en bedrijven gericht op de aan de Honderdland fase 2 gerelateerde functies en/of georiënteerd op de regionale infrastructuur, zoals een afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen.
- Eiland 2: zelfstandige kantoren gericht op de aan de Honderdland fase 2 gerelateerde functies. Maximaal 4 vestigingen met ieder maximaal 1.000 m². In totaal dus 4.000 m².
- Eiland 3: Hotel- en congresfunctie op regionaal niveau. Daarnaast als toevoeging bedrijven gericht op de aan de Honderdland fase 2 gerelateerde functies en/of georiënteerd op de nationale – en regionale infrastructuur.

In het navolgende worden de beoogde functies getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Allereerst zal de relevante onderzoeksregio worden bepaald.

4.2. Relevante regio

Voor de publieksgerichte functies wordt de gemeente Westland als relevante onderzoeksregio gehanteerd. Gezien de aard en omvang van de beoogde aanvullende functies heeft deelgebied 3 een lokale verzorgingsfunctie voor de gemeente Westland. Voor het aantonen van de actuele regionale behoefte zal waar mogelijk rekening worden gehouden met de behoefteramingen van de regio Haaglanden.

4.3. Behoeft aan publieksgerichte functies

In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de bedrijfsfunctie op Honderdland fase 2 uitgebreid aan bod gekomen. In de behoefteramingen wordt geen onderscheid gemaakt in typen bedrijventerreinen, maar ook de lokale bedrijvigheid kan profiteren van de grootschalige ontwikkeling van bedrijven door ondersteuning te bieden aan de internationale positionering van de Greenport Westland met aanvullende diensten.

4.3.1. Algemene vraagontwikkeling

In de gemeente Westland leiden twee algemene ontwikkelingen tot meer vraag naar diverse functies: de bevolkingsontwikkeling en de economische vooruitzichten voor Nederland in het algemeen.

Bevolkingsprognose

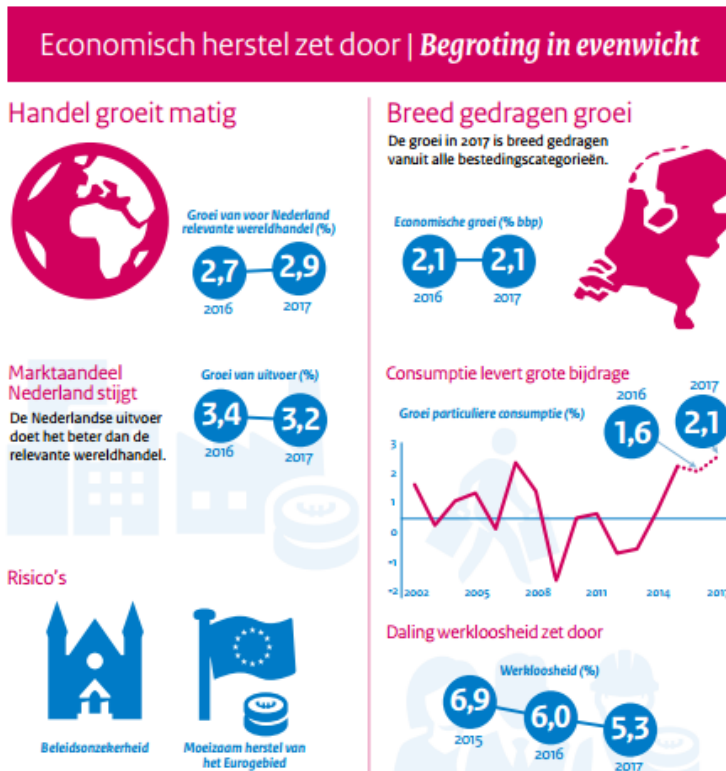
De actuele provinciale woningbehoefteraming (BP, 2016) gaat uit van een forse groei van het aantal inwoners in Westland en de hele regio Haaglanden (tabel 4.1). Dit leidt ook tot meer vraag naar werkgelegenheid en bedrijvigheid.

Tabel 4.1 Bevolkingsprognose en woningbehoefteraming Haaglanden en gemeente Westland (BP, 2016)

	2015	2020	2025	2030
regio Haaglanden	1.062.057	1.116.468	1.159.081	1.194.387
gemeente Westland	104.255	110.430	115.334	123.249

Economische ontwikkeling

Het Centraal Planbureau verwacht dat de economische groei de komende jaren aanhoudt. De handel groeit matig met 2,9% in 2017 en het marktaandeel van Nederland stijgt binnen de wereldhandel. Daarbij neemt de consumptie toe met 2,1% en de werkloosheid neemt verder af (figuur 4.2). In 2017 is de groei van de wereldeconomie geraamd op 3,5%. De bedrijfsinvesteringen groeien met 4,8% in 2017, een versnelling van 1%-punt ten opzichte van 2016. De groei van de productie veroorzaakt een belangrijk deel van de investeringsgroei. De uitvoer vertoont een opvallend patroon, waarin de Nederlandse uitvoer het beter doet dan de relevante wereldhandel. Nederlandse bedrijven vergroten hun marktaandeel. Bedrijven zijn positief over hun verwachte exportgroei en de concurrentiepositie (Decemberraming 2016; Economische vooruitzichten 2017, Centraal Planbureau, 2016). Deze laatste trend is van belang voor de agrologistiek.



Figuur 4.2 Illustratie economisch herstel (CPB, december 2016)

Conclusie

Zowel de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Westland als de algemene groeiverwachting voor de economie in Nederland hebben een positief effect op de vraag naar functies. Dit geldt voor de bedrijfsfunctie, maar ook voor het draagvlak aan publieke functies. De totale ontwikkeling van Honderdland fase 2 leidt tot meer vraag naar werkgelegenheid.

4.3.2. Brandstofvoorziening excl. LPG

Op bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt op basis van het bestemmingsplan één brandstofvoorziening voor consumenten mogelijk gemaakt. In deelgebied 3 op bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt de mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van een brandstofvoorziening voor consumenten met eventueel bijbehorende ondergeschikte voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan een carwash. Dergelijke voorzieningen zijn ondergeschikt aan de brandstofvoorziening.

Provinciaal beleid

De provincie heeft geen concreet beleid ten aanzien van brandstofvoorzieningen. Een brandstofvoorziening betreft een commerciële functie en is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 3.1.6 lid 2 van het Bro en art. 2.1.1 Verordening Ruimte. In artikel 2.1.4 lid 3 van de Verordening ruimte (Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016), zijn brandstofvoorzieningen opgenomen als kleinschalige detailhandel die als uitzondering wordt toegelaten buiten de bestaande winkelcentra.

Regionaal/gemeentelijk beleid

De regio en gemeente hebben geen concreet beleid voor de vestiging van brandstofvoorzieningen.

Behoeft - brandstofvoorziening voor consumenten

Conclusies inventarisatie Bureau Starline – vraag en aanbod

De behoefte aan brandstofvoorzieningen in de gemeente Westland is nader onderzocht door Bureau Starline (Quick scan DPO tankstations gemeente Westland, oktober 2016)³. In het onderzoek worden vraag en aanbod tegenover elkaar gezet op basis van de meest recente kencijfers. Ook wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkeling van de gemeente Westland, welke een (grote) invloed heeft op de behoefte naar de toekomst toe. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen de gemeente Westland sprake is van een vraagoverschot voor de personenwagenmarkt en kleine bedrijfswagenmarkt. Het vraagoverschot in het jaar 2016 bedraagt namelijk circa 8,9 miljoen liter. Als gevolg van onder andere de demografische ontwikkeling neemt de vraagoverschot verder toe.

Analyse behoefte tankstations

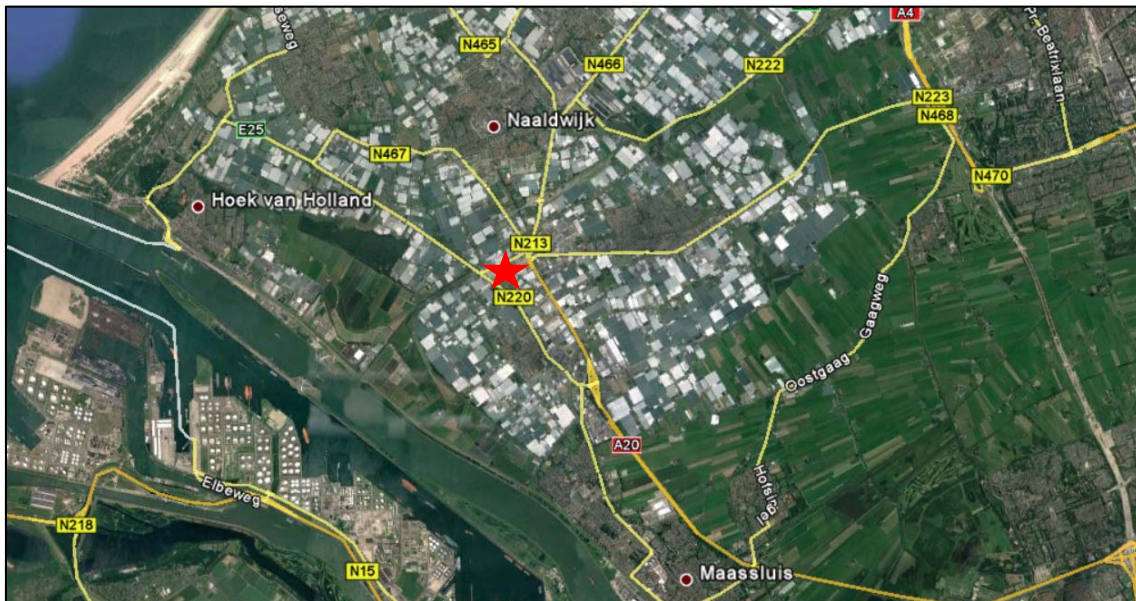
In de inventarisatie van het aanbod en vraag van het Bureau Starline is er vraagoverschot bewust niet gerelateerd aan aantal tankstations. Binnen een afgebakend verzorgingsgebied is dat doorgaans wel mogelijk om te zeggen, echter de gemeente Westland is relatief gezien groot van omvang en divers in behoefte. Omdat de gemeente uit meerdere kernen en verschillende doelgroepen bestaat, is het bij uitbreiding ook altijd goed om naar de afzonderlijke behoefte per kern en/of doelgroep te kijken. Zeker gelet op de stedelijke regio Rotterdam-Delft-Den Haag waarbinnen Westland gelegen is in combinatie met de Greenport Regio. Bij de uitgifte van nieuwe locaties dient dan ook vooral naar de locatie zelf gekeken te worden en te bepalen in welke mate die locatie ter plaatse invloed zal hebben op de omgeving en voldoet aan de behoefte. Zo heeft een tankstation langs een drukke doorgaande weg een grotere en meer wijd verspreide impact op de omgeving dan wanneer er een dorpspomp bij zou komen. Ter illustratie: een nieuw tankstation in Monster heeft nauwelijks tot geen effect op tankstations in De Lier maar des te meer op de pompen in Monster die wellicht al voldoende in de lokale behoefte voorzien. Een nieuwe locatie ter plaatse zal mogelijk ook niet boven de 2 miljoen liter doorzet uitkomen in tegenstelling tot meer centraal gelegen locaties langs drukke verkeersaders in de regio. Om globaal toch grip te krijgen op een gemiddelde doorzet van tankstations voor consumenten geeft tabel 2 in het rapport van Bureau Starline informatie. Er zijn 23 tankstations voor consumenten met een doorzet van 48,4 miljoen liter doorzet. De laagste doorzet van een tankstation is 0,3 miljoen liter en de hoogste doorzet 6,6 miljoen liter. *Gemiddeld* betekent dit een doorzet van 2,1 miljoen liter per tankstation. Uitgaande van dit gemiddelde is er momenteel een behoefte aan 4 extra tankstations. Hierbij wordt opgemerkt dat een economisch-duurzame exploitatie sterk afhankelijk is van de locatie en de prijsstelling.

Locatieafweging en te verwachten effecten

Aanbodsanalyse

Uit de inventarisatie naar de tankstations in de gemeente Westland wordt geconcludeerd dat het bestaande aanbod op enige afstand ligt van de doorgaande routes in de gemeente (figuur 4.3). Momenteel kent de gemeente Westland 25 tankstations, inclusief truckstations. De verschillen in het aanbod zijn in bepaalde gevallen groot. Zo zijn de tankstations 'Tankservice' in De Lier en Texaco in Wateringen ondergeschikte functies bij een garagebedrijf. De truckstations Truckeasy in De Lier en IDS in Maasdijk zijn niet toegankelijk voor de consument. Kortom, het aantal tankstations zegt niet direct iets over de capaciteit en het gebruik van de tankstations. Met de behoefteberekening van Bureau Starline is hier dan ook rekening mee gehouden door de doorzetclaim (in liters) van het bestaande aanbod te berekenen.

³ In het onderzoek van Bureau Starline is tevens onderzoek uitgevoerd naar een brandstofvoorziening voor vrachtwagens. Deze worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.



Figuur 4.4 Locatie beoogde tankstations Honderdland fase 2 (de rode ster)

Conclusie

Het initiatief geeft invulling aan de behoefte naar motorbrandstoffen van passanten op de doorgaande route. Geconcludeerd wordt dat dat er behoefte bestaat aan één brandstofvoorziening voor consumenten en dat realisatie ervan aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat op een ruimtelijk-economisch geschikte locatie.

4.3.3. Fast-servicehoreca

De beoogde ontwikkeling voorziet in een extra verkooppunt in de branche fast-servicehoreca. Eerder is hier een bouwvergunning verleend voor een vestiging van McDonald's. In de planvorming wordt daarnaast rekening gehouden met de komst van nog een horecagelegenheid. Gezien de relatie met de bereikbaarheid wordt voor de tweede horecazaak eveneens uitgegaan van een fast-servicebedrijf: broodjeszaak, croissanterie, cafetaria, lunchroom en fast-servicerestaurant. Kortom, het initiatief voorziet in 'lichte horeca'. Hieronder wordt de behoefte aan fast-servicehoreca op bedrijventerrein Honderdland fase 2 nader onderbouwd.

Provinciaal beleid

De provincie heeft geen concreet beleid ten aanzien van horeca/restaurants. De functie is echter wel een stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 3.1.6 lid 2 van het Bro en art. 2.1.1 Verordening ruimte.

Regionaal/gemeentelijk beleid

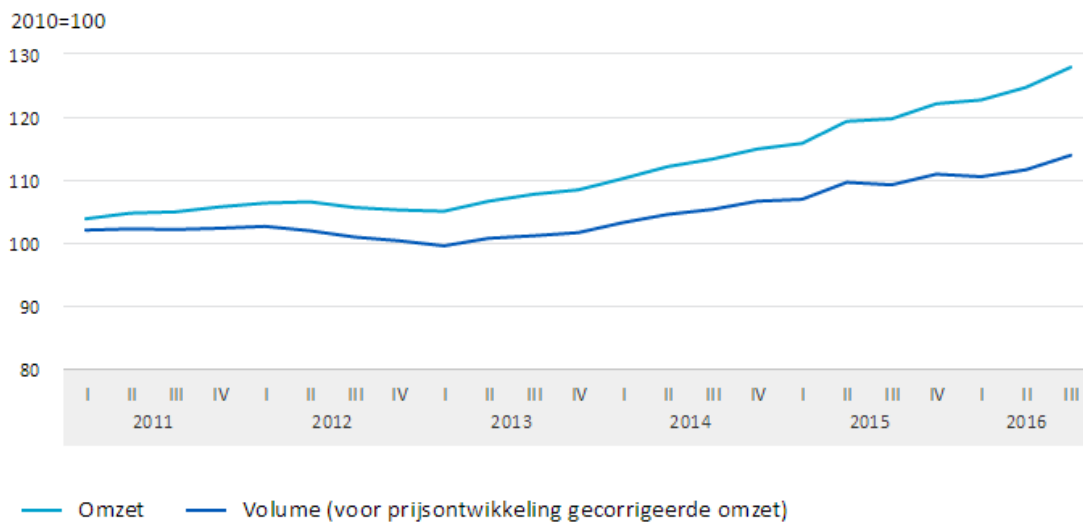
Op het regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca/restaurants is nader ingegaan in paragraaf 4.3.3. De beleidsuitgangspunten zijn:

- versterking van gepaste horeca in de kernen en langs recreatieve routes. Daar ontstaan recreatieknooppunten en pleisterplaatsen;
- stimuleren van initiatieven voor de doelgroepen dagrecreatie, educatie en zakelijke markt, die de glastuinbouw op een positieve manier benadrukken.

Behoefte

Hotels, restaurants, snackbars en cafés (horeca) hebben in het derde kwartaal 2,6% meer omgezet dan in het voorgaande kwartaal van 2016 (CBS, 11 november 2016). De omzetontwikkeling in de horeca laat al een aantal jaar een stijgende lijn zien (figuur 4.5).

Ontwikkeling horeca (seizoengecorrigeerd)



Figuur 4.5 Ontwikkeling horeca (CBS, november 2016)

De Kwartaalmonitor Horeca (CBS, november 2016) laat zien dat de omzet in horeca in het derde kwartaal van 2016 met 8,4% is toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Sinds het derde kwartaal van 1999 is de omzet niet meer zo sterk gestegen. De horeca zet nu ruim 3 jaar onafgebroken meer om. De fast-service sector van de horeca (snackbars, fastfoodketens, lunchrooms en ijssalons) kent de grootste omzetstijging. De omzetstijging is berekend op 13,2%.

Trends en ontwikkelingen eetgelegenheden

Eetgelegenheden, zoals fast-service restaurants, zullen in 2017 profiteren van een aantrekkelijke conjunctuur en toenemende particuliere consumptie. Hierdoor zal de groei van het volume rond de 2,5% uitkomen. Kwaliteit en gastheerschap worden steeds vaker vanzelfsprekend en zijn in mindere mate een onderscheidende factor. Locatie in combinatie met het juiste concept is vaak doorslaggevend in de mate van succes. De prognose voor de lagere termijn is neutraal. Uit eten gaan blijft populair, waardoor de vraag stabiel zal blijven en er kansen blijven ontstaan. Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen zal de consument meer en meer op andere plekken en tijdstippen willen consumeren. De consument heeft minder tijd, zoekt gemak en wil dus ontzorgd en verrast worden. Duidelijk zichtbaar is de opkomst van 'fast-casual' concepten, veelal door grootschalige ketens ontwikkeld; eetgelegenheden met een restaurant-kwaliteit product, echter met een duidelijk concept, snelle service en scherpe pricing (Rabobank Cijfers & Trends, 2017). De foodservice heeft een totale jaaromzet van ruim 4,3 miljard euro. Van deze omzet is ruim de helft afkomstig van restaurants. Bistro's en wegrestaurants zijn samen goed voor bijna 10% van de omzet. De omzet van restaurants groeide in het derde kwartaal van 2016 met 9,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijsstijging in deze eetgelegenheden bedroeg dit kwartaal 1,5%. Dat is gelijk met de vorige drie kwartalen. Restaurants boeken al vijf jaar elk kwartaal achtereen zowel omzet- als volumegroei. Ook de snackbars, waaronder fastfoodketens, thuisbezorgers, lunchrooms en ijssalons, zetten meer om. De stijging kwam uit op 13,2%. Hiervan kwam 10,6% voor rekening van het aantal verkochte consumpties (volume). Ten opzichte van een jaar eerder was de prijsstijging van snacks en afgehaalde of bezorgde maaltijden 2,3%, wat de grootste prijsstijging is sinds vier jaar. Ook deze deelbranche boekt al drie jaar omzetstijgingen. Gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling stijgen de verkopen nu zes kwartalen achter (CBS, 2016).

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan fast-serviceconcepten in de horecabranche. De buitenhuisconsumptie van tussendoortjes groeit. De consument heeft vaak weinig tijd en wil flexibel zijn en daar kunnen eten of drinken waar en wanneer het de consument uitkomt.

Benchmarkanalyse

In totaal beschikt de gemeente Westland over 52 horecazaken (waaronder de beide fast-servicerestaurants in Wateringen). Het aantal bedrijven per 10.000 inwoners in de gemeente ligt met 5,1 zaken onder het landelijke gemiddelde van 6,9 (tabel 4.3). De resultaten van de benchmarkanalyse zijn een indicatie dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal bedrijven in de fast-servicesector in de gemeente.

Tabel 4.3 Aantal bedrijven in de fast-servicesector per gemeente in de regio Haaglanden (HorecaDNA, december 2015)

	totaal aantal	ijssalon	cafeta- ria	fast- service- rest.	grill- room	lunch- room	pannen- koeken- rest.	restau- ratie	afhaal- bedr. (en overige)	bedr. per 10.000 inw.
Delft	70	2	19	4	13	24	1	1	6	7,1
Den Haag	438	23	139	20	60	147	7	2	40	8,7
Leidschendam- Voorburg	35	2	13	2	3	10	1	0	4	4,8
Midden-Delfland	3	0	2	0	0	0	1	0	0	1,6
Pijnacker- Nootdorp	15	2	5	1	3	2	1	0	1	3
Rijswijk	28	1	10	1	3	10	0	0	3	5,9
Wassenaar	20	1	5	0	1	8	4	0	1	7,8
Westland	52	4	27	2	7	11	1	0	0	5,1
Zoetermeer	55	2	17	4	7	19	1	0	5	4,5
Totaal	716	37	237	34	97	231	17	3	60	6,9

Met de ontwikkeling van McDonald's en een ander verkooppunt in de fast-servicebranche wordt het aanbod in de gemeente Westland vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde.

Locatieafweging en ontsluiting

Het beoogde horecabedrijf is onderdeel van het fast-servicesegment. In de gemeente Westland zijn momenteel twee van dergelijke restaurants aanwezig. Daarbij heeft McDonalds al een bouwvergunning gekregen om een vestiging te realiseren op deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2. De fast-service horeca in Wateringen liggen beide op een bedrijventerrein (figuur 4.6). Die ligging maakt dat deze bedrijven gericht zijn op de volgende specifieke doelgroepen:

- inwoners van de regio Den Haag – Delft;
- bezoekers van de perifere detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein;
- passanten op de A4.



Figuur 4.6 Ligging fast-servicerestaurants ('hamburger-logo') in de gemeente Westland (; ondergrond: TomTom, 2017)

Elders in de gemeente Westland bevinden zich geen fast-servicerestaurants. Ook aan de A20 richting Rotterdam komt het eerstvolgende bedrijf in dit segment pas in Vlaardingen. De beoogde ontwikkeling voorziet daarom in de behoefte aan dergelijke horeca in de gemeente Westland op een ruimtelijk passende locatie. Kenmerkend voor het fast-servicesegment is de directe ligging aan een rijksweg of provinciale weg. Dit type restaurant zijn dan ook vaak wegrestaurants. De consument heeft behoefte aan keuzemogelijkheden als het gaat om horeca. Deelgebied 3 is hiervoor een unieke locatie met de passanten op de A20.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er behoefte bestaat aan uitbreiding van de fast-servicesector met één horecabedrijf op de beoogde en dat realisatie ervan aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat op een passende locatie.

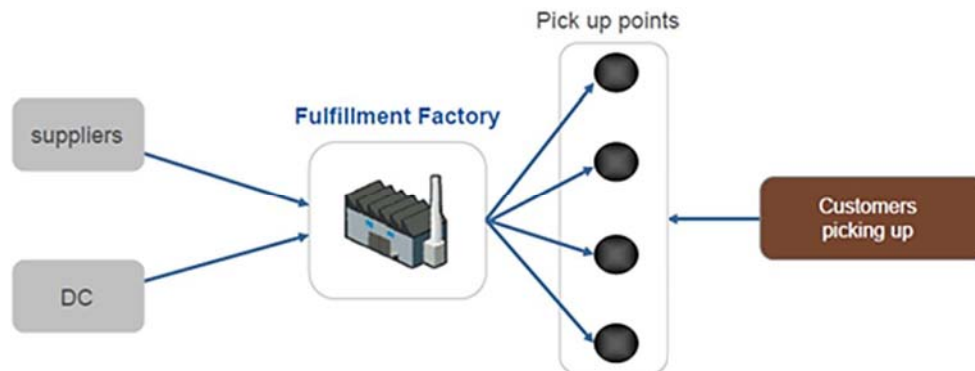
Uitbreiding van het aantal horecabedrijven in de fast-servicesector in de gemeente betekent dat de omvang van het aanbod meer overeen gaat komen met het gemiddelde in de omgeving. Er wordt verwacht dat de sector goed kan functioneren bij een gemiddelde omvang. Uitbreiding van het aantal bedrijven betekent dan ook dat er voor alle bedrijven in de fast-servicesector voldoende mogelijkheden blijven om economisch-duurzaam te kunnen functioneren.

4.3.4. Afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen

Om nieuwe vormen van ondernemerschap ruimte te bieden voorziet het bestemmingsplan voor Honderdland fase 2 in een dienstverleningsfunctie ten behoeve van een pick-up-point voor niet-dagelijkse goederen.

Behoeft

Een retailer (op het internet) kan een afhaalpunt inrichten waar de consument op een aangegeven tijd, vooraf bestelde goederen kan afhalen. Deze goederen kunnen uitsluitend via internet worden besteld. Het pick-up-pointconcept is een moderne voortzetting van de aloude werkwijze van het klaarzetten van de bestelling van een klant (figuur 4.7). Veel winkelsoorten bieden deze service aan – of zouden dat kunnen doen - al dan niet via een website. Beleidsmatig wordt een onderscheid gemaakt tussen pick-up-points voor food/dagelijkse goederen en pick-up-points voor niet dagelijkse goederen/non-food en pick-up-points die gekoppeld zijn aan winkels en stand-alone pick-up-points.



Figuur 4.7 Positionering pick-up-point binnen een winkelketen

Een stand-alone pick-up-point is niet gelokaliseerd in een winkelgebied, maar bevindt zich op een goed bereikbare locatie nabij een belangrijke forenzenroute tussen het Westland en Delft/Den Haag - Rotterdam. Uit recent onderzoek van Rho naar pick-up-points in Nederland⁴ blijkt dat in de praktijk de doelgroep vooral bestaat uit forenzen die het woon-werkverkeer willen en kunnen combineren met een bezoek aan het pick-up-point op het moment van voorkeur.

Alleen ligging nabij afrit snelweg (of drukke N-weg) geschikt voor moeiteloos afhalen

De ligging nabij de afrit van een snelweg maakt dat consumenten het woonwerk-verkeer – een autorit die zij toch al moesten maken – kunnen combineren met afhalen van de boodschappen zonder dat dit veel extra tijd kost. Aan deze behoefte aan efficiëntie bij consumenten is nooit te voldoen in bestaande winkelgebieden – zelfs niet met afhaalpunten in de centra. De bereikbaarheid van een winkelcentrum is hoe dan ook minder goed dan van een locatie aan de afrit van een snelweg. Uit onderzoek van Rho blijkt dat alleen de pick-up points op deze snelweglocaties op drukke forenzenroutes succesvol zijn.

Een pick-up-point is geen winkel

De functie van het pick-up-point is uitsluitend het “afhalen van goederen” en omdat vooraf moet worden besteld, kan het pick-up-point nooit de functie van een winkel overnemen. Dit maakt dat een pick-up-point niet op te vatten is als een winkel die een functie heeft voor het direct omliggende gebied. Er komt bij het pick-up-point geen showroom of anderszins uitstalling van producten. Voor normale winkelaankopen die niet vooral zijn besteld blijven consumenten hoe dan ook aangewezen op fysieke winkels.

⁴ In november 2013 heeft de Rho adviseurs op eigen initiatief verkeersstellingen uitgevoerd bij 8 bestaande pick-up-points (solitair en in-store). Doel hiervan was het verzamelen van kengetallen over deze geheel nieuwe voorziening. Deze kengetallen worden gebruikt in ruimtelijke afweging van nieuwe pick-up-points.

Rho adviseurs voert regelmatig dergelijke verkeers- en parkeeronderzoeken uit. Veel van deze onderzoeken zijn als input gebruikt voor de kengetallen van het CROW – de onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer & vervoer.

Te verwachten effecten

De komst van een pick-up-point heeft als aanvullende dienst en logistieke functie (pick-up-point is geen winkel) naar verwachting nauwelijks effect op de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente Westland. De mogelijkheid tot de vestiging van een pick-up-point heeft naar verwachting dan ook geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Westland.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconstateerd dat bedrijventerrein Honderdland fase 2 door de gunstige ligging ten opzichte van de A20 een geschikte locatie is voor een (stand-alone) en pick-up-point voor niet-dagelijkse goederen. In de regio passeert veel woon-werkverkeer passeert tussen het Westland en Den Haag/Delft/Rotterdam. In dit gebied, de gemeente Westland, zijn nog geen pick-up points direct langs de snelweg gevestigd.

4.3.5. Kantoren

De beoogde ontwikkeling voorziet in zelfstandige kantoren zonder baliefunctie met een maximaal oppervlak van 1.000 m² per kantoorpand op 'eiland 2' van deelgebied 3. Het plan voorziet in deelgebied 3 in de ontwikkeling van maximaal vier kantoorpanden, gericht op of ondersteunend aan de agro-logistieke bedrijfsfuncties op Honderdland.

Daarnaast bestaat er nog een particulier initiatief voor een kantoor van 900 m² aan de Maasdijk in deelgebied 4 (locatie Verbist). Eerder is in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.4.1) geconcludeerd dat de gemeente Westland relatief weinig ondersteunende kantoren kent in vergelijking tot andere gebieden.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren. Uitzondering zijn kantoren die gericht zijn op de lokale omgeving en kantoren kleiner dan 1.000 m², bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren. Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met bijvoorbeeld de agro-logistiek, zoals op bedrijventerrein Honderdland is voorzien.

Regionaal/gemeentelijk beleid

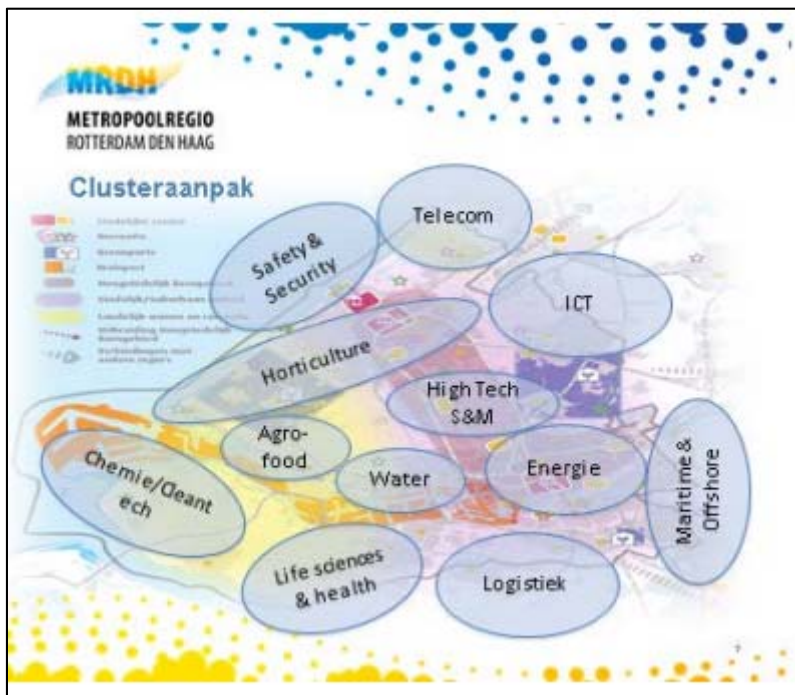
Het meest recente beleid met betrekking tot kantoren is de Agenda Kantoren Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2015-2025 (2015). In de agenda wordt geconcludeerd dat de toekomstige ontwikkeling van kantoren onvoorspelbaar is. Voor de periode tot 2020 zal gelden dat de verhouding tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt uit balans is. Er is daardoor sprake van overaanbod in de regio MRDH. Het is echter de vraag in hoeverre het bestaande aanbod geschikt kan worden gemaakt voor de veranderende marktvraag. Locatie- en pandvoorkeuren van kantoorgebruikers veranderd. Vanwege de kwantitatieve overmaat van kantorenaanbod en tegelijkertijd de verwachte kwalitatieve mismatch vergt de toevoeging van nieuwbouw een zorgvuldige en op regionaal niveau te maken afweging. Resultaat is dat nieuwbouw alleen aan de orde is als de bestaande voorraad vanwege locatiekwaliteit en/of ontoereikend vastgoed naar verwachting op termijn niet aan de totale gebruikersvraag voldoet. Deze afweging staat bekend als de "ladder voor duurzame verstedelijking" en is ook door de provincie Zuid-Holland als voorwaarde opgenomen in de Verordening Ruimte en onderdeel van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

De Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 is onderdeel van het beleidsveld Werklocaties. Hiervoor zijn strategische opdrachten geformuleerd die betrekking hebben op kantoren:

1. Metropoolvorming: Aandacht voor het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit (ha, m²) vestigingsmogelijkheden op de juiste plaats – geredeneerd vanuit de vestigingseisen van bedrijven – op de schaal van de MRDH als geheel.
2. Kenniseconomie: Versterken en onderling verbinden van locaties op en rond de Kennis-as (campussen, innovation districts, proeftuinen), gekoppeld aan een bredere aanpak voor het verbeteren van vestigingscondities voor kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven.

- Innovatieve maakindustrie: Aandacht voor de specifieke vestigingscondities voor bedrijven in de innovatieve maakindustrie, zowel binnen het stedelijk gebied in gemengde stedelijke milieus als op bedrijventerreinen.

Het onderwerp kantoren heeft ook raakvlakken met de werkvelden Bereikbaarheid en Clustervorming binnen de regio MRDH. In figuur 4.8 zijn de economische hotspots weergegeven van de regio MRDH. De projectlocatie, Honderdland fase 2, maakt onderdeel uit van de hotspot 'Agrofood'. Beleidsmatig is in de regio Westland een versterking van het agrofood cluster gewenst.



Figuur 4.8 Economische hotspots MRDH (2015)

Het beleidsdoel voor de kantorenstrategie is het voorzien in de ruimtebehoefte van (potentiele) kantoorgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats. Het zwaarte punt van de beleidsuitvoering blijft liggen bij de gemeenten. De gemeente heeft het directe contact met de markt. De regionale kantorenstrategie biedt een afsprakenkader voor het planaanbod. In de kantorenstrategie zijn drie 'knoppen' bepaald waaraan gedraaid kan worden om de doelstellingen te bereiken:

- Plaats/locatie: gaat over welke locaties prioriteit hebben een aansluiten op de wensen van bedrijven en daarmee een belangrijk onderdeel zijn van de strategie.
- Hoeveelheid/kwantiteit: gaat om de balans tussen nieuwbouw, transformatie, sloop en goede bereikbaarheid, of andere kenmerken die aansluiten op de wensen van bedrijven.
- Kwaliteit: gaat over het creëren van de juiste vestigingsmilieus met voorzieningen en goede bereikbaarheid, of andere kenmerken die aansluiten op de wensen van bedrijven.

Daarnaast zijn er 4 typen locaties:

- Knooppuntlocaties.** Deze locaties worden gekenmerkt door een hoge mate van stedelijke interactie en goede bereikbaarheid.
- Locaties voor specifieke doelgroepen.** Hierbij gaat het om:
 - Kennisintensieve bedrijven/kantoorachtige laboratoria.
 - Functiegebonden kantoren bij luchthaven, een haven of veiling.
 - Creative sector/kantoorachtige maakindustrie/kunst in bestaande oud industrieel complexen.
 - Internationale instellingen met een zeer hoog veiligheidsregime.

- Bedrijfsgebonden (maximaal 50%) en kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²).
3. **Overige formele kantoorlocaties.** Dit zijn locaties waar het kantorenmilieu niet (meer) voldoende aansluit op de behoeften van gebruikers en waar een overaanbod aan kantoorruimte is en maatregelen nodig zijn om vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief weer in evenwicht te brengen.
 4. **Informele kantoorlocaties.** Voor deze locaties is er fors ingezet om de leegstaande kantoren te transformeren.

Naast de beperkte inzet op een aantal nieuwbouwlocaties op goed bereikbare locaties is voor reguliere kantoren de inzet om nieuwbouw mogelijk te maken voor een aantal tal type kantoorgebruikers:

- Kennisintensieve bedrijven/kantoorachtige laboratoria, zoals op Sciencepark Delft.
- Functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.
- Creatieve sector/kantoorachtige maakindustrie/kunst in bestaande oud industrieel complexen.
- Internationale instellingen met zeer hoog veiligheidsregime.
- Bedrijfsgebonden (maximaal 50%) en kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m² worden gezien als een lokale aangelegenheid).
- Kantoren gerelateerd aan de clusters.

Behoefte

Met de ontwikkeling van Honderdland fase 2 worden 4 zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt tot 1.000 m² in deelgebied 3 en één kleinschalig kantoor in deelgebied 4 van 900 m². Qua segment wordt aangesloten bij de locaties voor specifieke doelgroepen conform de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025. De beoogde kantoorfunctie in deelgebied 3 is nog niet geconcretiseerd. De beoogde kantoorontwikkeling in deelgebied 4 komt voort uit een particulier initiatief en omvat 900 m². Op deze locatie aan de Maasdijk wordt een soort van flexwerkplek gecreëerd te midden van de bedrijventerreinen Honderdland, Coldenhove, Leemolen, de 3^e en 4^e Hoeve en Westerlee. Dit initiatief is gericht op zelfstandige ondernemers en werknemers die woonachtig zijn binnen een straal van 5 tot 10 kilometer.

De totale kantoorontwikkeling voorziet in functiegebonden kantoren nabij de agro-logistieke bedrijvigheid, maar ook in bedrijfsgebonden en kleinschalige zelfstandige kantoren van maximaal 1.000 m². In tabel 4.4 zijn de kantoorontwikkelingen in de gemeente Westland opgenomen, conform de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025.

Tabel 4.4 Kantoorontwikkelingen gemeente Westland (Agenda Kantoren MRDH 2015-2025, 2015)

Westland				
Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	Opmerking
TPW Venus	7.200 m ²		2.400 m ²	Was 9.600 m ² , waarvan 2.400 m ² geruild met GHC
GHC (op TPW Mars)	2.400 m ²			3 x 800 m ² op Greenport Horti Campus, zie boven
Nieuw gemeentehuis	11.600 m ²			Bestaande reservering
Uitbreiding kantorenlocatie Tiendweg	13.500 m ²			Bestaande reservering plan Hoogeland
ABC Westland	5.500 m ²			Vastgelegd in bestemmingsplan
Wateringse Veld	3.000 m ²			In bestemmingsplan, tramkeerlus tram 16

In de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 is aangegeven dat de gemeente Westland er naar streeft om de plancapaciteit op de Tiendweg (circa 10.000 m²) planologisch in te ruilen voor 4 kleine kantoren van ieder maximaal 1.000 m² op bedrijventerrein Honderdland fase 2 deelgebied 3 en een kantoor van 750

m² in Elsenbosch, waardoor het aanbod halveert. Het nieuwe gemeentehuis van Westland wordt namelijk aan de Tiendweg gerealiseerd, waardoor deze locatie dubbel is opgenomen in de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 (2015). De planologische procedure voor het nieuwe gemeentehuis kent een eigen procedure welke door de gemeente wordt opgestart.

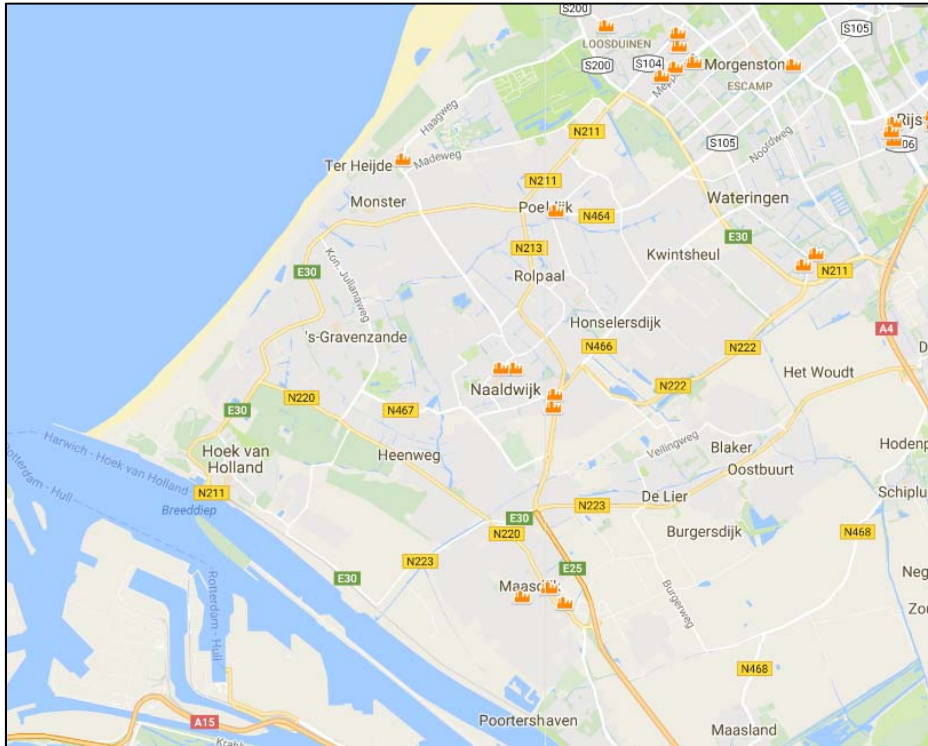
Voor het particuliere initiatief aan de Maasdijk worden ook kantoorruimtes gesaneerd. Ten behoeve van dit initiatief wordt het voormalige en leegstaande kantoor van de Rabobank in Maasdijk herbested (1.300 m²; Funda in Business, per 2 februari 2017). De kantoorfunctie wordt omgezet in een maatschappelijke functie. Geconcludeerd wordt dat met de beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 per saldo kantoorruimtes en plancapaciteit voor kantoren wordt gesaneerd.

In de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 wordt verder geconcludeerd dat de Westlandse kantorenmarkt eigenstandig en functioneert vanwege de aard van de bedrijvigheid. Het aanbod concurreert nauwelijks tot niet met andere gemeenten in de MRDH. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de regionale behoefte aan kantoren door te kiezen voor een specifieke en economisch-duurzame locatie in het cluster Agrofood. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan bij de relevante beleidsuitgangspunten, waarbij de ontwikkeling bijdraagt aan het schrappen van (overbodige) kantorenlocaties in de gemeente Westland.

Locatieafweging en ontsluiting

In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang om de mogelijkheid te onderzoeken of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande kantorenleegstand in de relevante regio, in dit geval de gemeente Westland.

In de gemeente Westland is divers kantooraanbod beschikbaar boven 400 m². Per 2 februari 2017 worden 8 locaties te koop aangeboden op 'Funda in Business' (figuur 4.9). Het beschikbare aanbod ligt verspreid over de gemeente. De aangeboden kantoren kunnen niet voldoen aan de vraag naar functie- en bedrijfsgebonden kantoorlocaties. De beoogde kantoorontwikkeling is gebaat bij een directe aansluiting met de agro-logistiek bedrijven en wensen te beschikken over een zichtlocatie op bedrijventerrein Honderdland. Het bestaande aanbod kan niet aan deze wensen voldoen voor een duurzame vestigingslocatie voor kantoren. De drie kantoren in Maasdijk zijn bijvoorbeeld gelegen binnen het centrum en zijn op lange termijn niet courant. Dit betreffen de categorieën 'overige formele kantoorlocaties' en 'informele kantoorlocaties' conform de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 en zijn op lange termijn niet houdbaar als kantoorlocatie. Ten behoeve van de kleinschalige kantoorontwikkeling (900 m²) in Deelgebied 4 van bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt het leegstaande kantoor aan de Korte Kruisweg 48 (voormalige Rabobank-locatie; 1.300 m²) herbested met een maatschappelijke functie. Per saldo worden kantoorruimtes gesaneerd en verplaatst naar een economisch-duurzame locatie.



Figuur 4.9 Aanbod aan kantoren in de gemeente Westland (Funda in Business, per 2 februari 2017)

Geconcludeerd wordt dat de beoogde kantoorontwikkelingen afhankelijk zijn van de beoogde functies op bedrijventerrein Honderdland. De leegstaande kantoorpanden in de gemeente Westland kunnen niet voldoen aan deze functionele relatie. Vanwege het economische belang van de ontwikkeling van Honderdland fase 2 wordt in samenhang met de ontwikkeling 10.000 m² aan planologische capaciteit voor kantoren uit de markt gehaald en wordt een bestaand leegstaand kantoorpand in Maasdijk herbestemd, waardoor per saldo sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder moet een nieuwe kantoorlocatie buiten bestaand stedelijk gebied passend (multimodaal) ontsloten worden. Bedrijventerrein Honderdland is passend ontsloten door de ligging aan de N220 en de A20. Daarbij is ten zuiden van Honderdland fase 2 een OV-halte gesitueerd aan de N220. De beoogde locatie sluit aan bij de beleidsuitgangspunten conform de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025. De locatie sluit aan op de wens van bedrijven. De kantoorfunctie is ondergeschikt aan de (agro-logistieke) bedrijven. Ook wordt aangesloten bij het beleidsmatig gewenste vestigingsmilieu binnen het agro-logistieke cluster op een goed bereikbare locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er behoefte bestaat aan enkele aanvullende en onderschikte kantoren op een nabijgelegen zichtlocatie ten behoeve van onder andere de grootschalige agrologistieke bedrijven op bedrijventerrein Honderdland. De beoogde ontwikkeling kan momenteel niet worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, vanwege de specifieke locatie- en bedrijfsgebonden kenmerken van bedrijventerrein Honderdland. Met de ontwikkeling wordt echter wel bestaande plancapaciteit en leegstand benut en geschrapt, waardoor per saldo sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik op een economisch-duurzame locatie.

4.3.6. Congresshotel

Op 'eiland 3' van deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt ruimte gereserveerd voor horeca in de vorm van een congresshotel (circa 10.000 m² bvo). Voor een dergelijke functie is bereikbaarheid en de ligging op een zichtlocatie van cruciaal belang.

Provinciaal beleid

De provincie heeft geen concreet beleid ten aanzien van horeca/hotels. De functie is echter wel een stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 3.1.6 lid 2 van het Bro en art. 2.1.1 Verordening Ruimte.

Regionaal/gemeentelijk beleid

De regio heeft geen concreet horecabeleid.

Het gemeentelijk beleid staat in de 'Beleidsvisie Beleef Westland, nota toerisme en recreatie' (2012).

Horeca is zeker een onderdeel van de beleving van de dagrecreant en de inwoner van Westland. Naast het dagje strand, de wandeling of de vaarroute die plaatsvindt in het Westland is een hapje en een drankje vaak een onderdeel van het programma. Een goed voorzieningenniveau in of nabij de kernen is niet alleen voor de Westlandse inwoners gewenst, maar ook voor gasten.

Het glastuinbouwgebied is uniek in de wereld en trekt toeristen vanuit heel Nederland. Ook bezoeken steeds meer internationale zakelijke bezoekers deze bijzondere wereld onder glas. Deze zakelijke gasten hebben een andere insteek met hun bezoek dan de dagbezoekers. Veelal ligt de nadruk bij dit bezoek op wat er in een glastuinbouwbedrijf gebeurt. De nieuwste ontwikkelingen worden getoond en de innovatieve kracht van de sector wordt gepromoot. Greenport Westland wordt wereldwijd gezien als autoriteit op het gebied van glastuinbouw.

Het zakelijke bezoek is tevens gericht op de agro-logistieke bedrijvigheid op bedrijventerrein Honderdland. De GPWO regio streeft naar meer kennisdeling, daarbij zijn er relatief veel internationale bedrijven gevestigd in de gemeente Westland, waardoor een congreshotel uitermate geschikt is om bijeenkomsten te organiseren die onder andere gericht zijn op kennisdeling, maar ook op het gebied van de handel zelf. Er zijn kansen voor lezingen of symposia. De indruk die zakelijke bezoekers van het Westland krijgen is van groot belang voor het imago van Greenport Westland. Het faciliteren van deze zakelijke bezoeken is nu, maar ook in de toekomst van invloed op het imago. De gemeente werkt samen met de sector om bij de zakelijke bezoeker een goede en fascinerende indruk achter te laten, nu en in de toekomst.

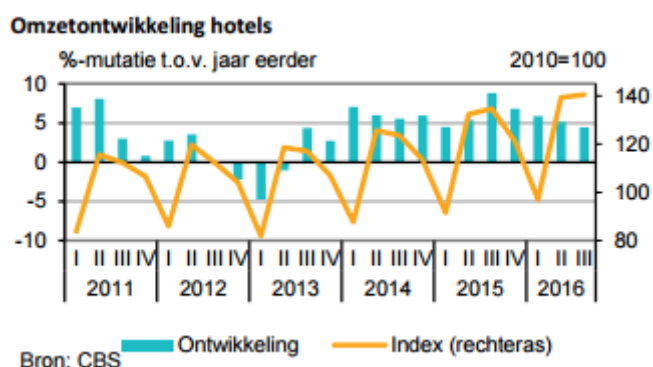
Beleidsuitgangspunten zijn:

- versterking van gepaste horeca in de kernen en langs recreatieve routes. Daar ontstaan recreatieknooppunten en pleisterplaatsen;
- stimuleren van initiatieven voor de doelgroepen dagrecreatie, educatie en zakelijke markt, die de glastuinbouw op een positieve manier benadrukken.

De beoogde ontwikkeling met een congreshotel sluit aan op de genoemde beleidsuitgangspunten, met in het bijzonder educatie (kennisontwikkeling) en de zakelijke markt (Greenport Westland-Oostland).

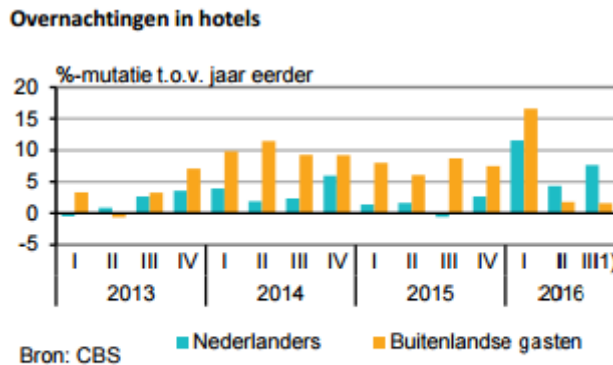
Behoefte

De omzet van hotels, pensions en conferentieoorden groeide het derde kwartaal van 2016 met 4,4 procent. Dit is 0,8% minder dan het vorige kwartaal en de helft van de groei een jaar geleden. Het is echter wel het dertiende kwartaal op rij dat de omzet groeit ten opzichte van een jaar eerder (figuur 4.10).



Figuur 4.10 Omzetontwikkeling hotels 2011-2016 (CBS Kwartaalmonitor Horeca, november 2016)

Het aantal overnachtingen in hotels steeg in de eerste twee maanden van het derde kwartaal met 4,4 procent ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Buitenlandse gasten brachten 1,6 procent meer nachten door in hotels. De afgelopen jaren zorgden de buitenlandse gasten voor de meeste groei in de hotelbranche (figuur 4.11).



¹⁾ 2016-III: Gebaseerd op de eerste twee maanden van het kwartaal

StatLine: [Logiesaccommodaties; gasten, overnachtingen](#)

Figuur 4.11 Overnachtingen in hotels door Nederlanders en buitenlandse gasten (CBS Kwartaalmonitor Horeca, november 2016)

Eerder is onderzocht in het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd (NRIT Media CBS, NBTC Holland Marketing en CELTH, 2015) dat van de 40 miljoen overnachtingen die toeristen in 2014 in Nederlandse hotels doorgebracht hadden ruim 16 miljoen nachten een zakelijke achtergrond hadden. Daarmee zijn zakelijke toeristen verantwoordelijk voor twee van de vijf overnachtingen in Nederlandse hotels. De zakelijke markt is dus een belangrijk segment binnen de hotelbranche.

Het beoogde hotelconcept op bedrijventerrein Honderdland fase 2 is gericht op de zakelijke markt met een congresfunctie. Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en dit leidt tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt. De verwachting is dan ook dat business-events steeds kleinschaliger worden (Rabobank Cijfers & Trends, 2016). Hotels die zich dan ook richten op louter de zakelijke markt proberen hun aanbod te verbreden en zo ook de particuliere klant binnen te krijgen. Om succesvol te blijven als conferentiehôtel is een sterk persoonlijk netwerk vereist en de opdrachtgever moet zoveel mogelijk worden ontzorgd. Het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (waaronder hotels) steeg in 2015 met 8% naar 37 miljoen overnachtingen. Nederlanders brachten nog eens 66 miljoen nachten in logiesaccommodaties door, die groeiden met 1%. Met 41,6 miljoen overnachtingen zijn hotels veruit de belangrijkste logiesaccommodatie. Hotels registreerden tussen 2014 en 2015 4% meer gasten. Na een groei van 7% in de periode 2013-2014 viel hier de groei enigszins terug (CBS, NRIT, april 2016). De combinatie van een congreshotel en een grootschalig (internationaal gericht) bedrijventerrein is bij de huidige marktomstandigheden kansrijk te noemen. Zowel werknemers als zakenrelaties kunnen tijdelijk in een hotel verblijven. Geconcludeerd wordt dat er op basis van de trends en ontwikkelingen in de hotelbranche sprake is van een regionale behoefte aan een hotel met congresfunctie. Daarbij bestaat er een beleidsmatige behoefte aan het stimuleren van initiatieven voor de zakelijke markt, die de glastuinbouw en de agrologistiek op een positieve manier benadrukken.

Benchmarkanalyse: vergelijking aanbod

Grofweg zijn hotels in te delen in het zakelijke en het toeristische segment. De bedrijven stemmen hun hotel af op één segment door de uitstraling, de locatie, de services en de voorzieningen in het hotel. Het hier beoogde hotel richt zich met name op de zakelijke markt. Het zal naar verwachting gaan behoren tot de 4-sterrenhotels, hetgeen aansluit bij de verwachtingen van de zakelijke gebruiker (zij bezoeken

doorgaans hotels met 3 of 4 sterren). Hotels met 1 of 2 sterren zijn voor deze doelgroep doorgaans te eenvoudig en hotels met 5 sterren vormen een buitencategorie, welke slechts door een selecte groep wordt bezocht. In Nederland zijn de 5-sterrenhotels met name geconcentreerd in Amsterdam en aan de kust. Om te beoordelen hoe het aanbod in de gemeente Westland zich verhoudt tot hetgeen verwacht mag worden, is de omvang van het aanbod in de gemeente vergeleken binnen een benchmark. Voor de samenstelling van de benchmark is uitgegaan van de COROP 31-indeling⁵⁾. Westland is onderdeel van de COROP Haaglanden. In onderstaande tabel is het aanbod aan hotelkamers van de 3- en 4-sterrenhotels binnen dit gebied vergeleken.

Uit de benchmarkvergelijking (tabel 4.5) volgt dat de gemeente Westland fors minder hotelkamers heeft dan verwacht mag worden op basis van het inwonertal. In het beoogde 4-sterrensegment heeft de gemeente 10,3 kamers per 10.000 inwoners tegenover 31,9 gemiddeld.

Tabel 4.5 Absoluut en relatief aantal kamers 3- en 4-sterrenhotels Haaglanden (HorecaDNA, december 2015)

Gemeente	inwoners	hotels met 3 sterren		hotels met 4 sterren	
		aantal kamers	kamers per 10.000 inw	aantal kamers	kamers per 10.000 inw
Delft	101.030	284	28,1	400	39,6
Den Haag	514.861	949	18,4	1967	38,2
Leidschendam-Voorburg	73.979	0	0,0	235	31,8
Midden-Delfland	18.709	0	0,0	0	0,0
Pijnacker-Nootdorp	51.203	0	0,0	142	27,7
Rijswijk	48.216	142	29,5	252	52,3
Wassenaar	25.731	90	35,0	127	49,4
Westland	104.302	30	2,9	107	10,3
Zoetermeer	124.025	150	12,1	159	12,8
Totaal	1.062.056	1645	15,5	3389	31,9

De resultaten van de benchmarkanalyse zijn een indicatie dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal hotelkamers in de gemeente. De beoogde hotelontwikkeling voorziet hierin voor wat betreft het zakelijke segment gericht op de Greenport Westland-Oostland. Hiermee wordt tevens voorzien in de te verwachten economische groei in het gebied.

Locatieafweging en ontsluiting

De beoogde locatie betreft een zichtlocatie aan de provinciale weg N220. Met de recente herontwikkeling van de verkeersstructuur is de N220 een van de belangrijkste ontsluitingswegen geworden richting de A20 (figuur 4.12).

⁵⁾ De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. Bij de opzet van de indeling is uitgegaan van het zogenaamde nodale indelingsprincipe. Dit houdt in dat elk COROP-gebied een centrale kern (bijvoorbeeld een stad) heeft met een omliggend verzorgingsgebied. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. De COROP-indeling wordt gebruikt door onderzoeksinstituten als het CBS en het RIVM om statistische gegevens te presenteren. Voor de COROP 31-indeling is een aantal gebieden samengevoegd uitgaande van de regionale samenhang.



Figuur 4.12 Beoogde zichtlocatie congreshotel (ondergrond: TomTom, 2017)

In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging wordt onderzocht of de behoefte momenteel ingepast kan worden binnen de bestaande aanbod. Uit een inventarisatie naar leegstaande horecapanden, met in het bijzonder hotels, blijkt dat er momenteel geen locaties voor handen liggen om de beoogde ontwikkeling van een congreshotel in te passen (Funda in Business; Bedrijfsvastgoed.nl; Adhoc Horecamakelaars, per 14 oktober 2016).

Om de beoogde hotelontwikkeling te kunnen beoordelen is het aanbod aan hotels met 3 en 4 sterren in de gemeente weergegeven in figuur 4.13.



Figuur 4.13 Aanbod hotels (3 en 4 sterren) naar segment in de gemeente Westland (inclusief Honderdland (rode ster); ondergrond: TomTom, 2017)

Het zakelijke aanbod in het centrum van de Greenport Westland is momenteel beperkt, want er zijn nu slechts twee hotels in het 3- en 4-sterrensegment gericht op de zakelijke markt: Fletcher Carlton in Naaldwijk en Unicum Elzenhage in Poeldijk. Als het aanbod wordt afgezet tegen het marktpotentieel en de benchmarkanalyse (vergelijking hotelaanbod) wordt geconcludeerd dat de twee hotels in Naaldwijk en Poeldijk niet kunnen voldoen aan de vraag.

Voor de zakelijke gast is een hotel doorgaans de voorkeursaccommodatie. Uit onderzoek blijkt dat de stap naar een particuliere accommodatie te groot is vanwege de behoefte aan zekerheid en service tijdens een verblijf dat vaak kort is en efficiënt moet verlopen. In het kader van deze efficiëntie is een hotel nabij de te bezoeken bedrijven gewenst. De zekerheid van de zakelijke bezoeker bestaat uit één standaard qua service en faciliteiten, loyalty-programma's, aansluiting op alle boekings- en betalingssystemen en aanwezigheid op relevante bestemmingen (ING Economische Bureau, 2016). Onderdeel van een meerdaagse zakenreis is het bezoeken van verschillende bedrijfslocaties. In dit kader is de ondergeschikte functie van een congreshotel op bedrijventerrein Honderdland fase 2 gewenst. De beoogde ontwikkeling van een congreshotel is gesitueerd op een zichtlocatie aan de A20. De ontwikkeling richt zich op een specifieke doelgroep waardoor de te verwachten effecten op het overige aanbod in de gemeente Westland naar verwachting beperkt zijn.

Conclusie

In lijn met de landelijke trends is sprake van een toenemende behoefte aan hotels. In relatie tot het gemiddelde hotelaanbod per inwoner is het hotelaanbod in de gemeente Westland beneden gemiddeld. Daarbij richten momenteel maar twee hotels zich op de zakelijke markt, terwijl het marktpotentieel kansrijk is in de Greenport Westland-Oostland. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan een hotel met congresfunctie. Deze functie past bij de aard en omvang van bedrijventerrein Honderdland door de zakelijke markt een langere verblijfsduur te bieden, maar ook de gelegenheid biedt om de zakelijke relaties te versterken met bijeenkomsten en dergelijke. Vanwege de

ligging van de beoogde zichtlocatie nabij de A20 en N220 wordt verwacht dat de locatie economisch-duurzaam geëxploiteerd, zonder dat er significant nadelige effecten te verwachten zijn voor het overige aanbod.

4.3.7. Overige publieksgerichte dienstverlening

Met het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt ook voorzien in de ontwikkeling van overige aanvullende publieksgerichte dienstverleningsfunctie op deelgebied 3. Uitgangspunt van deze aanvullende functies is dat deze qua aard en omvang niet binnen de bestaande woonkernen ingepast kunnen worden of dat er een functionele relatie bestaat met de infrastructuur in het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan functies die een goede autobereikbaarheid moeten hebben om een economisch-duurzame exploitatie mogelijk te maken. Vanwege de flexibiliteit van het bestemmingsplan voor deze functies is nog niet geheel duidelijk welke functies waar komen. Het is dan ook lastig om deze functies kwantificeerbaar te maken als het gaat om de behoefte. Bij deze overige functies kan gedacht worden aan een indoorspeelhal en een fitnesscentrum die qua aard en omvang niet binnen de kernen van de gemeente Westland kan worden opgevangen. Ook ondergeschikte detailhandel worden tot deze categorie aan publieksgerichte dienstverlening gerekend, conform de begripsdefiniëring van de Verordening ruimte (2014; geconsolideerde versie 2016).

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in eerste instantie gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging. De beoogde ontwikkeling van deelgebied 3 (de eilanden) van Honderdland fase 2 voorziet in kleinschalige bedrijvigheid op een representatieve locatie, ruimtelijk enigszins gescheiden van het overige terrein, waardoor het de ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet in de weg staat. De beoogde functiemenging met horeca (zoals eerder onderbouwd) en kleinschalige publiekaantrekkende functies past daarmee binnen het provinciale beleid.

De kleinschalige functie zijn in de Verordening ruimte (Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016) aangemerkt als uitzonderingen buiten de bestaande centra op het gebied van detailhandel (artikel 2.1.4 lid 3).

- Onder lid a: detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel.
- Onder lid b staat opgenomen dat kleinschalige detailhandel mogelijk is in de volgende situaties:
 - o in de vorm van een gemakswinkel;
 - o bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrijetijdsvoorzieningen of locaties;
 - o als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - o bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt, of;
 - o ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming.
- Onder lid c: ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- Lid d: afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;
- Lid e: grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 2 Detailhandel;
- Lid f: tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en
- Lid g: bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Onder lid 4 is opgenomen dat voor zover de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder e, f en g een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

Regionaal/gemeentelijk beleid

De bedrijventerreinenstrategie van het voormalige Stadsgewest Haaglanden (per 01-01-2015 Metropoolregio Rotterdam Den Haag) kent de volgende pijlers (Regionale Bedrijventerreinenstrategie, 2008):

1. De regionale productie en werkgelegenheid is voor ruim een kwart aangewezen op bedrijventerrein. Behoud en uitbouw van dit segment van de economie van Haaglanden vraagt dus ook voor de toekomst om een gevarieerd aanbod aan ruimte.
2. Het merendeel (tot 90%) van de vraag naar bedrijventerrein is afkomstig van ondernemingen die al in de regio gevestigd zijn, maar willen verplaatsen, uitbreiden, fuseren e.d., met een regionale zoekactieradius (5 tot 10 km). De voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente is alleen sterk bij lokale marktgerichte, werkterrein behoevende bedrijven en agro-gerelateerde ondernemingen die voor het Westland (blijven) kiezen.
3. Een stad heeft haar verzorgend MKB nodig (bijvoorbeeld garage-, installatie-, bouw-, hoveniers-, schilders-, distributie-, autodemontagebedrijven) niet alleen voor de diensten/producten die deze bedrijven leveren maar ook vanwege het werk dat deze bedrijven bieden aan de lokale arbeidsmarkt. Dit MKB hoort in of tegen de stad te zitten.
4. Beschikbaarheid van voldoende bedrijventerrein is voor Haaglanden een zeer belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan voldoende bedrijventerrein in de regio Westland. Deelgebied 3 biedt de mogelijkheid tot vestiging van kleinschalige bedrijvigheid naast de grootschalige bedrijven op deelgebied 2.

Daarnaast kiest het voormalige Stadsgewest Haaglanden (per 01-01-2015 Metropoolregio Rotterdam Den Haag) voor een ontwikkelingslijn gericht op versterking van de bestaande detailhandel en leisure en is dus terughoudend met het toevoegen van nieuwe locaties. Daarbij wordt aangesloten op de provinciale uitgangspunten. Ontwikkelingen groter dan 1.000 m² bvo worden getoetst door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Plannen onder deze grens worden gemeld bij de Werkgroep Detailhandel en Leisure.

Leisurefuncties kunnen categorisch afgewezen worden voor regionale en agro-logistieke terreinen. Behalve een onderscheid tussen type bedrijventerreinen kan ook onderscheid worden gemaakt tussen de functies gericht op ontspanning. Voor fitness is op de overige lokale bedrijventerreinen onder omstandigheden een uitzondering mogelijk. Uitgangspunt moet blijven dat fitness bij een sportcomplex beter ruimtelijk in te passen is dan tussen transport- en productiebedrijven op bedrijventerreinen (Bedrijventerreinenvisie Westland, 2008). Publieksfuncties zijn uitsluitend mogelijk op bedrijventerreinen indien de functie ingepast kan worden op een locatie waar dit geen hinder veroorzaakt voor de bedrijven. Deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2 voorziet in de behoefte aan deze lokale publiek aantrekkende functies gericht op ontspanning. Door deze strikte scheiding van de andere deelgebieden levert dit geen hinder op voor de (grootschalige) bedrijven.

Algemene behoefte aan leisure-concepten

Verschillende kleinschalige functies zijn mogelijk op bedrijventerreinen conform het vigerende beleid. Dit geldt echter niet voor stedelijke functies die ook binnen het bestaand stads- en dorpsgezicht gevestigd kunnen worden. Leisurefuncties en fitnesscentra die qua aard en omvang niet ingepast kunnen worden binnen bestaand stedelijk gebied kunnen gefaciliteerd worden op deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2. Hiervan moet dus aangetoond worden dat dergelijke functies niet binnen het bestaand stedelijk gebied ingepast kunnen worden of dat er een functionele relatie bestaat met de bereikbaarheid en de verkeersaantrekkende werking van een functie. Bedrijventerrein

Honderdland is vanwege de ligging nabij de A20 mogelijk een interessante locatie voor een leisure-concept wat niet binnen het bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden.

De meerwaarde van leisure

Leisure betekent letterlijk 'vrijetijd'. Naast het economische belang van leisure heeft het ook een maatschappelijke component. Werkgelegenheid is daar één van, maar leisure kan ook bijdragen aan de kwaliteit van leven en de fysieke en mentale conditie en ontspanning.

Multifunctionaliteit en clustering van voorzieningen krijgen steeds meer aandacht. Uit onderzoek blijkt dat leisure functies bij uitstek geschikt zijn als aanvulling op monofunctionele gebieden zoals bedrijventerreinen (Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling, NVM BOG, 2009). Niet alleen consumenten, maar ook werknemers stellen steeds hogere eisen aan hun werkomgeving en de aanwezige voorzieningen. In relatie tot bedrijventerrein Honderdland kan de meerwaarde van leisure op twee wijzen worden aangetoond:

1. Leisure als economische pijler: leisure genereert bestedingen en draagt zo bij aan de economische ontwikkeling van een gebied.
2. Leisure als identiteitsverschaffer: leisure kan een gebied een onderscheidend vermogen en sterker imago geven en op die manier bezoekers, bewoners, bedrijven en voorzieningen aantrekken.

Trends en ontwikkelingen

Voor 2017 verwacht de Rabobank (Rabobank Cijfers & Trends, 2016) een toename van de vraag aan vrijetijdsactiviteiten. De vrijetijdsindustrie profiteert momenteel van een opleving, want de stijgende consumentenbestedingen hebben een direct positief effect op de vraag in de sector. Tegelijkertijd is er sprake van een structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen die ons land aan doen. Voor de langere termijn is er sprake van een groeiemarkt doordat de buitenhuisconsumptie toeneemt en meer buitenlandse toeristen naar ons land toekomen. Er zijn nog steeds ondernemingen die excelleren in kwaliteit en performance. Voor de langere termijn ontwikkeling Nederland zicht in toenemende mate tot een 'leisureland'. De consument gaat vaker buitenshuis eten, en ook op meerdere momenten van een de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor een toenemende zakelijke vraag die interessant is voor onder andere bedrijventerrein Honderdland.

Voorbeeld: indoorspeelhal

Behoefte

De huidige consumententrends in vrijetijdsbesteding vormen een kans voor indoor speelparadijzen en andere indoor ontspanning (Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2014). Door de toename in schaarste van vrije tijd komt het bieden van kwaliteit en beleving namelijk steeds centraler te staan. Vrije tijd wordt door de moderne consument zo optimaal mogelijk ingevuld. Men is bereid meer te betalen voor aanvullende kwalitatieve voorzieningen en extra beleving.

Specifiek voor indoor speelparadijzen is het van belang dat het groeiend aanbod tot gevolg heeft dat bedrijven zich moeten differentiëren en onderscheidend vermogen moeten creëren (De Indoor Speelparadijzen in beeld, Van Spronsen & Partners, 2015). De volgende ontwikkelingen worden verwacht:

- Merken: Toename van ketenvorming en merken voor meer marketing-kracht en naamsbekendheid.
- Opschalen: Verdere doorontwikkeling van de groep 'Family Entertainment Centers' met een grote verscheidenheid aan faciliteiten.
- Specialisatie: Het ontstaan van niche-speeltuinen die zich specialiseren in een smallere leeftijdscategorie in combinatie met animatie, sport & spel, leerprogramma's, pedagogiek en food.
- Groene en duurzame concepten: De ontwikkeling van groene concepten waarin meer ruimte is voor planten, duurzame materialen en omgevingskwaliteit.

Een combinatie met goede en moderne horecaconcepten zorgt voor extra beleving bij de kinderen en begeleiders. Dit aspect is ook van belang voor de behoefte aan horeca (zie ook voorgaande subparagrafen van deze onderbouwing), waarbij een combinatie tussen horeca en indoor vermaak mogelijk is:

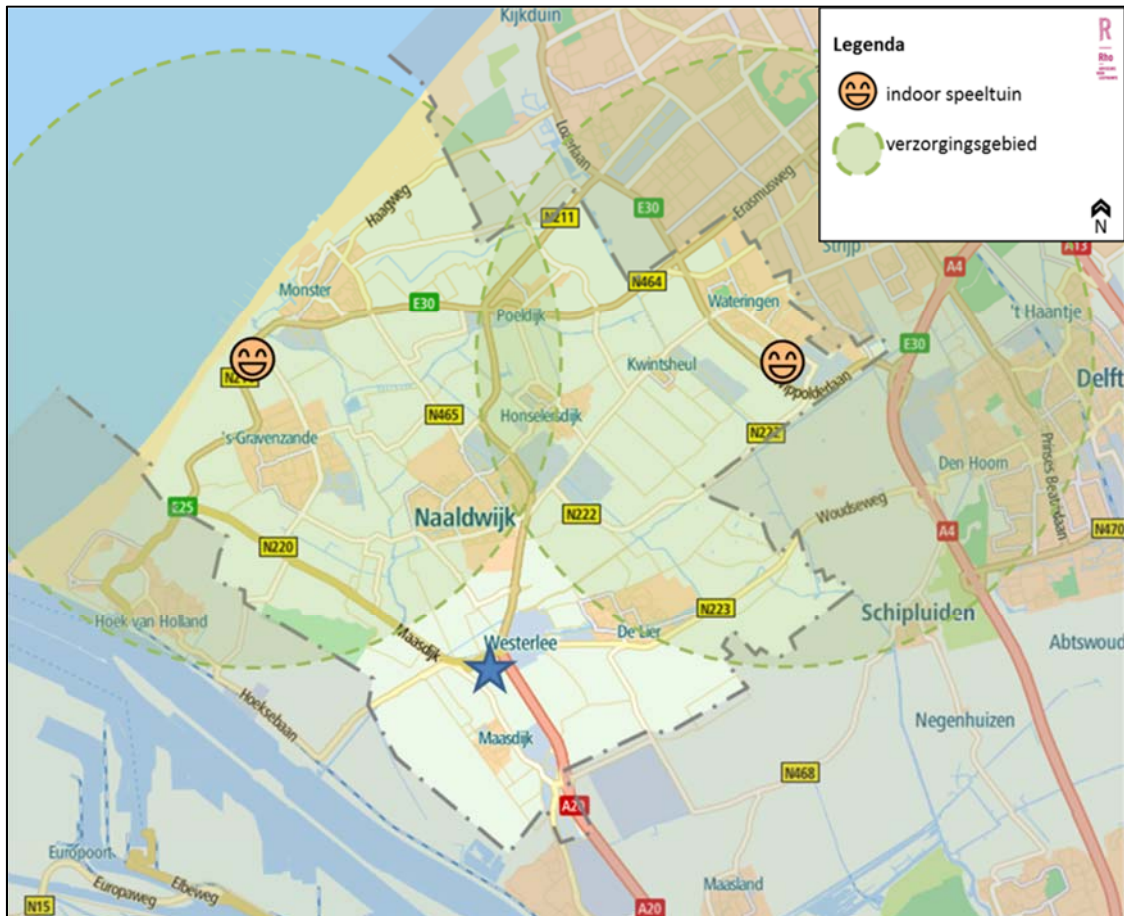
- All you can eat en buffetconcepten, ingericht op lunch en avondeten (pannenkoeken en healthy fastfood).
- Kids-concepten: totaalconcepten helemaal voor kinderen ontwikkeld (Bumba-Bar, Super-Heroe-Resto).
- Special concepts: Halal, Green (vegetarisch en biologisch), ijs & Frozen yoghurt.
- Shop-in-shop horecaformules waarbij met bekende merken wordt samengewerkt.
- Outlets voor ouders: Coffeebars, bakkerijformules, fastfood.
- Good-Food en Educatie-elementen: Integratie van leerstof en bewustwording in de concepten.

Locatieafweging en ontsluiting

Het aanbod aan indoor speelhallen en ontspanning is als volgt te verdelen (De Indoor Speelparadijzen in beeld, Van Spronsen & Partners, 2015):

- Kleinschalig indoor (tot circa 2.000 m²). Dit type bedrijf biedt voornamelijk een laagdrempelig en standaard concept met een regulier aanbod aan speeltoestellen en eenvoudig horeca-aanbod, bestaande uit fastfood producten. Het verzorgingsgebied van kleinschalige indoor speelparadijzen is beperkt (tot circa 15 autominuten).
- Middelgroot indoor (tussen 2.000 en 4.000 m²). Dit type bedrijf biedt een uitgebreider concept met onder meer grootschalige speeltoestellen en aanvullende activiteiten. Het horeca-aanbod is uitgebreider, bestaande uit fastfood producten, maar ook gezonde producten en bewuste keuzes. Het verzorgingsgebied van grootschalige indoor speelparadijzen is ruimer (tot circa 30 autominuten).
- Grootschalig indoor (vanaf 4.000 m²). Dit type bedrijf wordt wel aangeduid als *family entertainment center*. Het zijn moderne en overdekte activiteitencentra geschikt voor alle leeftijden met een breder aanbod van faciliteiten (glowgolf, bowling, lasergamen, indoorspelen, klimmen). De bedrijven beschikken over uitgebreid horeca-aanbod vaak met meerdere concepten. Het verzorgingsgebied is ruim en doorgaans meer dan 30 autominuten.

De gemeente Westland beschikt over twee indoor speelhallen, die behoren tot de relatief kleinschalige categorie. Beide bevinden zich op een bedrijventerrein. Het verzorgingsgebied van beide vestigingen zal om en nabij het gebied betreffen dat binnen 15 autominuten bereikbaar is. In figuur 4.14 zijn beide locaties met bijbehorend verzorgingsgebied weergegeven.



Figuur 4.14 Aanbod aan indoor speelhallen gemeente Westland met bijbehorend verzorgingsgebied (15 autominuten; indicatief; ondergrond: TomTom, 2017)

Uit de spreiding van het aanbod kan worden geconcludeerd dat een indoor speelhal op bedrijventerrein Honderdland kan voorzien aan de behoefte aan een dergelijke voorziening in het zuidoosten van de gemeente, waarbij tevens de buurgemeenten (Maassluis en Midden-Delfland) bediend kunnen worden. De samenstelling van het huidige aanbod is relatief eenzijdig. Voor de indoor voorziening op Honderdland ligt een kans om aanvullend, grootschalig aanbod toe te voegen – bijvoorbeeld in de vorm van een *family entertainment center*. Een dergelijk bedrijf heeft de gehele gemeente als primair verzorgingsgebied, aangevuld met consumenten uit de regiogemeenten.

Omdat sprake is van complementariteit in verzorgingsgebied en/of in schaal van de vestiging zal het bedrijf gericht op indoor ontspanning geen onevenredige aantasting geven van de mogelijkheden voor de bestaande aanbieders om voldoende omzet te behalen. Dit betekent dat de leegstand als gevolg van dit aspect van de ontwikkeling niet zal toenemen.

Overigens zou bij het wegvallen van een van beide bestaande indoor speelhallen betekenen dat er een bedrijfshal op een bedrijventerrein vrijkomt. Naar verwachting kan een dergelijke ruimte weer heringevoerd worden met een andersoortige publieksgerichte of bedrijfsmatige functie.

De beoogde locatie op bedrijventerrein Honderdland is vanuit ruimtelijke oogpunt een geschikte locatie om grootschalige leisure-concepten in te passen die qua aard en omvang onderscheidend zijn van regulier leisure-aanbod. Dergelijke concepten hebben een dusdanig ruimtebeslag dat deze niet binnen het bestaande stedelijke gebied gefaciliteerd kunnen worden. Met de beoogde ontwikkeling is dan ook sprake van een zorgvuldige ruimtelijke afweging ten aanzien van aanvullende voorzieningen op deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er behoefte bestaat aan vernieuwende leisure-concepten om de monofunctionaliteit van bedrijventerreinen te doorbreken en te complementeren. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan overwogen worden om leisure-concepten te faciliteren op een bedrijventerrein omdat deze qua aard en opzet niet realiseerbaar zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Ook is een functionele relatie met de infrastructuur denkbaar door de unieke zichtlocatie van deelgebied 3 van Honderland fase 2. In het uitgewerkte voorbeeld van een indoorspeelhal wordt geconcludeerd dat een dergelijk leisure-concept aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4.4. Te verwachten effecten ontwikkeling deelgebied 3

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van ongewenste effecten in het kader van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij moet ook het aspect leegstand in overweging worden genomen. Hierna zijn de effecten van de verschillende publieksgerichte functies getoetst voor deelgebied 3 van Honderland fase 2 (tabel 4.6).

Tabel 4.6 Te verwachten effecten publieksgerichte functies

Functie	Regionaal aanbod (gemeente Westland)	Regionale planvorming	Te verwachten leegstandseffecten / effect ondernemersklimaat
Tankstation	Diverse aanbieders, maar geen tankstation op de doorgaande route en bij de entree van de A20.	Planinitiatieven in de regio voor: <ul style="list-style-type: none"> - Elsenbosch; - Trade Park Westland. 	Geen toename leegstand verwacht gelet op economische ontwikkeling en bevolkingsgroei. Op basis van de benchmarkanalyse (tabel 4.2) wordt verwacht dat de regionale plannen en de beoogde ontwikkeling op bedrijventerrein Honderland elkaar niet in de weg staan. Op basis van de benchmarkanalyse is er nog ruimte voor minimaal 4 brandstofvoorzieningen. Geconcludeerd wordt dat er geen nadelige effecten verwacht worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling op bedrijventerrein Honderland fase 2.
Horeca			
Fastservice-restaurants	Beperkt, diverse aanbieders in de kernen, maar op dit moment geen 'foodcourt' op dit deel van de A20. Dichtstbijzijnde McDonald's op ruim 9 km afstand (Wateringen) en niet aan de A20. Met de nieuwe vestiging van McDonalds in combinatie met een andere aanbieder ontstaat een onderscheidend concept in het relevante verzorgingsgebied.	Geen andere plannen	Nu geen leegstand, geen toename leegstand verwacht gelet op bevolkingsgroei.
Congreshotel	Beperkt (enige vergelijkbare zakelijke aanbod centraal in de Greenport Westland is Fletcher Hotel Restaurant Carlton in Naaldwijk), meeste hotels gericht op kusttoerisme.	Geen andere plannen	Nu geen leegstand, geen toename leegstand verwacht gelet op economische ontwikkeling
Kantoren	Divers aanbod. Vooral aanbod in	Conform de	Nu beperkte leegstand binnen de

	Wateringen of niet op zichtlocaties nabij bedrijventerrein Honderdland en de A20.	regionale kantorenstrategie spelen verschillende initiatieven in de gemeente Westland ten aanzien van kantoren tot 2020 (tabel 4.4).	greenport, geen toename leegstand verwacht gelet op economische ontwikkeling. Met de kleinschalige kantoorontwikkeling op Honderdland fase 2 wordt gestreefd naar het schrappen van de plancapaciteit aan de Tiendweg, maar ook naar het herbestemmen van bestaande leegstand in Maasdijk, waardoor met de ontwikkeling per saldo minder kantoorometers worden toegevoegd.
Overige publieksgerichte functies	Beperkt aanbod.	Geen andere plannen	Nu geen leegstand, geen toename leegstand verwacht gelet op bevolkingsgroei. Kans op herontwikkeling is bij dergelijke functies kansrijk.

Gelet op de bovenstaande inventarisatie en toetsing is het niet de verwachting dat de beoogde ontwikkelingen leiden tot onaanvaardbare leegstand. Hooguit kan het toevoegen van een nieuwe aanbieder leiden tot het wegvallen van een bestaande aanbieder (om uiteenlopende redenen, bijvoorbeeld minder bereikbaar, minder zichtbaar, verouderd), maar een dergelijk effect is op zichzelf niet onaanvaardbaar.

4.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht of er behoefte is aan een cluster met aanvullende functies (deelgebied 3) op bedrijventerrein Honderdland fase 2, ondergeschikt aan de bedrijfsfuncties. Naast de behoefte aan bedrijfsfuncties in de agrologistiek neemt ook de behoefte aan aanvullende voorzieningen toe nabij het bedrijventerrein. De ontwikkeling op deelgebied 3 voorziet in de functies:

- horeca: uit ten hoogste categorie 1c, zoals een fast-servicerestaurant en een hotel
- congreshotel;
- indoorspeeltuin
- dienstverlening, zoals een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen;
- kantoor;
- tankstation exclusief LPG.

In de relevante (beleids)stukken wordt geconcludeerd dat in toenemende mate behoefte is aan publieksgerichte functies op bedrijventerreinen. Deze functies kunnen vaak qua aard en omvang niet ingepast worden binnen bestaande bebouwde gebieden. Met de ontwikkeling van deelgebied 3 op bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt bijgedragen aan de beleidsmatig gewenste clustering van publieksgerichte functies op bedrijventerreinen. De onlangs gerealiseerde infrastructuur rond de A20 sluit goed aan op de ontwikkeling van een cluster aan publieksgerichte functies met een goede bereikbaarheid en een ruime ruimtelijke opzet om een grootschaliger concept te kunnen faciliteren. Voor bovenstaande aanvullende - en publieksgerichte functies is de regionale behoefte aangetoond. Deze behoefte is deels te verklaren door de economische groei van de Greenport Westland-Oostland en Nederland in het algemeen, maar ook vanuit de behoefte aan functiemenging. Met de toenemende mate van internationalisering binnen de Greenport Westland-Oostland zijn aanvullingen op de voorzieningestructuur gewenst, ook voor de zakelijke markt.

Naar verwachting is er geen sprake van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Westland als gevolg van de ontwikkeling van 'de eilanden' op deelgebied 3 van bedrijventerrein Honderdland fase 2.

5. Conclusie

Toetsing aan de ladder

1. *Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

In hoofdstuk 3 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. De bedrijfsfunctie omvat in totaal circa 38 ha (bestemming BT1, BT2 en Gemengd), waarvan 27 ha zal worden ingevuld met grootschalige bedrijvigheid op deelgebied 2 ((bestemming BT1). De uitgifte van het bedrijventerrein zal gefaseerd worden verspreid over meerdere deelgebieden (2a, 2b, 2c en 4).

In hoofdstuk 4 is onderbouwd dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan aanvullende publieksgerichte functies. Hierbij is bereikbaarheid en clustering van essentieel belang. Door de zichtlocatie nabij de A20 kan in deze behoefte worden voorzien. Het bedrijventerrein draagt bij aan versterking van de Greenport Westland-Oostland als (internationaal) grootschalig agrologistiek cluster. De conclusie is dat er behoefte is aan genoemde functies.

2. *Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

De realisatie van de genoemde functies is niet mogelijk en ook niet wenselijk binnen het bestaand stedelijk gebied van de kernen in Westland. Daarom is in het Programma Ruimte al afgewogen dat bedrijventerrein Honderdland ontwikkeld kan worden op de beoogde locatie. Dergelijke functies horen op bedrijventerreinen thuis en op goed bereikbare plaatsen aan de hoofdader van de Greenport door het Westland. Daarbij wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het gebied door het verouderde glastuinbouwgebied te herontwikkelen.

3. *Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

De beoogde locatie ligt bij de entree van het Westland aan het einde van de A20. Het is hiermee een van de best bereikbare plaatsen in de regio.

Verreweg de meeste bezoekers zullen de beoogde functies met de auto bezoeken, waardoor sprake is van een passende ontsluiting bij een bedrijventerrein.

Leiden de ontwikkelingen tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Op basis van de onderzoeken uit hoofdstuk 3 (bedrijfsfuncties) en hoofdstuk 4 (aanvullende/publieksgerichte functies) wordt geconcludeerd dat geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling van Honderdland fase 2.

Conclusie

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