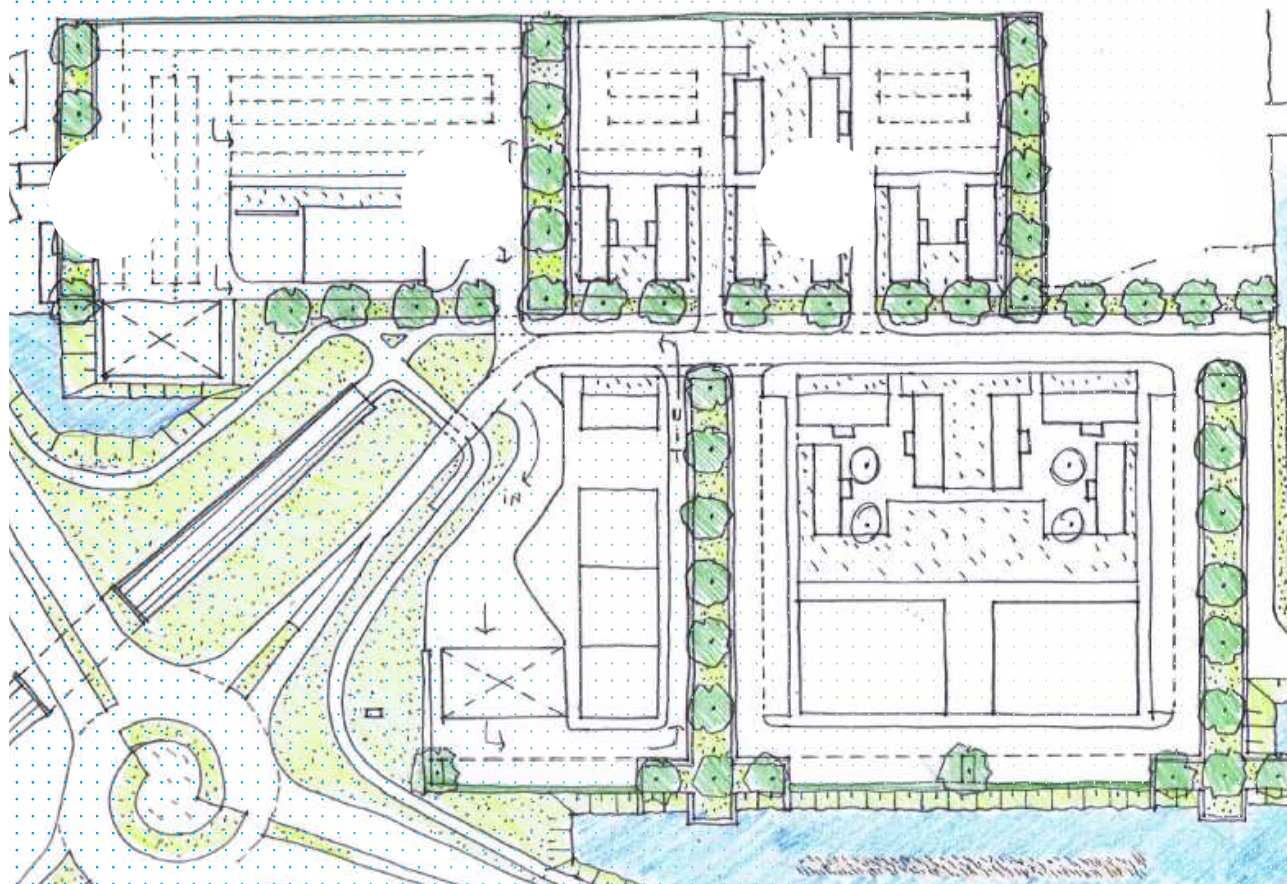


**stec
groep**



Laddertoets Elsenbosch Westland

Stec Groep aan gemeente Westland

Evert-Jan de Kort, Jorn Matthijse & Peter Stopel
8 november 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond en vraagstelling	2
1.2	De ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3	Leeswijzer	4
2	Locatieprofiel	5
3	Laddertoets Elsenbosch	7
3.1	Trede 1: Er is een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van Elsenbosch	7
3.2	Trede 2: Beoogde locatie is zeer geschikt voor combinatie van functies.....	8
3.3	Trede 3: Elsenbosch is een goed ontsloten locatie en draagt bij aan verbetering verkeerssituatie	8
	BijlageA: De Ladder per functie	10
	Huisvesting arbeidsmigranten.....	10
	(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	16
	Fastfoodrestaurant.....	21

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

U bent actief met de planvoorbereidingen voor het te ontwikkelen gebied Elsenbosch en wilt hiervoor een goede Ladderonderbouwing

U faciliteert als gemeente de beoogde ontwikkeling van gebied Elsenbosch, in eigendom van Van den Bos Flowerbulbs en Volhuis Projectontwikkeling 4. Het is niet uw grondgebied, maar de beoogde ontwikkelingen zijn nauw verweven met infrastructurele belangen waar u betrokken bij bent. Bovendien hebben de beoogde ontwikkelingen ook effect op andere gebieden en ontwikkelingen in de gemeente Westland. Daarom zit u er als gemeente bovenop. U heeft een realistische visie op de kansrijkheid van deze locatie, gezien vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder').

Op basis hiervan heeft u behoefte aan een goede Laddertoets op hoofdlijnen. Deze toets richt zich op de drieprogrammaonderdelen: huisvesting voor arbeidsmigranten, greenport-gerelateerde bedrijvigheid en fastfoodrestaurant.

WONINGBOUW, KANTOORONTWIKKELING EN BRANDSTOFVERKOOPPUNT VALLEN BUITEN SCOPE ONDERZOEK

We spraken met u af om de in het programma opgenomen kantoorruimte, reguliere woningen en het brandstofverkooppunt niet verder op de Ladder te onderzoeken.

De woningen die u wilt toevoegen zijn an sich niet Ladderplichtig. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt immers dat bij een aantal van 9 woningen er nog geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daar zit u met het toevoegen van 1 woning¹ ruimschoots onder. Omdat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is deze ontwikkeling op zichzelf niet Ladderplichtig en laten we de woningen in deze Laddertoets buiten beschouwing.

De beoogde kantoorruimte is gezien de omvang (maximaal 1.000 m²) naar alle waarschijnlijkheid wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig. U geeft hiervoor als gemeente zelf een onderbouwing.

Tenslotte nemen wij het brandstofverkooppunt niet mee in deze onderbouwing. U laat bureau Starline onderzoeken in hoeverre deze ontwikkeling past binnen de Ladder.

1.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

Wat is de Ladder?

Dit rapport volgt qua aanpak en structuur de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het geval van een stedelijke ontwikkeling de Ladder doorlopen moet worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening.

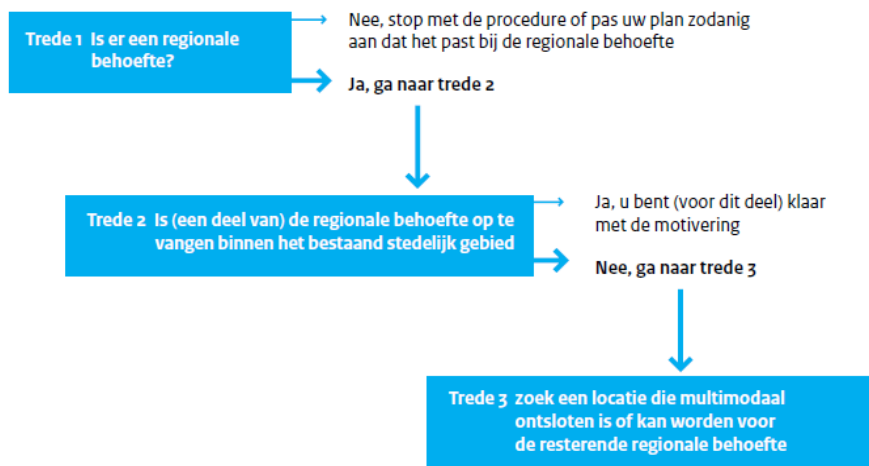
¹ In het bestemmingsplan zijn twee woningen opgenomen. Eén daarvan is een bestaande woning. Het gaat dus om het mogelijk maken van slechts één nieuwe woning.

De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999, die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. Overheden moeten op grond van het Bro sinds 2012 *alle* nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De exacte tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Stedelijke ontwikkeling: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

Bestaand stedelijk gebied: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur' (artikel 1.1.1. onder h, Bro).

Regio: 'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier naar onze mening – gebaseerd op de handreiking van het rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. welke reikwijdte heeft de functie?

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

1.3 Leeswijzer

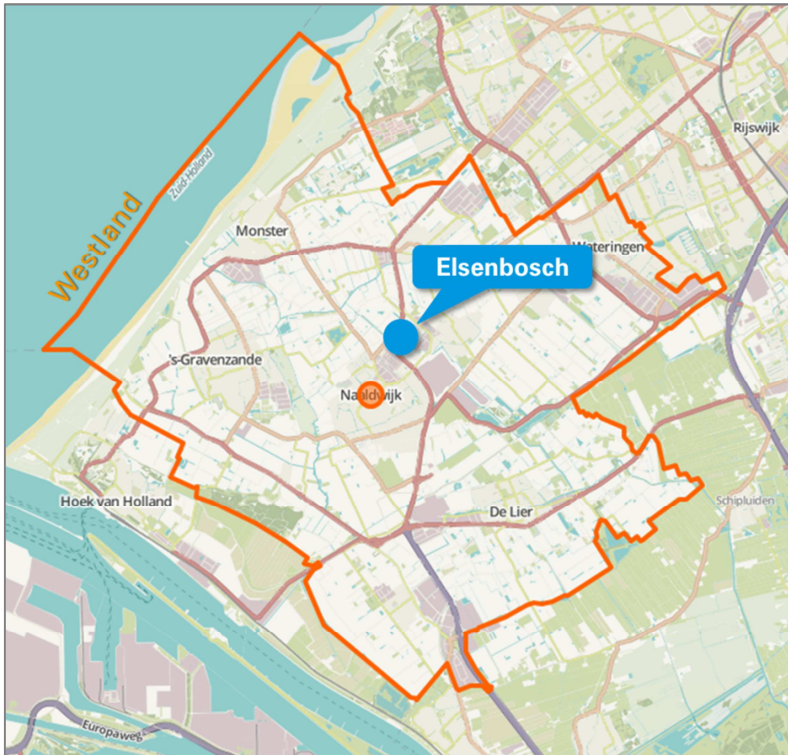
In hoofdstuk 2 leest u het locatieprofiel van Elsenbosch. Hoofdstuk 3 beschrijft de algehele Ladderconclusies voor het gehele plan (de drie onderzochte functies). In bijlage A vindt u per functie de uitwerking van het doorlopen van de Ladder.

2 Locatieprofiel

Centrale locatie in Westland aan belangrijke verkeersader N213

Het plangebied ligt aan de westzijde van Honselersdijk, ten noorden van de kern Naaldwijk. Het terrein is circa 5 á 6 hectare groot. Het bevindt zich direct ten oosten van de rotonde Bospolder (bij de Bosweg/Burgemeester Elsenweg) en wordt begrensd door de N213 (Burgemeester Elsenweg) en de Nieuwegeweg. De locatie is goed bereikbaar dankzij de ligging rechtstreeks aan de N213. De N213 vormt de verbinding tussen de A20 (vanuit Rotterdam) en Den Haag. Aan de andere zijde van de N213 ligt bedrijventerrein De Hoge Woerd (Naaldwijk) met onder meer een woonboulevard. Ten zuidoosten van de locatie ligt de bloemenveiling van Flora Holland. Het gebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' en heeft de bestemming 'Agrarisch/Glastuinbouw'.

Figuur 2: Locatie Elsenbosch



Gemengd programma met Greenport-gerelateerde functies

Het beoogde plan Elsenbosch is een samenhangend plan, waarbij veel functies direct gerelateerd zijn aan elkaar en elkaar bovendien versterken (synergie-effecten). Er is een sterke relatie met de glastuinbouwsector/Greenport. Zo is er in het plan ruimte voor Greenport-gerelateerde bedrijvigheid (zowel bedrijfs- als kantoorruimte) en voor huisvesting van arbeidsmigranten (die werkzaam zijn in de glastuinbouwsector). In onderstaande tabel volgt een overzicht van alle beoogde functies met een korte toelichting.

Tabel 1: Overzicht en toelichting op functies plan Elsenbosch

Functie	Omvang	Toelichting
Huisvesting arbeidsmigranten	320 arbeidsmigranten (max. 128 via wijzigingsbevoegdheid)	<ul style="list-style-type: none"> Het gaat om tijdelijke huisvesting van maximaal 320 arbeidsmigranten (10 jaar), met de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid nog 128 arbeidsmigranten extra te ontwikkelen (maximaal 448 in totaal). Het betreft een voor arbeidsmigranten onderscheidende 'woon'-functie. Arbeidsmigranten die voor een langere periode in Westland verblijven, moeten zich inschrijven in de BRP. Het gaat dus ook om volwaardige woonruimte, gericht op arbeidsmigranten met een gemiddelde verblijfsduur van 1,5 jaar.
Greenport-gerelateerde bedrijvigheid	Circa 4.500 m ² kavel	<ul style="list-style-type: none"> Betreft specifieke vorm van bedrijvigheid: bedrijven, instellingen en organisaties gericht op de aan de greenport gerelateerde product-, teelt-, techniek- en procesontwikkeling. Het betreft dus functies die <i>ondersteunend</i> zijn aan productie, toelevering, verwerking en distributie, <i>niet</i> deze bedrijvigheid zelf. Evenmin bedrijven die een grote publiek aantrekkende werking hebben. Uitgesloten zijn dus detailhandel, wit- en bruingoed, meubelcentra, autodealers, grotere kantoren, etc.
Uitbreiding Van den Bos Flowerbulbs	Circa 9.000 m ² kavel	<ul style="list-style-type: none"> Uitbreiding aan achterzijde van bestaande pand. Is in feite meer een herinrichting van bestaande terrein dan een uitbreiding. Hierdoor wordt interne logistiek/ontsluiting eenvoudiger en efficiënter. Hangt ook sterk samen met nieuwe poot aan rotonde. Ontsluiting van Van den Bos verloopt in de plannen via de rotonde en niet meer via de kruising Burgemeester Elsenweg/Dijkweg (huidige ontsluiting is zeer onwenselijk).
Fastfoodrestaurant	Circa 4.500 m ² kavel	<ul style="list-style-type: none"> Vanwege centrale ligging in Westland aan belangrijke verkeersader is dit een voor de hand liggende functie op deze locatie.
Brandstofverkooppunt	Circa 4.500 m ² kavel	<ul style="list-style-type: none"> Ook hier geldt: vanwege centrale ligging in Westland aan belangrijke verkeersader is dit een voor de hand liggende functie op deze locatie. Gaat waarschijnlijk² om verplaatsing vanuit kern Naaldwijk en is daarmee ruimtelijk gezien een gewenste ontwikkeling.
Kantoor	Max 1.000 m ² kantooroppervlak	<ul style="list-style-type: none"> Betreft een kleinschalig kantoor voor lokale markt, bedoeld voor Greenport-gerelateerde bedrijven.³
Woningen	2 woningen (1 nieuwe woning)	<ul style="list-style-type: none"> In het bestemmingsplan zijn twee woningen opgenomen. Een daarvan is een bestaande woning. Het gaat dus om het mogelijk maken van één nieuwe woning.

² Dit is de intentie, maar publiekrechtelijk nog niet als zodanig geregeld.

³ Het als greenport-gerelateerde kantoorruimte oormerken in het bestemmingsplan is nodig om te voorkomen dat hier ook reguliere kantoorruimte kan verrijzen.

3 Laddertoets Elsenbosch

Het beoogde programma voor Elsenbosch moet gezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat u de beoogde programmaonderdelen aan alle drie de treden van de Ladder moet toetsen. In dit hoofdstuk doorlopen we daarom voor de volgende drie functies de Ladder per trede: huisvesting van arbeidsmigranten, (greenport-gerelateerde) bedrijvigheid en een fastfoodrestaurant. Hier geven we bij elke trede telkens kort weer wat per functie de conclusie is. In de bijlage na dit hoofdstuk vindt u een nadere uitwerking van de onderbouwing per functie.

3.1 Trede 1: Er is een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van Elsenbosch

Voor onderzochte functies bestaat minstens zoveel vraag als waarin Elsenbosch voorziet

Om in te zien of er sprake is van een actuele regionale behoefte, is het allereerst van belang om de marktregio waarbinnen die behoefte optreedt af te bakenen. Voor alle drie de onderzochte functies komt de relevante marktregio overeen met de gemeente Westland⁴. Vervolgens wordt de vraag in de marktregio in beeld gebracht, zoals beknopt weergegeven in de tabel hierna. Voor alle functies is er voor de bestemmingsplanperiode (tot 2025) meer vraag dan waarin het beoogde planaanbod voor Elsenbosch voorziet.

Tabel 2: Vraag per beoogde functie in plan Elsenbosch

Functie	Conclusie vraag
Huisvesting arbeidsmigranten	Er is de komende 10 jaar een potentiële vraag naar meer huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten dan waarin Elsenbosch voorziet.
(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	Er is de komende tien jaar vraag naar 70 hectare bedrijventerrein in Westland. Dat is meer dan waarin Elsenbosch voorziet.
Fastfoodrestaurant	Er bestaat geen beproefde methode om de vraag naar fastfoodrestaurants in beeld te brengen. Verschillende indicatoren laten zien dat er voldoende potentie is voor een extra fastfoodrestaurant in Westland.

Harde plancapaciteit onvoldoende om gehele vraag op te vangen

De vraag blijkt voor ieder van de drie onderzochte functies minstens zo groot als het planaanbod waar Elsenbosch in voorziet. Of die vraag voldoende groot is, hangt echter ook af van de harde (plan)voorraad die daar in de marktregio tegenover staat. Om de actuele regionale behoefte te bepalen, moet daarom per functie het harde planaanbod van de vraag worden afgetrokken. Ofwel: welk deel van de vraag voor de komende 10 jaar kan in die periode al een plek krijgen op bestaande of nieuwe locaties die de betreffende functies planologisch mogelijk maken? Voor een deel van de functies is er hard planaanbod in de marktregio aanwezig die (een deel van) de vraag op kan vangen. Toch is deze harde plancapaciteit voor alle drie de functies onvoldoende groot om de gehele vraag naar de betreffende functie op te vangen. Er lijkt met andere woorden sprake van een actuele regionale behoefte bij elk van de drie onderzochte functies.

Tabel 3: actuele regionale behoefte per beoogde functie in plan Elsenbosch

Functie	Conclusie actuele regionale behoefte
Huisvesting arbeidsmigranten	Er is geen hard planaanbod voor huisvesting van arbeidsmigranten in de marktregio Westland aanwezig ⁵ .

⁴ In de bijlage is per functie de afbakening van marktregio nader gemotiveerd.

⁵ De afgelopen jaren is bovendien geen grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd.

(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	Er is een harde plancapaciteit van circa 28 hectare bedrijventerrein in Westland. Dit betekent dat er een actuele regionale behoefte resteert van circa 42 hectare. Dit is ruim voldoende voor de beoogde (Greenport-gerelateerde) bedrijvigheid in Elsenbosch.
Fastfoodrestaurant	Er is geen hard planaanbod in de marktregio Westland aanwezig. Daarmee lijkt er voldoende actuele regionale behoefte voor de vestiging van een fastfoodrestaurant.

3.2 Trede 2: Beoogde locatie is zeer geschikt voor combinatie van functies

Beoogde locatie geen bestaand stedelijk gebied

Op uw plangebied rust nu de bestemming agrarisch/glastuinbouw. Deze functies behoren in het Bro niet tot de definitie van bestaand stedelijk gebied. De provincie Zuid-Holland heeft in de 'Verordening Ruimte 2014' bovendien expliciet vermeld dat glastuinbouw, zoals de locatie Elsenbosch, niet als bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) gezien kan worden. In lijn met het gedachtengoed van de Ladder moeten we daarom kijken of er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn: zachte inbreidingslocaties of leegstaand/leegkomend vastgoed dat geschikt (te maken) is om de in trede 1 aangetoonde actuele regionale behoefte in op te vangen.

Bestaand stedelijk gebied niet geschikt om combinatie van functies op te vangen

In de tabel hierna staat per onderzochte functie beknopt weergegeven of er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied geschikt (te maken) zijn voor de beoogde functie. Daaruit blijkt dat de bestaande vastgoedmarkt en mogelijke inbreidingslocaties voor ieder van de functies hooguit zeer beperkte mogelijkheden bieden om de actuele regionale behoefte op te vangen.

Tabel 4: Alternatieven bestaand stedelijk gebied per beoogde functie plan Elsenbosch

Functie	Conclusie mogelijkheden bestaand stedelijk gebied
Huisvesting arbeidsmigranten	Er zijn op grond van een uitvoerige gemeentelijke inventarisatie geen realistische alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden om de huisvesting van 320 tot 448 arbeidsmigranten integraal te realiseren.
(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	De leegstand in de bestaande bedrijfsruimtemarkt bevindt zich rond frictieniveau. Daarmee concluderen we dat de actuele regionale behoefte niet opgevangen kan worden in bestaand leegstaand vastgoed. Er is één herstructureringsproject in gemeente Westland. Dit betreft revitalisering van een bestaand bedrijventerrein. Hieruit wordt geen ruimtewinst verwacht.
Fastfoodrestaurant	Vanwege de specifieke vestigingseisen van een fastfoodrestaurant zijn er in bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden voor opvang van deze functie.

3.3 Trede 3: Elsenbosch is een goed ontsloten locatie en draagt bij aan verbetering verkeerssituatie

De locatie ligt centraal in Westland aan een belangrijke provinciale weg. De N213 vormt een verbinding tussen de A20 (vanuit Rotterdam) en Den Haag. De locatie is daarmee uitstekend bereikbaar. In de plannen wordt er een vierde poot aan de rotonde gerealiseerd. Daardoor is de autobereikbaarheid van het gehele plan uitstekend. De locatie is ook per fiets redelijk goed bereikbaar. De kernen Naaldwijk, Monster, 's-Gravensande en Poeldijk zijn alle binnen een kwartier fietsen bereikbaar. De OV-bereikbaarheid en de bereikbaarheid te voet zijn matig. Dichtstbijzijnde bushaltes liggen op circa 10 minuten lopen gezien de beoogde functies, die vooral op de automobilist zijn gericht, concluderen we dat het plan passend ontsloten is.

In de plannen van Elsenbosch wordt zoals gezegd bovendien een vierde poot aan de rotonde Bospolder (Bosweg/Burgemeester Elsenweg) gerealiseerd. Hiermee ontstaat een directe ontsluiting van het plangebied en wordt de passende ontsluiting verder vergroot. Dit is vooral belangrijk voor Van den Bos Flowerbulbs. Dit bedrijf is momenteel alleen bereikbaar via een aparte in- en uitrit die aansluit op de

krusing Burgemeester Elsenweg/Dijkweg. Hierdoor is er sprake van een onoverzichtelijke en verwarrende situatie. Verkeer dat van Van den Bos afkomstig is, moet voor een apart verkeerslicht wachten om de kruising op te rijden. Kortom, er is sprake van een onwenselijke verkeersafwikkeling. In de nieuwe plannen verloopt de ontsluiting van Van den Bos rechtstreeks via de rotonde. De ontwikkeling van Elsenbosch draagt daardoor in hoge mate bij aan verbetering van de verkeerssituatie.

Bijlage A: De Ladder per functie

In deze bijlage worden de drie onderzochte functies verder uitgediept. Per afzonderlijke functie leest u achtereenvolgens over de belangrijkste conclusies, de (afbakening van de) marktregio, en de toetsing aan de 3 treden van de Ladder.

Huisvesting arbeidsmigranten

Conclusies

- Er is voldoende kwantitatieve behoefte aan de huisvesting voor 320 arbeidsmigranten, en ook voor de aanvullende 128 die op termijn via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt (bij elkaar 448).
- Zowel de additionele kwantitatieve behoefte door groei van het aantal arbeidsmigranten tot 2025 als de kwalitatieve behoefte wegens ongewenste huisvesting van een deel van de huidige ingezetenen arbeidsmigranten lijkt hiervoor groot genoeg: samen, maar ook afzonderlijk.
- In lijn met de hiervoor genoemde behoefteeraming geeft uitzendbureau NL Jobs aan dat zij zo'n 300 tot 500 arbeidsmigranten kunnen huisvesten.
- Tenslotte heeft ook Stadsgewest Haaglanden de ambitie uitgesproken om in de gemeente Westland 2.000 aanvullende short-stay plaatsen te realiseren.
- Elsenbosch ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er zijn echter geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied waar de vraag integraal ingevuld kan worden.
- Uw locatie is goed ontsloten voor autoverkeer en fietsverkeer. De OV-ontsluiting en bereikbaarheid te voet is matig.

Marktregio

Voor deze functie houden we de gemeente Westland aan, vanwege de lokale vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast is er een directe relatie met de glastuinbouwsector, die zich concentreert in de gemeente Westland.

Trede 1: er is voldoende actuele regionale behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten

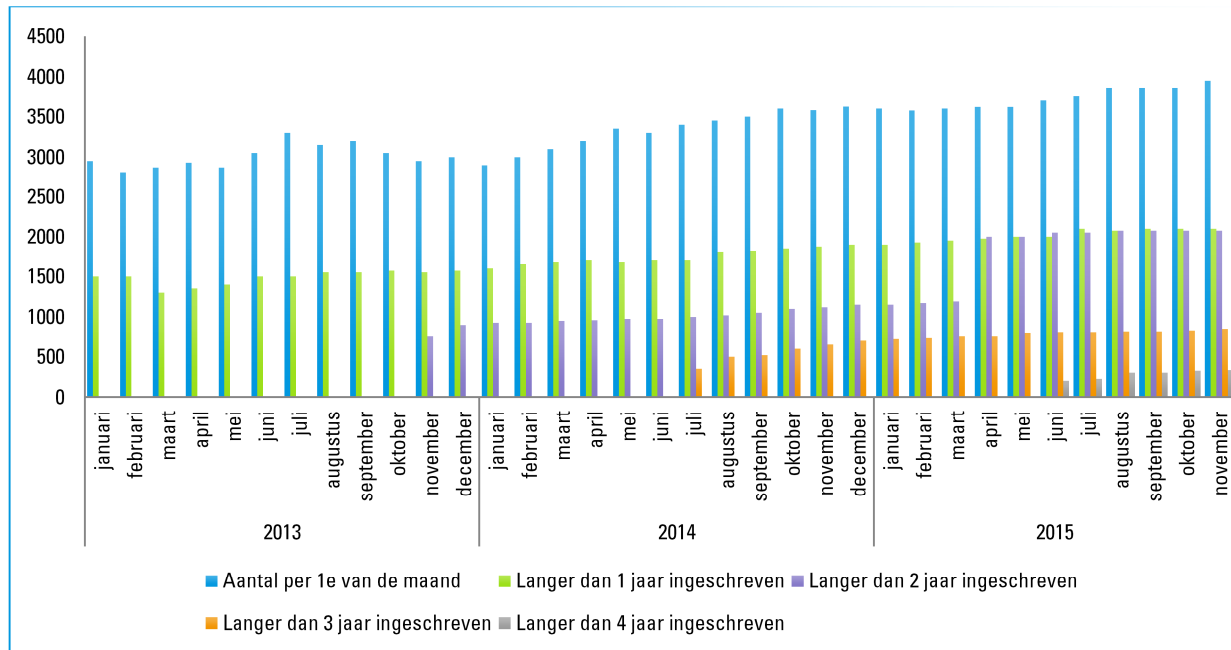
In Westland hoge concentratie van arbeidsmigranten

Het zwaartepunt van de marktregio voor de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten waarin uw project voorziet is lokaal. Ofwel, primair de gemeente Westland. Het aantal arbeidsmigranten wordt tot op heden geschat. Schattingen lopen vaak uiteen. Naar schatting werkten er anno 2013 zo'n 120.000 arbeidsmigranten in de regio Haaglanden, waarvan tussen de 9.000 tot 15.000 arbeidsmigranten in de gemeente Westland⁶. Niet alle arbeidsmigranten staan daadwerkelijk ingeschreven. Uit de gemeentelijke Basisregistratie personen (BRP) blijkt dat op 1 november 2015 circa 3.900 arbeidsmigranten als ingezetenen staan ingeschreven⁷. Daaruit blijkt ook dat een groeiend aantal arbeidsmigranten voor een langere periode staat ingeschreven, zoals weergegeven in figuur 3.

⁶ Bron: 'Arbeidsmigranten in Westland', Gemeente Westland, 2013

⁷ Arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland gaan verblijven moeten zich in de gemeente Westland inschrijven in de BRP. Op deze manier krijgen arbeidsmigranten dezelfde rechten en plichten als de overige inwoners van Westland. Hierdoor moet huisvesting van arbeidsmigranten als een woonfunctie worden gezien (en niet als logiesfunctie).

Figuur 3: Aantal ingeschreven arbeidsmigranten gemeente Westland 2015



Bron: Gemeente Westland, 2015. Bewerking Stec Groep, 2015.

Concrete behoefte aan extra huisvesting van arbeidsmigranten

Het Dagelijks Bestuur van Stadsgewest Haaglanden heeft in april 2013 een ambitie neergelegd om 6.000 aanvullende short-stay plaatsen voor arbeidsmigranten te creëren in de regio, waarvan 2.000 in de gemeente Westland. Daarnaast hebben verschillende uitzendbureaus aangegeven dat zij vraag hebben naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Er zijn verregaande gesprekken met één partij die direct behoefte heeft aan huisvesting voor zo'n 300 tot 500 arbeidsmigranten. Deze partij huisvest op dit moment zo'n 300 tot 400 arbeidsmigranten in de gemeente Westland, terwijl zij zo'n 1.200 tot 1.500 arbeidsmigranten aan het werk hebben in Westland.

Aanvullend op de hiervoor genoemde vraag vanuit de overheid en markt naar huisvesting voor arbeidsmigranten, brengen we hierna de woningbehoefte op maat in beeld. Er worden geen woningbehoefteonderzoeken onder arbeidsmigranten uitgevoerd. Juridisch gezien is het (om privacy-redenen) bovendien niet mogelijk om van de arbeidsmigranten die in de BRP als ingezetenen staan ingeschreven te achterhalen of zij woningzoekend zijn, laat staan wat hun woonvoorkeuren zijn.

Daarom maken we een voorzichtige inschatting van de kwantitatieve ontwikkeling van het aantal ingezetene arbeidsmigranten in de komende jaren. Daarnaast kijken we naar het aantal ingezetenen dat nu ongewenst is gehuisvest. Zij zorgen voor een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling van de vraag die door beide ontwikkelingen ontstaat, zetten we af tegen de ontwikkeling van het planaanbod dat de komende jaren voorzien is in gemeente Westland, inclusief Elsenbosch. Zo bepalen we de actuele regionale behoefte voor de beoogde huisvestingslocatie.

Kwantitatief : indicatieve vraag van circa 1.800 extra huisvestingsplaatsen door groei arbeidsmigranten

Eerder werd al aangegeven dat het aantal in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten op 1 november 2015 circa 3.900 bedroeg. We nemen dit aantal als uitgangspunt voor een veilige inschatting van de vraag naar arbeidsmigranten, omdat we de niet-ingezetenen in deze vraagrading buiten beschouwing laten.⁸ Als ook niet-ingezetenen worden meegerekend is de behoefte mogelijk groter.

⁸ Uit een inventarisatie van de gemeente Westland (2015) blijkt namelijk dat ook de groep niet-ingezetenen omvangrijk is in het Westland:

- Circa 4.000 personen zijn geregistreerd in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) als niet-ingezetenen met Westland als eerste verblijfadres in REVA (pilot Registratie Eerste inschrijfadres). Het is niet bekend waar zij precies in Westland wonen.

Er zijn geen prognoses bekend voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Westland. Daarom kijken we terug op de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de afgelopen drie jaar. Het aantal ingeschreven arbeidsmigranten groeide van zo'n 2.950 op 1 januari 2013 naar zo'n 3.900 op 1 november 2015 (zie figuur 3). Dit komt neer op een gemiddelde groei van circa 335 arbeidsmigranten per jaar.

Niet gegarandeerd is dat de groei van 335 ingezetene arbeidsmigranten per jaar de komende jaren even hard doorzet⁹. Daarom gaan we ervan uit dat de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal ingeschreven arbeidsmigranten de komende 10 jaar ligt tussen 0 (geen groei, aantal arbeidsmigranten blijft 3.900 in 2025) en 3.350 (huidige groei van 335 per jaar, aantal arbeidsmigranten loopt op tot 7.250 in 2025). Dit komt neer op een jaarlijkse groei van 0 tot 6,4%.

Ter illustratie: Conclusr Research prognosticeerde een groeicijfer van 4,3% in Nederland over de periode 1 juni 2014 tot 1 juni 2015¹⁰. Dit ligt ruim binnen deze twee uiterste groeipercentages.

Vraag-aanbodconfrontatie

De ontwikkeling van het aantal ingezetene arbeidsmigranten in Westland moet vervolgens worden afgezet tegen het huidige aanbod aan huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten en de verwachte ontwikkeling van het aanbod over de komende 10 jaar.

De 3.900 ingezetenen in de gemeente Westland hebben allen een adres in de gemeente. Hiervan woont naar schatting 75% in een woonruimte die door de werkgever is geregeld, ofwel zo'n 2.900. De overige 25% van de ingezetene arbeidsmigranten woont in een reguliere woning¹¹, ofwel zo'n 975 huisvestingsplaatsen. Zolang dit gebruik niet in strijd is met de woonbestemming (uitsluitend dus BRP-ingeschrevenen), wordt deze capaciteit opgeteld bij het planaanbod.

Van alle ingezetene arbeidsmigranten in de gemeente Westland woont volgens de gemeente circa 35 tot 40% ongewenst, ofwel 1.350 tot 1.550¹². Dit komt omdat de woonruimte niet aansluit bij de woonbehoefte en/of omdat de bewoning ervan (nog) afwijkt van de betreffende bestemming. Ook leiden de verspreid wonende arbeidsmigranten tot een – eveneens ongewenste – onnodig hoge mobiliteit. Om voorgaande redenen ziet de gemeente Westland dergelijke huisvesting als onwenselijk en wil zij deze bewoners de mogelijkheid bieden tot een alternatief. Dit ongewenste aanbod trekken we daarom af van het bestaande aanbod aan huisvestingsplaatsen. Zodoende komt het huidige aanbod uit op 2.350 tot 2.550 huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten.

Er zijn volgens de gemeente Westland geen harde plannen om huisvestingslocaties elders in de gemeente te ontwikkelen. Ook zijn er bij de gemeente geen zachte initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten bekend¹³, afgezien van de voorliggende locatie Elsenbosch. Er is met andere woorden geen extra aanbod in de komende 10 jaar voorzien.

Kortom, ongeacht de bandbreedte is er voldoende actuele regionale behoefte voor de ontwikkeling van de beoogde huisvestingslocatie Elsenbosch, zie de tabel hierna. Zelfs in het onwaarschijnlijke geval dat er de komende 10 jaar geen extra arbeidsmigranten bijkomen in de gemeente Westland is er voldoende behoefte voor de beoogde huisvesting. Dit komt door het nu behoorlijke aantal ongewenst gehuisveste arbeidsmigranten.

Bovendien wonen zij er niet noodzakelijk tegelijkertijd. Zij staan niet ingeschreven in de gemeente, maar alleen in de landelijke RNI.

- Nog eens zo'n 4.000 personen zijn geregistreerd in de RNI. Ze werken in Westland, maar wonen daar in ieder geval niet (waar wel is onbekend).

⁹ Overigens is ook denkbaar dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren juist harder groeit dan de afgelopen jaren. We rekenen echter conservatief en houden daarom met dit scenario geen rekening.

¹⁰ Bron: Flexmigranten in Nederland (2014). Als de door Conclusr Research prognosticeerde groei van 4,3% geprojecteerd wordt op de gemeente Westland, leidt dat tot circa 5.940 ingeschreven arbeidsmigranten in 2025.

¹¹ Bijvoorbeeld door samen iets te huren via een corporatie.

¹² Bron: inventarisatie gemeente Westland (2015). Bewerking Stec Groep (2015), afgerond op 50-tallen.

¹³ Bron: gemeente Westland (2015).

Tabel 5: Actuele regionale behoefte huisvesting arbeidsmigranten

Gemeente Westland	Onderkant	Bovenkant
Vraag		
Huidige vraag 2015	3.900	3.900
Kwantitatief: indicatie additionele vraag, vanwege groei arbeidsmigranten 2015-2025	0	3.350
Indicatie totale vraag 2015-2025	3.900	7.250
Aanbod		
Huidig aanbod 2015 (exclusief illegale, ongewenste huisvesting)	2.550	2.350
Extra aanbod huisvestingslocaties arbeidsmigranten in harde plannen	0	0
Extra aanbod huisvestingslocaties arbeidsmigranten in zachte plannen	0	0
Extra aanbod huisvestingslocaties arbeidsmigranten Elsenbosch	448	320
Indicatie totaal aanbod 2015-2025	2.998	2.670
Actuele regionale behoefte		
Resterende actuele regionale behoefte	902	4.580

Trede 2: bestaand stedelijk gebied lijkt geen mogelijkheden te bieden om deze behoefte op te vangen

Op uw plangebied rust nu de bestemming agrarisch/glastuinbouw. Deze functies behoren in het Bro niet tot de definitie van bestaand stedelijk gebied. De provincie Zuid-Holland heeft in de 'Verordening Ruimte 2014' bovendien expliciet vermeld dat glastuinbouw, zoals de locatie Elsenbosch, niet als bestaand stads- en dorpsgezicht gezien kan worden. In lijn met het gedachtengoed van de Ladder moeten we daarom kijken of er alternatieve inbreidingslocaties of leegstaand/leegkomend vastgoed beschikbaar zijn/komen, waar de actuele regionale behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten kan landen.

In Westland is een aantal grootschalige panden/locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar, maar lijken niet geschikt (te maken) vanwege behoefte aan volwaardige leefruimte

Al in de commissie Ruimte van de gemeenteraad Westland zijn op 19 juni 2012 negen potentiële locaties voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten gepresenteerd. Op geen van de 9 locaties hebben ontwikkelaars echter kans gezien realistische initiatieven aan de gemeente voor te leggen. In de tabel hierna wordt per locatie gemotiveerd waarom deze volgens de gemeente Westland geen geschikt alternatief is voor de beoogde grootschalige huisvestingslocatie op Elsenbosch.

Tabel 6: alternatieve locaties voor huisvesting arbeidsmigranten Westland

Locatie	Motivering: waarom niet geschikt (te maken)?
De Kreeken, Poeldijk (tijdelijke bouw)	Gebied ligt in het Westlandse zoomgebied, buiten bestaand stedelijk gebied en is grotendeels ingericht als teeltgebied. In het gebied dat niet als zodanig is ingericht (3,4 ha), is woningbouw voorzien. Dit is niet geschikt voor arbeidsmigranten, vanwege decentrale ligging.
Nieuweweg 58a, Poeldijk (permanente locatie in bestaande bouw)	Gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, maar is te klein voor de beoogde huisvesting van 320/448 arbeidsmigranten. Op deze locatie kunnen slechts circa 45 personen worden gehuisvest.
Monnikenlaan nabij 2, Naaldwijk (permanente bouw)	Deze locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is bovendien te klein. Dit perceel had verder veel milieutechnische problemen, omdat er een hoogspanningsmast overheen loopt. Er lopen geen initiatieven.
Jochem van der Houtweg 8, De Lier (permanente bouw)	Deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, maar is veel te klein voor de beoogde huisvesting voor 320/448 arbeidsmigranten
Honderdland fase 2a, Maasdijk (tijdelijke bouw)	Deze locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en was qua grootte en ligging stedenbouwkundig minder geschikt. Na onderzoek bleek deze onwenselijk en is toen afgefallen.
ABC-Westland te Poeldijk (permanente bouw)	Deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is bestemd als bedrijventerrein. De restpercelen zijn echter te klein voor de beoogde ontwikkeling van arbeidsmigranten. Verder is het ongewenst om arbeidsmigranten op dit bedrijventerrein te huisvesten, vanwege de geïsoleerdheid van de restkavels.

Het Nieuwe Water, 's Gravenzande (tijdelijke bouw)	Vooralsnog buiten bestaand stedelijk gebied, maar hier wordt woningbouw voorzien. Huisvesting voor arbeidsmigranten wordt op deze locatie als ongewenst gezien, zowel door de ontwikkelingsmaatschappij (vanwege de negatieve effecten die dit op de verkoop van aangrenzende percelen heeft) als de ligging (niet centraal genoeg)
Voormalig AZC, De Lier (tijdelijke bouw)	Binnen bestaand stedelijk gebied, maar deze locatie lag politiek heel gevoelig. Bestuurlijk is aangegeven er niet mee verder te gaan. Het betreft hier een gemeentelijk eigendom. Er was nog geen plan voor.
Poeldijkseweg 5, Wateringen (tijdelijke of permanente bouw)	Binnen bestaand stedelijk gebied, maar wordt ongeschikt bevonden vanwege de zeer perifere ligging.

Bron: gemeente Westland (2015)

Aanvullend op de hiervoor genoemde 9 locaties is er door de gemeente Westland recentelijk een inventarisatie uitgevoerd naar leegstaand/leegkomend vastgoed in de gemeente. Ook daaruit blijkt: er is een aantal grootschalige panden binnen het bestaand stedelijk gebied in Westland. Afzonderlijk zijn deze echter te klein om de vraag op te vangen voor de beoogde huisvesting van maximaal 320 arbeidsmigranten, evenals de extra capaciteit die door middel van een wijzigingsbevoegdheid geschikt gemaakt wordt (128 extra plaatsen), zie de tabel hierna.

Tabel 7: Leegstaand/-komend vastgoed voor huisvesting arbeidsmigranten Elsenbosch

Object	Motivering: waarom niet geschikt (te maken)?
Vrijkomend gemeentehuis in 's Gravenzande (circa 5.000 m ²)	Te klein voor de huisvesting van 320-448 arbeidsmigranten. Bovendien ligt de keuze voor deze locatie politiek zeer gevoelig.
Verzorgingshuis Pijletuinenhof in Naaldwijk (ruimte voor zo'n 110 bewoners; al gesloten)	Bij verzorgingshuis Pijletuinenhof spelen asbestproblemen. Mede daardoor is niet nog niet bekend of dit object geschikt (te maken) is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit wordt momenteel uitgezocht.
Verzorgingshuis Rozenhof in Naaldwijk (ruimte voor zo'n 60 bewoners; gaat sluiten) in Naaldwijk	Te klein voor voor de huisvesting van 320-448 arbeidsmigranten. Bovendien ligt de keuze voor deze locatie politiek zeer gevoelig.
Verzorgingshuis Sonnevand in 's Gravenzande (ruimte voor zo'n 75 bewoners; sluit eind 2017)	Te klein voor voor de huisvesting van 320-448 arbeidsmigranten. Bovendien ligt de keuze voor deze locatie politiek zeer gevoelig.
Verzorgingshuis De Witte Brug in Poeldijk	Deze locatie was een voormalig verzorgingstehuis en leek heel geschikt. Echter, de overgangstermijn van het bestemmingsplan is onlangs verstreken, anders had dit pand direct voor deze functie ingezet kunnen worden. Volgens de huidige regelgeving kan er niet genoeg parkeren worden gerealiseerd en daardoor is het plan afgefallen. Ook wilde de eigenaar het niet voor dit doeleinde verkopen.
Veilingterrein Flora Holland	Hier is ook een optie ingegeven door de gemeente. Flora Holland heeft geen haast met de ontwikkeling, en nam daarom een afwachtende houding aan. Nu wordt er waarschijnlijk studentenhuysvesting gebouwd.

Bron: gemeente Westland (2015)

Nog los van de hiervoor genoemde praktische bezwaren, zijn veel bestaande objecten volgens de gemeente ongeschikt om aan een kwalitatieve vraag te voldoen. De behoefte bestaat uit huisvesting van arbeidsmigranten voor een langere periode. De arbeidsmigranten die zich inschrijven in de BRP als ingezetenen hebben behoefte aan een volwaardige leefomgeving. Door de arbeidsmigranten verspreid te huisvesten in verouderde leegstaande verzorgingstehuizen wordt niet voldaan aan de behoefte vanuit de toekomstige bewoners. Arbeidsmigranten blijven steeds langer in Nederland werkzaam en stellen daarom hogere eisen aan woning en woonomgeving. Ruimtelijke clustering van arbeidsmigranten is wenselijk, omdat dit (schaal)voordelen oplevert. Op de locatie Elsenbosch kunnen alle specifieke, ondersteunende faciliteiten gerealiseerd worden.

Trede 3: Locatie Elsenbosch passend ontsloten

We constateerden zojuist dat uw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt. De Ladder vraagt u daarom of de locatie passend is ontsloten.

Uw locatie is goed ontsloten voor autoverkeer. Elsenbosch grenst aan de Burgemeester Elsenweg (N213), die overgaat in de A20 richting Rotterdam.

De OV-ontsluiting is matig. De dichtstbijzijnde bushalte (Strijplaan) ligt op circa 12 minuten lopen van de projectlocatie. Vanaf deze halte rijdt lijn 36 ieder kwartier richting station Schiedam Centrum of Den Haag Leyenburg. De dichtstbijzijnde stations zijn station Maassluis-West (10,1 kilometer) voor richting Rotterdam en station Rijswijk (11,8 kilometer) voor richting Den Haag.

De bereikbaarheid per fiets is redelijk, te voet is matig. Het centrum van Naaldwijk, met diverse voorzieningen ligt op zo'n 1,6 kilometer. Langs de Burgemeester Elsenweg is alleen een fietspad aanwezig, geen trottoir.

Veel greenport(gerelateerde) werkgelegenheid bevindt zich in de directe omgeving. Woonwerkverkeer tussen de deze werklocaties en de door u beoogde huisvestingslocatie, zal waarschijnlijk het grootste deel van de verkeersbewegingen voor haar rekening nemen. Immers, uw doelgroep bestaat uit arbeidsmigranten, hoofdzakelijk werkzaam in de glastuinbouwsector/Greenport.

Daarmee is uw project niet optimaal, maar naar het lijkt wel voldoende passend ontsloten. De auto- en fietsbereikbaarheid en -ontsluiting zijn goed. Per OV en te voet is de locatie matig ontsloten.

(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid

Conclusie

- In het plan wordt Greenport-gerelateerde bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het gaat specifiek om bedrijven, instellingen en organisaties gericht op de aan de greenport gerelateerde product-, teelt-, techniek- en procesontwikkeling. Het gaat daarmee dus expliciet niet om reguliere bedrijvigheid, zoals (primaire) productie, handel en logistiek. Daarnaast gaat het om een uitbreiding van het bestaande bedrijf Van den Bos Flowerbulbs.
- De relevante marktregio voor deze functies is gemeente Westland.
- Er is een actuele regionale behoefte van zo'n 42 hectare in Westland.
- De actuele regionale behoefte kan niet worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van greenport-gerelateerde bedrijvigheid op Elsenbosch voorziet daarom in een actuele regionale behoefte.
- De locatie is goed bereikbaar en passend ontsloten. Bovendien bevorderen de geplande infrastructurele ingrepen de verkeerssituatie rondom het plangebied aanzienlijk.

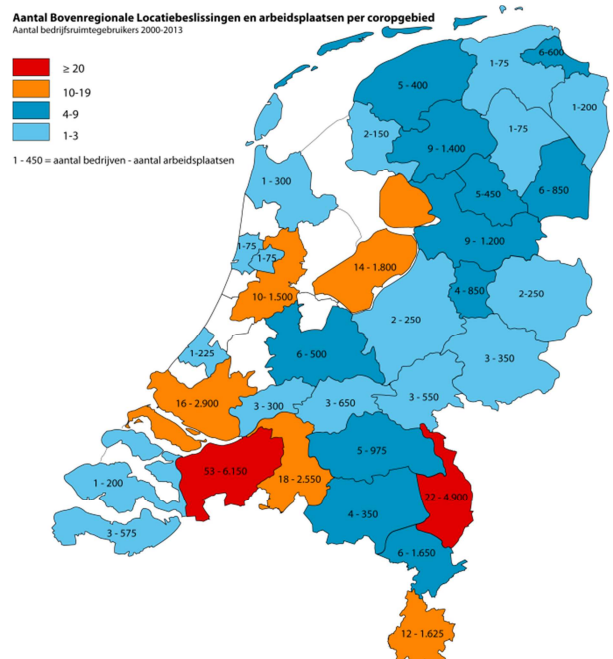
Marktregio

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks circa 65.000 bedrijfsverplaatsingen. Ruim 2/3e deel daarvan is binnen de gemeentegrenzen. We constateren dat ook gemeente Westland in hoge mate functioneert als een eigen regio. Dit heeft meerdere oorzaken.

Allereerst is de gemeente zowel qua oppervlakte als inwonertal fors en daarmee geografisch gezien een regio op zichzelf. Westland telt ruim 105.000 inwoners en is daarmee groter dan gemeenten als Delft, Deventer en Venlo. Daarnaast is het specifieke karakter van de Westlandse economie (het glastuinbouwcluster) een belangrijke reden. Bedrijven die niet direct met het cluster verbonden zijn, lijken weinig te zoeken te hebben in Westland.

De marktregio is daarnaast sterk afhankelijk van de aard van de aangeboden stedelijke 'voorziening'. Het gaat in dit geval om relatief kleinschalige, Greenport-gerelateerde bedrijvigheid. De glastuinbouwsector is zoals gezegd sterk geconcentreerd in gemeente Westland. Gecombineerd met de kleinschalige aard van de bedrijvigheid, gaan we daarom uit van Westland als relevante marktregio voor Greenport-gerelateerde bedrijvigheid. De uitbreiding van Van den Bos zien we als een zeer lokale behoefte en past dus ook binnen de marktregio Westland.

Het lokale karakter van de Westlandse bedrijventerreinenmarkt blijkt ook uit een analyse van de bovenregionale vraag van bedrijfsruimtevestigers. Onze eigen Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden) toont aan dat in Westland en de regio Haaglanden tot dusver nauwelijks bovenregionale bedrijfsruimtevestigers zijn geland.



Trede 1: Actuele regionale behoefte van zo'n 42 hectare in Westland

Komende tien jaar vraag naar zo'n 70 hectare bedrijventerrein in Westland

In 2013 is de Bedrijventerreinvisie Westland 2013-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is ook de behoefte voor bedrijventerreinen in Westland opgenomen, de meest recente raming die beschikbaar is.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Westland 2011-2040

Greenportscenario (min.)	2011 - 2020	2021 - 2030	2031 – 2040
Industrie	6	6	0
Handel & logistiek	38	28	15
Diensten	15	12	6
Totaal (ha. netto)	59	46	21

Bron: Bedrijventerreinvisie 2013-2020 Westland, Gemeente Westland, 2013.

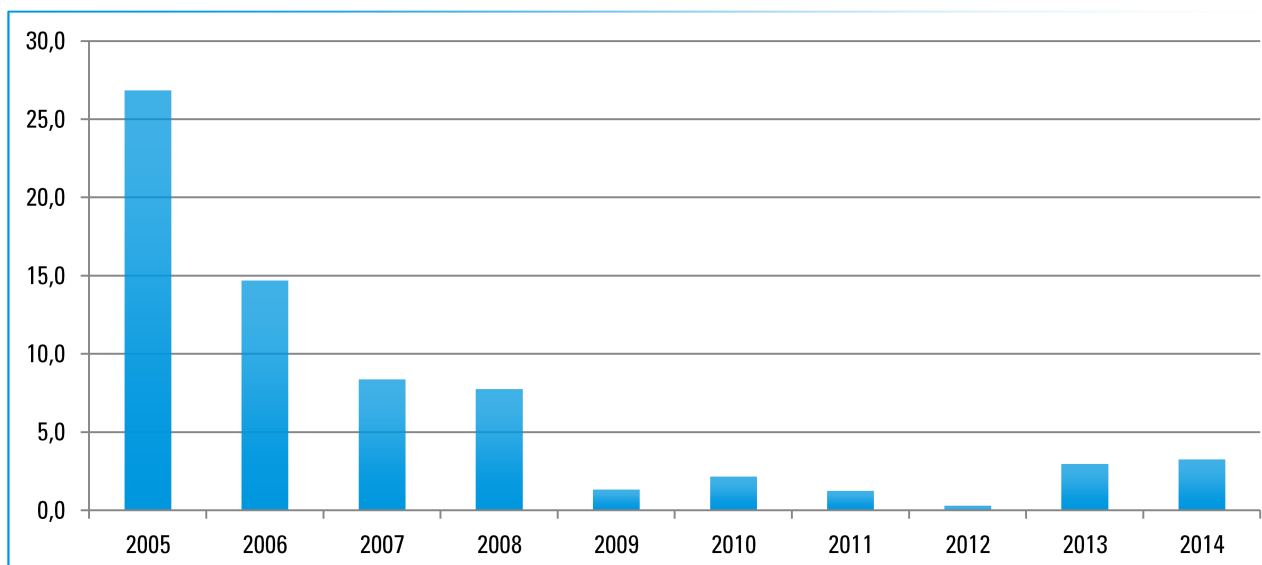
De Ladder toetst op een periode van 10 jaar, gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan.

Bovenstaande tabel moet daarom omgerekend worden naar de periode 2015-2024. Hierbij corrigeren we op basis van de gerealiseerde uitgifte in Westland tot 2015. Voor de periode 2015-2024 komen we daarmee op een totale vraag van circa 70 hectare in Westland. Dit ligt in lijn met de historische uitgifte in Westland. In de afgelopen tien jaar is er 69,3 hectare uitgegeven. Zie figuur 4. De uitbreidingsbehoefte van Van den Bos Flowerbulbs op locatie Elsenbosch maakt onderdeel uit van deze geprognostiseerde behoefte.

Het grootste deel van deze vraag is Greenport-gerelateerde bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit agro-logistiek. Daarnaast gaat het om een verscheidenheid aan reguliere bedrijven in sectoren als bouw, handel, reparatie, etc. Veel van deze bedrijven zijn nauw verbonden aan (de primaire activiteiten in) het glastuinbouwcluster. Als we de uitgifte van bedrijventerrein in Westland over een lange periode bekijken, dan wordt globaal gezien circa 60% uitgegeven aan agogelieerde en overige reguliere (lokale en (boven)regionale) bedrijvigheid. De overige hectaren worden opgenomen door bedrijven die direct aan het primaire productieproces zijn verbonden.

Specifiek voor Elsenbosch kan worden gedacht aan bedrijven als leveranciers van elektrische transportsystemen voor in de kas, leveranciers van teeltsystemen, test- en opleidingscentrum, etc.

Figuur 4: Uitgifte van bedrijventerreinen in Westland in hectares, periode 2005-2014



Bron: Infodesk Zuid-Holland, 2015.

Hard planaanbod van zo'n 28 hectare in de marktregio

Tegenover de vraag staat een hard planaanbod van circa 28 hectare. In onderstaande tabel een overzicht van de betreffende bedrijventerreinen.

Tabel 9: Overzicht hard planaanbod Westland

Bedrijventerrein	Kern	Beschikbaar (ha)	Omschrijving bedrijventerrein	Mate van concurrentie met Elsenbosch
ABC Westland	Poeldijk	3,3	Agrologistiek (regionaal)	Zeer beperkt
Coldenhovenlaan (Agrologistiek Centrum)	Maasdijk	3,4	Agrologistiek (regionaal)	Zeer beperkt
De Planeten	Poeldijk	0,1	Gemengd, relatief kleinschalig, lokaal	Matig
De Woerd	Naaldwijk	1,0	Gemengd (ook PDV)	Redelijk
Leehove	Westerlee	0,9	Gemengd	Redelijk
Trade Park Westland	Honselersdijk	1,7	Agrologistiek (regionaal)	Zeer beperkt
Trade Park Westland Mars	Naaldwijk	17,0	Agrologistiek (regionaal)	Zeer beperkt
Greenport HortiCampus	Naaldwijk	6,0*	Cluster van bedrijven, onderwijs en kennisinstellingen gerelateerd aan Greenport	Zeer sterk
Wateringse Veld	Den Haag	0,8	Gemengd	Matig
Totaal (ha. netto)	-	28,2¹⁴	-	-

Bron: Infodesk Zuid-Holland, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015.

Er is dus een actuele regionale behoefte in de marktregio van circa 42 hectare (70 ha minus 28,2 ha). Een groot deel van dit aanbod is vooral gericht op de agrologistiek en daarmee in beperkte mate concurrerend met het beoogde aanbod op Elsenbosch. Greenport HortiCampus (GHC) is het terrein dat het sterkst concurrerend is met Elsenbosch. Beide locaties richten zich op lichte bedrijvigheid (innovatief, hoogwaardig, kennisintensief) met een sterke relatie met de Greenport. Grootste onderscheid tussen beide locaties is dat GHC nadrukkelijk een publiekstrekkende functie heeft. Dit wordt op Elsenbosch niet op die manier nagestreefd. Een aantal andere locaties is in zekere mate concurrerend, in die zin dat bedrijven waar Elsenbosch zich op richt ook op deze terreinen terecht zouden kunnen. Wat betreft profilering is Elsenbosch sterk onderscheidend.

Naast het harde planaanbod is momenteel de uitbreiding op bedrijventerrein Honderdland (fase 2) in voorbereiding. Het betreft een uitbreiding van zo'n 37 hectare, waarvan zo'n 3,5 hectare van is bestemd voor ondersteunende functies, zoals horeca, kantoren en leisure. In totaal gaat het dus om zo'n 33,5 hectare bedrijventerrein. Op dit moment is het bestemmingsplan nog niet vastgesteld en geldt dit nog als zacht aanbod. In de toets op de Ladder hoeft dit dan ook niet worden meegenomen. Ook als dit aanbod wel wordt meegerekend blijft er een actuele regionale behoefte over van circa 8,5 hectare.

Trede 2: Behoeft is niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Voor de tweede trede zijn het beschikbare aanbod (en/of leegstand) en de mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio geanalyseerd. Daarnaast is geïnventariseerd of er door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Op deze manier is gekeken of de behoefte aan bedrijventerrein kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio.

Leegstand op frictieniveau in marktregio

In de Bedrijventerreinenvisie 2013 – 2020 Westland wordt vermeld dat volgens Steenworp Vestigingsadviseurs circa 3 tot 6% van de bedrijfsruimte in Westland leeg staat. Uit de 'Monitor aanbod bedrijfsruimte goed Haaglanden 2014' blijkt dat het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte in Westland op 31-12-2014 zo'n 182.000 m² bedroeg. De voorraad aan bedrijfsruimte in Westland is niet exact bekend,

¹⁴ Greenport HortiCampus is onderdeel van Trade Park Westland Mars

maar kan indicatief bepaald worden op basis van de netto uitgegeven voorraad en een gemiddelde Floor Space Index (FSI) van 0,6. Daarmee komt de voorraad op zo'n 2,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte. De leegstand komt daarmee op circa 6,5%. De FSI ligt in Westland naar verwachting nog hoger dan 0,6. De glastuinbouw heeft een groot ruimtebeslag in Westland, waardoor er over het algemeen een hoge bebouwingsdichtheid (intensief ruimtegebruik) te zien is in de regio. Het leegstandspercentage ligt daardoor naar verwachting in werkelijkheid wat lager.

Inzicht in de mate waarin leegstand als structurele leegstand of als frictieleegstand getypeerd kan worden, is relevant omdat frictieleegstand van belang is voor een gezond functionerende bedrijventerreinenmarkt. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig, en deze ruimtewens sluit lang niet altijd naadloos aan op de verhuizing van een ander bedrijf. Met andere woorden op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd direct vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Veelal wordt uitgegaan van een percentage van 6 tot 7% leegstand voor een gezonde marktsituatie.

Uit de genoemde monitor blijkt overigens dat ruim 75% van het aanbod een oppervlakte heeft groter dan 1.000 m². Het overgrote deel van het aanbod bestaat dus uit grootschalige bedrijfspanden. Dit aanbod wijkt daarmee sterk af van het beoogde aanbod op Elsenbosch, namelijk kleinschalige bedrijvigheid (startups, broedplaatsfunctie).

We concluderen dat er sprake is van leegstand op frictieniveau in de marktregio. De behoefte kan daardoor niet opgevangen worden in bestaand leegstaand vastgoed. Voor een gezonde marktwerking is enige leegstand acceptabel. We corrigeren dus niet voor een overmatige leegstand in de marktregio.

Onvoldoende capaciteit aanwezig in restkavels

Omdat in trede 1 al voldoende actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is aangetoond, hoeft u geen harde restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen mee te nemen in uw motivering voor trede 2. Volledigheidshalve en voor een goede ruimtelijke afweging omtrent Greenport-gerelateerde bedrijvigheid en de uitbreiding van Van den BOS kijken we toch naar mogelijk (te maken) heruitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio. Dat doen we op basis van een provinciale analyse van de verouderde bedrijventerreinen in de regio.

De Provincie Zuid-Holland heeft een overzicht met lopende herstructureringsprojecten. Daaruit blijkt dat er in Westland op één bedrijventerrein herstructurering plaats vindt. Het gaat om ABC Westland. Hier wordt 20 hectare gerevitaliseerd. We verwachten hieruit geen (her)uitgeefbare beschikbare ruimte. In 80 tot 90% van de gevallen gaat het om lichte veroudering en worden geen grootschalige ingrepen gedaan die eventuele herinvulling van private kavels mogelijk maken. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar grotere ingrepen gepland staan. Het betreft hoofdzakelijk herinvulling van kleinere private kavels (onder andere restruimte opvullen) of 'omkatten' van grotere panden in kleinere. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek¹⁵ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte.

Conclusie is daarom dat op korte en middellange termijn de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied (door herinvulling van bestaand uitgegeven bedrijventerrein in de marktregio). Er is een actuele regionale behoefte van 42 hectare. Het bestaand stedelijk gebied biedt bij lange na niet de mogelijkheden om deze volledige 42 hectare op te vangen. De ontwikkeling van greenport-gerelateerde bedrijvigheid en de uitbreiding van Van den Bos op Elsenbosch voorzien daarom in een actuele regionale behoefte.

¹⁵ Zie onder andere het rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

Ook geen zacht planaanbod binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn volgens de gemeente Westland geen zachte bedrijventerreinenplannen aanwezig die als alternatief kunnen dienen voor het beoogde plan Elsenbosch. Greenport Horticultuur meet 9,3 ha (waarvan 6 ha uitgeefbaar) en is nog een zacht plan¹⁶. Dit plan is echter fysiek-ruimtelijk nog geen bestaand stedelijk gebied: de huidige bestemming is bedrijventerrein, maar het terrein is nog niet als zodanig in gebruik en evenmin bouwrijp gemaakt. Net als Elsenbosch lijkt deze locatie daarmee buiten bestaand stedelijk gebied te liggen. Daarmee is Greenport Horticultuur geen alternatief voor de beoogde ontwikkeling van Elsenbosch. Door de nabijheid van de bloemenveiling (milieucategorie 4.1) is het grootste gedeelte van het terrein bovendien ongeschikt voor de beoogde integrale ontwikkeling (vooral voor wonen). Tenslotte lopen voor het terrein concrete plannen.

Trede 3: Locatie ligt centraal en is uitstekend bereikbaar

De locatie ligt centraal in Westland aan een belangrijke doorgaande weg. De N213 vormt de verbinding tussen de A20 (vanuit Rotterdam) richting Den Haag. De locatie is daarmee uitstekend bereikbaar. In de plannen wordt er een vierde poot aan de rotonde gerealiseerd, waardoor de bereikbaarheid van het gehele plan uitstekend is. Bovendien wordt met de ontwikkeling van Elsenbosch de verkeerssituatie rondom het plangebied flink verbeterd. In de huidige situatie is de verkeerssituatie rondom Van den Bos Flowerbulbs problematisch. De inrit van het bedrijf ligt aan de kruising van de Burgemeester Elsenweg en de Dijkweg, wat voor onduidelijkheid en onoverzichtelijke situaties zorgt. Met de nieuwe poot aan de rotonde wordt de verkeersafwikkeling flink verbeterd.

¹⁶ Er is nog geen vastgesteld ontwerpbestemmingsplan.

Fastfoodrestaurant

Conclusie

- Er zijn verschillende indicatoren die aantonen dat er voldoende vraag in de marktregio is voor een extra fastfoodrestaurant. Daarnaast is het bestaande aanbod met name gericht op passanten van de A4 en bedient daarmee slechts in beperkte mate de markt in Westland zelf. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende vraag is naar toevoeging van een fastfoodrestaurant in de marktregio.
- Vanwege de specifieke vestigingseisen van een fastfoodrestaurant zijn er in bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden voor opvang van deze functie. Ook zijn er in bestaand stedelijk gebied planologisch geen mogelijkheden voor vestiging van een fastfoodrestaurant.
- De locatie is uitstekend bereikbaar per auto en daarmee passend ontsloten.
- Toevoeging van een fastfoodrestaurantsector op deze locatie zal niet tot onaanvaardbare leegstand leiden bij bestaande fastfoodrestaurants, zo is onze verwachting.

Marktregio

Een fastfoodrestaurant heeft doorgaans een bovenlokale aantrekkingskracht. Gezien de centrale ligging in Westland aan een provinciale weg is het aannemelijk om in dit geval Westland als marktregio aan te houden. Primair voorziet de functie in de vraag binnen de gemeente Westland. De weg vormt daarnaast een verbinding tussen Rotterdam en Den Haag, waardoor een deel van de vraag vanuit passanten zal komen. De marktregio verandert hierdoor niet; dit kan worden gezien als toevloeiing van buiten de marktregio. Op dezelfde manier zal een gedeelte van de inwoners in Westland af en toe een fastfoodrestaurant buiten de marktregio bezoeken (afvloeiing naar buiten de marktregio).

Trede 1: Er is een actuele regionale behoefte aan fastfoodrestaurants in de marktregio

Relatief weinig fastfoodrestaurants in Westland

Er bestaat geen beproefde methode om de vraag naar fastfoodrestaurants vast te stellen. Een grove indicator is het gemiddeld aantal vestigingen per X aantal inwoners. Uit cijfers van het bedrijf Horeca en Catering blijkt dat Westland over 5,1 fastservicerestaurants per 10.000 inwoners beschikt ten opzichte van 6,4 gemiddeld in Nederland. Dit is een indicatie dat er in Westland relatief weinig fastservicerestaurants aanwezig zijn. Westland beschikt over drie fastfoodrestaurants (internationale fastfoodketens). Vergeleken met gemeenten van een vergelijkbare omvang (Alkmaar, Delft, Venlo, etc.) is dit relatief weinig. In de genoemde gemeenten is het aantal fastfoodrestaurants zo'n 5 tot 7 (gekeken naar vergelijkbare ketens als de drie vestigingen in Westland).

Op basis van bestedingsruimte blijkt er voldoende vraag naar een fastfoodrestaurant

Ook cijfers over gemiddelde bezoekfrequentie en gemiddelde bestedingen kunnen een indicatie geven van de vraag naar fastfoodrestaurants. Uit cijfers van HorecaDNA (voorheen onderdeel van Bedrijf Horeca en Catering) blijkt dat gemiddeld circa 20% van de leeftijdscategorie 16-64 jaar wekelijks een fastfoodrestaurant bezoekt²¹. Per bezoek wordt per persoon gemiddeld €6 besteed²². In Westland bedraagt het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 16-64 jaar ca. 68.000. De potentiële omzet in Westland voor deze leeftijdsgroep komt op basis van bovenstaande cijfers uit op circa €4.250.000 per jaar. Naast deze omzet, wordt omzet gehaald uit bezoekers in de overige leeftijdscategorieën. In de cijfers is daarnaast nog geen rekening gehouden met toevloeiing en afvloeiing. Uit koopstroomonderzoeken blijkt dat de toevloeiing in Westland in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector groter is dan de afvloeiing. Gezien de locatie, een zichtlocatie aan een doorgaande weg tussen Rotterdam en Den Haag, en het gebrek aan een fastfoodrestaurant in het 'centrum' van Westland is het aannemelijk dat de toevloeiing hoger is dan de afvloeiing naar buiten de gemeente. We verwachten op basis van bovenstaande redenering een totaal omzetspotentieel van €5 tot €5,5 miljoen voor fastfoodrestaurants in Westland.

²¹ Gemiddeld percentage over 2013, meest recente cijfers. Alleen voor deze leeftijdscategorie is de bezoekfrequentie bekend.

²² Rabobank Cijfers & Trends, 2015.

Op basis van de gemiddelde omzet van de bestaande soorten fastfoodrestaurants in Westland (McDonald's, KFC en Subway)²³, in combinatie met de omvang van deze vestigingen, schatten we in dat de totale omzet van deze drie vestigingen zo'n € 3,5 tot € 4 miljoen is²⁴. Het gaat om een relatief kleine McDonald's en de drie vestigingen zijn niet direct vanaf de snelweg zichtbaar. Afgezet tegen de totale potentiële omzet in Westland blijft er een omzetpotentieel over van zo'n € 1,5 miljoen. Bij een dergelijk omzetpotentieel is onze inschatting dat er voldoende ruimte is voor het toevoegen van een extra fastfoodrestaurant van een herkenbare keten op een dergelijke locatie.

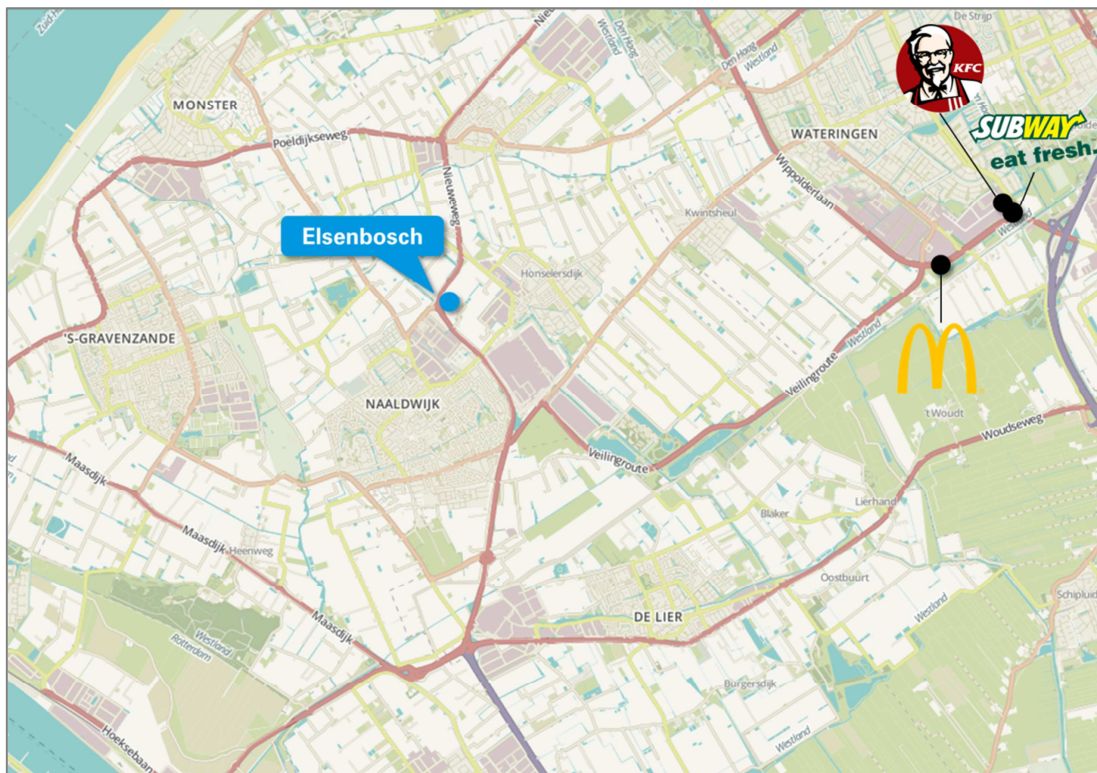
Concrete interesse van marktpartij ondersteunt marktpotentie

Voor de locatie op Elsenbosch zijn er al gesprekken gevoerd met een geïnteresseerde partij. Hoewel de vraag van een individueel voor de Ladder niet geldt als een actuele regionale behoefte, onderschrijft dit wel dat er vanuit de markt concrete kansen worden gezien voor toevoeging van een fastfoodrestaurant.

Bestaande aanbod geclusterd langs A4

Het bestaande aanbod in Westland (drie fastfoodrestaurants) bevindt zich op Wateringen. Daarmee richt dit aanbod zich grotendeels op passanten van de A4 en wordt de marktregio in Westland zelf niet direct bediend.

Figuur 6: Bestaand aanbod aan fastfoodrestaurants in Westland



Trede 2: Bestaand stedelijk gebied niet geschikt voor opvang actuele regionale behoefte

Behoeftte kan niet worden opgevangen in bestaand leegstaand vastgoed

Een fastfoodrestaurant is een vrij specifiek type vastgoed. Op basis van diverse makelaarswebsites blijkt dat er geen geschikte leegstaande horecapanden zijn in Westland die een fastfoodrestaurant kunnen huisvesten. Zowel Funda in Business als landelijke horecamakelaar Adhoc Makelaars laten geen aanbod in Westland zien. Een fastfoodrestaurant heeft daarnaast specifieke locatie-eisen (bereikbaarheid,

²³ Bron: Datling, januari 2015.

²⁴ Op basis van gemiddelde omzet is totale omzet van de drie vestigingen € 4,5 miljoen.

zichtbaarheid, parkeerruimte, drive-thru), waardoor veel mogelijke locaties afvallen. De behoefte aan een fastfoodrestaurant kan daardoor niet worden opgevangen in bestaand leegstaand vastgoed in Westland.

Plannen voor fastfoodrestaurant op Honderdland

Er zijn in Westland geen vastgestelde bestemmingsplannen die een extra fastfoodrestaurant in de gemeente mogelijk maakt. In dat opzicht zijn er dus geen mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Wel is er op bedrijventerrein Honderdland, dat een zachte status heeft, een fastfoodrestaurant gepland. Dit aanbod is niet meegenomen, omdat het bestemmingsplan van Honderdland (fase 2) nog niet is vastgesteld.

Trede 3: Locatie ligt centraal en is uitstekend bereikbaar

De locatie is goed ontsloten voor de functie fastfoodrestaurant. De locatie is uitstekend bereikbaar per auto dankzij de ligging direct aan de N213, die een belangrijke verbinding vormt tussen Den Haag en Rotterdam.