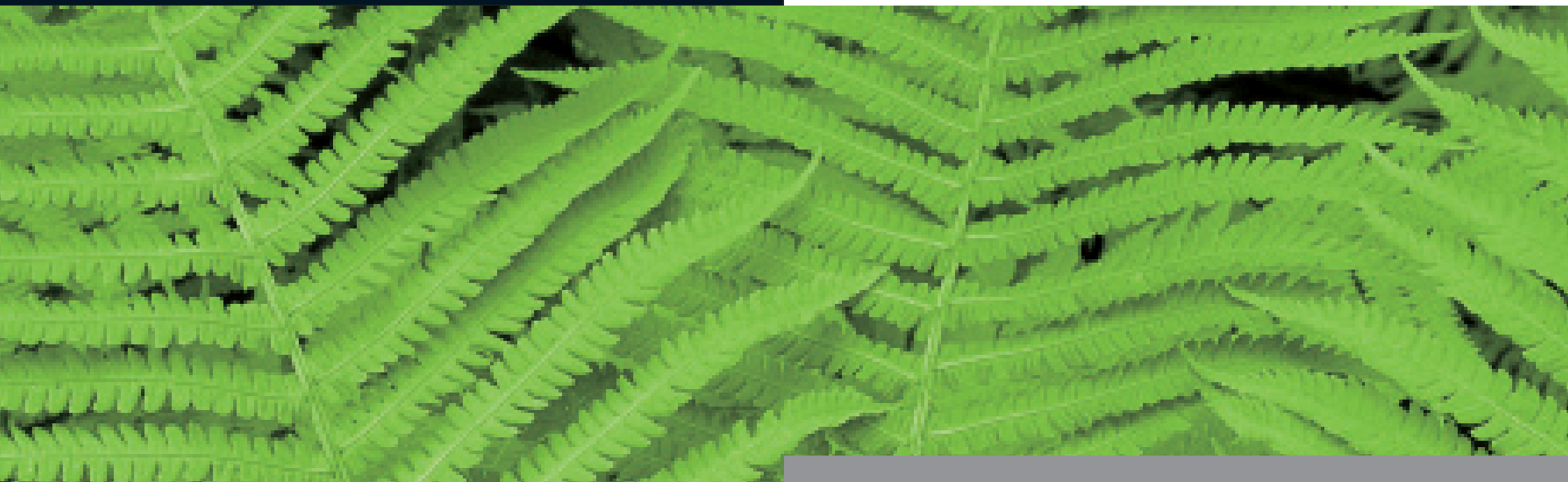




BEDRIJVENTERREINENVISIE 2013 – 2020
MET EEN DOORKIJK NAAR 2030





VOORWOORD

Greenport Westland vormt samen met Oostland een belangrijke pijler van de Nederlandse economie. Veel van de grote en belangrijke spelers op het gebied van de glastuinbouw zijn hier geconcentreerd. Daarin zit de kracht van het cluster.

Als gemeente richten wij ons op het totale cluster: van glastuinbouwbedrijven tot toeleveranciers en logistieke ondernemingen en van verpakkingsbedrijven en adviesorganisaties tot kennis- en onderzoeksinstituten. Een cluster met vele ondernemers die allemaal samenwerken met als doel een goed resultaat. De teelt en de andere aan de glastuinbouw gerelateerde activiteiten kunnen niet zonder elkaar. Juist de wisselwerking tussen alle partijen maakt dat het cluster zich steeds verder doorontwikkelt tot meer dan alleen de teelt van onze prachtige producten.

Bij de verdere ontwikkeling van de Greenport zien wij vooral kansen op het gebied van kennis en innovatie, duurzaamheid en handel en logistiek. Om activiteiten als logistiek en handel, toelevering en kassenbouw goed te accommoderen, zijn goede, bereikbare bedrijventerreinen nodig. De Bedrijventerreinvisie geeft een beeld van de bedrijventerreinen in Westland en schetst de uitdagingen die wij voorzien in de komende jaren. In de visie zijn de kaders opgenomen die we als gemeente meegeven.

De visie is tot stand gekomen met intensieve betrokkenheid van het bedrijfsleven. Zo heeft het rapport `Nu Kansen Benutten!`, met de ambitie en uitdagingen van de agrologistieke sector, als input gediend. De inzet van het georganiseerd bedrijfsleven, onder regie van VNO-NCW, heeft geleid tot een waardevolle bijdrage aan de visie.

Een goede economie vraagt onderhoud, oriëntering op nieuwe uitdagingen en een goed contact tussen overheid en ondernemers. Met de Bedrijventerreinvisie hebben wij de uitdagingen in beeld gebracht waarmee onze bedrijventerreinen een hoger niveau kunnen bereiken, met als doel onze Greenport verder te versterken.

Theo Duijvestijn, wethouder economische zaken en agribusiness



INHOUD

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting | 4 |
| 1. Inleiding | 6 |
| 2. Terugblik | 8 |
| 2.1 Resultaten Uitvoeringsprogramma | 8 |
| 2.2 Sterke keuzes Bedrijventerreinenvisie 2008 | 8 |
| 2.3 Aandachtspunten Bedrijventerreinenvisie 2008 | 10 |
| 3. Eigen karakter bedrijventerreinen | 11 |
| 3.1 Bedrijventerreinvreemde functies | 11 |
| 3.1.1 Milieucategorieën en wonen | 11 |
| 3.1.2 Vrachtwagens en consumenten | 12 |
| 3.1.3 Parkmanagement en veiligheid | 12 |
| 3.2 Uitdagingen en opgaven voor bedrijventerreinen | 13 |
| 3.2.1 Bereikbaarheid | 13 |
| 3.2.2 Parkeren van auto's en vrachtauto's | 13 |
| 3.2.3 Bedrijfsunits | 14 |
| 4. Functiemenging / Ruimtelijke ordening | 15 |
| 4.1 Toetsingskader bedrijventerreinvreemde functies | 15 |
| 4.1.1 Welke functies komen in aanmerking? | 15 |
| 4.1.2 Welke bedrijventerreinen komen in aanmerking voor functiemenging? | 18 |
| 4.1.3 Inpassing | 19 |
| 4.2 Specifieke regelgeving, specifieke functies | 19 |
| 4.3 Maatwerk | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Trends in ruimtegebruik | 22 |
| 5.1 Transformatie | 22 |
| 5.1.1 Lierweg | 22 |
| 5.1.2 Prins Mauritsstraat Maasambacht | 23 |
| 5.1.3 Meubelboulevard en nieuwe deel De Woerd | 23 |
| 5.2 Menging agrobiologie en regionaal | 23 |
| 5.3 Agrarisch aanverwante bedrijven | 25 |
| 6. Uitbreidingsvraag | 26 |
| 6.1 Behoefteraming Westland | 26 |
| 6.1.1 Behoefteraming Provincie | 27 |
| 6.1.2 Ramingen Haaglanden | 27 |
| 6.1.3 Realiteitswaarde Westlandse planning | 28 |
| 6.2 Planologisch kader | 28 |
| 6.2.1 Ruimtedruk en duurzaam glas | 28 |
| 6.2.2 SER ladder en verouderde terreinen | 29 |
| 6.3 Locatiekeuze nieuw terrein | 29 |
| 6.3.1 Welk type bedrijventerrein wordt gevraagd? | 30 |
| 6.3.2 Initiatieven van ontwikkelende partijen na 2020 | 32 |
| 7. De Toekomst | 34 |
| 7.1 Duurzaamheid: Afhankelijkheid van fossiele brandstoffen | 34 |
| 7.2 Glasvezel | 35 |
| 7.3 Meervoudig ruimtegebruik | 35 |
| 7.4 Parkmanagement | 35 |
| 8. Beleidspunten | 36 |
| Colofon | 37 |

SAMENVATTING

Westland heeft een krachtige economie. De handelsstromen van sierteelt, groente en fruit zijn relevant voor de landelijke handelsbalans. De rijksoverheid heeft dat een decennium geleden onderkend en de status van `Greenport` gegeven aan intensieve tuinbouwgebieden. De Westlandse Greenport (Greenport Westland-Oostland) bestaat uit glastuinbouwbedrijven en alle bedrijvigheid daaromheen. De synergie tussen toelevering, teelt en verwerking hebben geleid tot de clustergedachte. Het Greenportcluster is meer dan glastuinbouwbedrijven alleen, ook zaadveredelaars en kassenbouwers hebben een plek in het cluster. Bedrijventerreinen zijn een belangrijke schakel in het Greenportcluster. Denk daarbij aan de bloemenveiling FloraHolland en de winnaar van de 'Award Beste Bedrijventerrein 2012'; ABC Westland.

In landelijk en regionaal perspectief doen de Westlandse bedrijventerreinen het goed. De meeste regionale en landelijke problemen spelen nauwelijks op de Westlandse bedrijventerreinen. Westland heeft weinig verouderde terreinen. De herstructureringsproblematiek van de Binckhorst (Den Haag) en Schieoevers (Delft) is in Westland aangepakt met de herstructurering van de Bovendijk (Kwintshuyl) en de Woerd (Naaldwijk). De kantorenleegstand op bedrijventerrein Plaspoelpolder (Rijswijk) bestaat niet op Westlandse terreinen. In Westland ontbreekt ook de noodzaak om als gevolg van overaanbod te

snijden in de bedrijventerreinplanning. De uitdagingen van de Westlandse bedrijventerreinen vragen geen regionale aandacht.

Ruim 4 jaar geleden is de Bedrijventerreinvisie 2008 vastgesteld. Belangrijkste resultaten van de visie zijn de herstructurering van bedrijventerrein de Woerd, het oprichten van 3 Bedrijven Investerings Zones (BIZ) en de langetermijn behoefte-raming voor de periode 2020 – 2040. Deze uitvoeringsacties worden hoog gewaardeerd door ondernemers.

Het bepalen van het vervolg op de behoefte-raming is een directe aanleiding voor de nieuwe visie 2013. De andere aanleiding was de hoge frequentie van aanvragen voor bedrijventerreinvreemde functies die zich wilden vestigen op bedrijventerreinen. Voor de toetsing van die aanvragen was een basis gelegd in de visie 2008. Die basis is sindsdien uitgewerkt in beleidsregels. In deze visie wordt het gehele toetsingskader uitgeschreven.

Bedrijventerreinen hebben als werkklimaat een eigen karakter dat anders is dan in woon- of winkelgebieden. Bedrijventerreinen hebben een ander bestaansrecht. Het is de enige plek waar zware bedrijfsfuncties zich kunnen vestigen. Op bedrijventerreinen zijn alleen ondernemers toegestaan die zich niet direct richten op de eindconsument; business to business.

Functies die zich richten op publiek trekken consumenten aan en liefst zoveel mogelijk. Die bezoekende consumenten komen de functionaliteit van bedrijventerreinen niet ten goede. Toch ontvangen wij vergunningaanvragen voor publieksfuncties op bedrijventerreinen. Voor die aanvragen is een toetsingskader ontwikkeld. In drie hoofdlijnen samengevat zijn publieksfuncties niet toegestaan op regionale en agrologistieke terreinen. Op lokale terreinen zijn publieksfuncties uitsluitend aan de rand toegestaan, met eigen ontsluiting (zie kaarten p. 20). Dit geldt uitsluitend voor functies die de dorpskern geen concurrentie aan doen.

Voor verouderde terreinen kan functiemenging juist een kans zijn. Het verouderde bedrijventerrein Lierweg kan door de ligging aan de entree van De Lier bij de dorpskern betrokken worden. Daardoor kunnen bij herontwikkeling meer economische functies toegestaan worden dan op een regulier terrein. Die verbreding van de gebruiksmogelijkheden verhoogt de waarde van het vastgoed en maakt het voor eigenaren aantrekkelijker om te investeren in hun gebouwen. Daardoor knapt het gebied op. De gemeente is bereid gefaseerd medewerking te verlenen aan verzoeken van ondernemers voor verbreding van de planologische gebruiksmogelijkheden op bedrijventerrein Lierweg.

Een tweede trend in ruimtegebruik is het oprekken van de bestemming op agrologistieke bedrijventerreinen. Twee verruimingen worden gesignaleerd. De eerste verbreding betreft agrokerelateerde bedrijven. Dat zijn, naast logistieke bedrijven, ook bedrijven in de toelevering aan de glastuinbouw zoals kassenbouw. Tweede ontwikkeling is de verbreding naar producten. De bewerking en verwerking van producten is binnen de agrologistieke bestemming al mogelijk. De sector wil een verbreding naar het hele versvak en zelfs het vriesvak. In overleg met de sector worden de planologische mogelijkheden en consequenties in beeld gebracht.

Voor de lange termijn wil de gemeente Westland voldoen aan de ruimtevraag van Westlandse ondernemers. Daarvoor is in de periode 2020-2030 in totaal netto 50 hectare benodigd. Volgens de berekening van Buck Consultants International zijn TPW Mars en Honderdland fase 2 begin 2020 uitgegeven. Voordat nieuwe bedrijventerreinen gepland kunnen worden moeten twee belangrijke vragen beantwoord worden. Zijn bedrijven in het cluster belangrijk genoeg om uitbreidingsruimte te geven, of kiezen we voor behoud van het gehele glasareaal? Over deze vraag bestaan uitgesproken meningen. De uitdaging is de nuance te vinden die tot het beste groei- en verdienmodel voor het gehele cluster leidt.

Als ruimte wordt geboden voor nieuwe bedrijventerreinen is de volgende vraag op welke locatie. De gemeente wil deze vraag oppakken in samenwerking met ontwikkelende partijen. Bijvoorbeeld door ontwikkelende partijen de gelegenheid te geven projectvoorstellen in te dienen. Na sluiting van de indieningstermijn kan de gemeente de beste voorstellen selecteren aan de hand van vooraf vastgestelde criteria. Het tijdstip hangt af van de marktontwikkeling. Eventuele ruimteclaims worden niet op de plankkaart ingetekend zolang de vraag naar bedrijfspacelen en bedrijfsgebouwen niet aantrekt. Als over 5 jaar de markt niet aangetrokken is kan de behoefte worden bijgesteld.

Naast de traditionele opgaven zijn er ook nieuwe uitdagingen. Nieuwe technologie heeft gevolgen voor de maatschappij. Digitalisering, innovatie en duurzaamheid hebben invloed op de manier van ondernemen. Ondernemers veranderen mee; soms ook als collectief. De uitdagingen waar de gemeente op inzet zijn energie-onafhankelijkheid, glasvezel, intensief en innovatief bouwen en stimuleren van het collectief door het bevorderen van parkmanagement.

Met de mix van traditionele en innovatieve opgaven wil de gemeente waarborgen dat de bedrijventerreinen een stevig fundament houden om ook in de toekomst concurrerend te blijven.



Leehove



Leehove



Honderdland

1. INLEIDING

Westland is een sterke Greenportgemeente met een goed ontwikkeld cluster dat bestaat uit productieglas en agrogerelateerde bedrijvigheid. De arbeidsmentaliteit, investeringsbereidheid en een goed ontwikkeld sociaal-maatschappelijk klimaat zijn ingrediënten voor de economische prestaties. Deze economische kracht is zichtbaar op bedrijventerreinen. Het sterk internationale karakter van de handelskant van de Greenport is een kracht. Anderzijds gaat de mondiale economische crisis niet ongemerkt aan het Westlands bedrijfsleven voorbij.

In de huidige economische adempauze is het een planologische drukte. De Structuurvisie Westland wordt opgesteld. Bestemmingsplannen worden geactualiseerd en ook de Bedrijventerreinvisie 2008 wordt geactualiseerd. De Bedrijventerreinvisie 2013 bouwt voort op het fundament van het beleid van 2008. Belangrijke onderwerpen uit de oude visie zoals functiemenging en de uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen komen opnieuw terug.

De visie beoogt de agenda te bepalen voor de onderwerpen die de gemeente en het bedrijfsleven gaan uitwerken. Uit gesprekken met ondernemers en belangenverenigingen zijn onderwerpen gedestilleerd waar we samen aan willen werken in de komende jaren. De visie van het agrologistiek

bedrijfsleven `Nu kansen benutten` (dec. 2011) met ambitieuze groei- en innovatiedoelstellingen was belangrijke input, alsook de reactie op de conceptvisie (sept. 2012) van het georganiseerd bedrijfsleven onder regie van VNO-NCW.

Voor functiemenging op bedrijventerreinen is het toetsingskader doorontwikkeld. In hoofdstuk 4 wordt het toetsingskader voor aanvragen van bedrijventerreinvreemde functies in detail uitgewerkt. De vastgestelde beleidsregels `kleine zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen en publieksgerichte functies op bedrijventerreinen` zijn verwerkt zodat een compleet beeld van de regelgeving wordt gegeven.

De volgende hoofdstukken zijn minder concreet en meer toekomstgericht. Hoofdstuk 5, 6, en 7 bepalen de agenda voor de aankomende jaren. Dat begint met de signalering van trends in ruimtegebruik die gevolgen hebben voor het karakter van een gebied, zoals de vervaging van de grens tussen agrologistieke en regionale bedrijventerreinen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de ruimtevraag van ondernemers na 2020. In de behoefteeraming van Buck Consultants International is de vraag naar bedrijventerreinen berekend. Een vervolgstap is de discussie over de rol van bedrijven, naast de productieteelt, in het Greenportcluster. Ook worden procedurestappen geschetst om te komen tot een locatiekeuze voor nieuwe bedrijventerreinen.

Woerd voor revitalisatie (2004)



Woerd na revitalisatie (2012)



In de voorbereiding zijn ondernemers en raadsleden betrokken. De besturen van 17 bedrijventerreinen zijn geraadpleegd. De gemeenteraad is betrokken in een workshop over functiemenging. Met het georganiseerd bedrijfsleven is in twee fasen afgestemd. De uiteindelijke versie is teruggelegd bij het bedrijfsleven. Opmerkingen over onder andere bereikbaarheid en handhaving zijn nadien verwerkt. In de visie wordt het bedrijventerreinenbeleid in hoofdlijnen geschetst. De uitvoeringsacties worden binnen deze kaders ingevuld door het college van B&W.

Afbakening

Deze visie heeft een economische invalshoek. Het functioneren van bedrijventerreinen wordt vanuit ondernemersoogpunt benaderd. Waar dit botst met belangen van inwoners of de glastuinbouw vindt vervolgonderzoek plaats om te verkennen waar de mogelijkheden liggen om elkaar te versterken. Dit betreft ruimte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid, stedenbouwkundige wensbeelden voor de randen van bedrijventerreinen en uitbreidingsruimte op de lange termijn voor bedrijventerreinen.

De visie heeft een sterk ruimtelijk planologisch karakter. Uitvoeringsaspecten zoals het onderhoudsniveau van de openbare ruimte en investeringen in aanleg of herstructurering van infrastructuur worden in deze nota niet behandeld. Mede vanwege de hoge investeringen die gemeoid zijn met de

aanleg van infrastructuur worden infrastructurele projecten op zichzelf beoordeeld, voorafgegaan door een haalbaarheidsonderzoek. Een voorbeeld van een haalbaarheidsonderzoek is de verkenning van een extra ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen in 's-Gravenzande.

ABC Westland is het Beste Bedrijventerrein van Nederland

04-10-2012

ABC Westland mag zich een jaar lang het Beste Bedrijventerrein van Nederland noemen. Dat is woensdagmiddag 3 oktober bekendgemaakt in Venlo. In de race voor de "Award Beste Bedrijventerrein 2012" werden Rotterdam Centraal District en Papendorp uit Utrecht verslagen.

In de deelcategorie "Economie" mocht ABC Westland eveneens met de eer strijken. Bedrijventerrein Arnhems Buiten zegevierde in de categorie "Onderscheidend vermogen". De derde prijswinnaar was Stadhaven Minerva uit Amsterdam. Dit terrein won in de categorie "Sociaal".

De verkiezing werd door de vierde maal georganiseerd door vakblad Bedrijventerrein van uitgeverij Elba Media. Een professionele 15-koppige vakjury had uit 65 inzendingen per categorie de drie beste terreinen geselecteerd. De uiteindelijke winnaar werd bekendgemaakt tijdens het Nationaal Bedrijventerrein Congres op de Floriade.

In de vakwereld werd de verkiezing met veel aandacht gevolgd. Volgens Jan-Willem Wesselink, hoofdredacteur van Bedrijventerrein, is dat niet meer dan logisch. "Wat de Oscars zijn voor de filmindustrie en de Grammy's voor de muziekindustrie, dat zijn onze Bedrijventerrein Awards voor de Nederlandse werklandschappen". Volgens Wesselink sluiten de winnaars aan bij de veranderende economische werkelijkheid. De genomineerden en de uiteindelijke winnaars weten zich stuk voor stuk te onderscheiden en zijn in het afgelopen jaar vernieuwend bezig geweest, bijvoorbeeld in of dichtbij de stad.

bron: www.bedrijventerrein.biz

2. TERUGBLIK

De actualisatie begint met een terugblik; een overzicht van de behaalde resultaten en de herhaling van twee sterke keuzes uit de Bedrijventerreinvisie 2008, aangezien de oude nota vervalt. In 2.3 worden enkele punten genoemd die opnieuw aandacht vragen in de visie 2013.

2.1 Resultaten Uitvoeringsprogramma 2008 - 2012

In de afgelopen 4 jaar is het uitvoeringsprogramma opgepakt. Resultaten zijn behaald op het gebied van de herstructurering, de behoefte-raming en parkmanagement.

De herstructurering van verouderde bedrijventerreinen was in 2008 een nationaal speerpunt van beleid. De herstructurering van bedrijventerrein Bovendijk stond al stevig in de steigers en sindsdien is de herstructurering van De Woerd (Industriestraat) opgepakt en uitgevoerd. De Westlandse herstructureringsopgave is daarmee



Lokaal bedrijventerrein

te overzien. Aandacht blijft nodig voor Lierweg en Westerlee, maar in de regionale context worden deze terreinen niet beoordeeld als prioritaire herstructureringsgebieden. Inmiddels zijn landelijk de subsidiebudgetten voor herstructurering afgenomen. In hoofdstuk 6 en 7 wordt daar op ingegaan. Een belangrijke uitvoeringsactie in 2008 was de lange termijn-behoefteraming naar bedrijventerreinen. Daarvoor zijn eerst de huidige terreinen opnieuw uitgemeten. Daaruit bleek een netto ruimtebeslag van 449 hectare, 34 hectare meer dan in de boeken stond. Na deze correctie is op modelmatige wijze de behoefte geraamd door Buck Consultants International. De uitkomsten zijn afgestemd met het bedrijfsleven. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de resultaten en de gevolgen.

Op het gebied van parkmanagement zijn drie Bedrijven Investerings Zones (BIZ) opgericht. Bedrijventerreinen De Woerd, Leehove en de BWP (Zwethove, Wateringse Veld, Westlands Bedrijventercentrum en Van Vliet). Belangrijkste kenmerk van een BIZ is dat de gemeente een



Regionaal bedrijventerrein

bijdrage heft als belasting bij alle ondernemers.

Die opbrengst wordt gebruikt voor collectieve bestedingen ten gunste van het bedrijventerrein.

De BIZ is voor en door ondernemers. In 2015 wordt de Experimentenwet BI-Zones geëvalueerd. Bij een positieve evaluatie zijn na 2015 nieuwe trajecten mogelijk.

2.2 Sterke keuzes Bedrijventerreinvisie 2008

Met de actualisatie wordt het beleid uit de visie van 2008 vervangen. Twee sterke keuzes die zich bewezen hebben worden herhaald; de segmentering en de strategie voor milieuhinderlijke bedrijvigheid.

De indeling in drie marktsegmenten -lokaal, regionaal en agrologistiek bedrijventerrein- wordt breed herkend en heeft praktische waarde. Lokale terreinen, naast dorpskernen, zijn deels gericht op de dorpskern. Het onderscheid zit in de grootschaligheid van bedrijvigheid en de toelaatbaarheid van publieksfuncties. Regionale en agrologistieke terreinen zijn (doorgaans) gelegen aan rijkswegen



Agrologistiek bedrijventerrein

en gericht op grootschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze segmentering biedt de ondernemers een keuze tussen een vertrouwd dorpsgebonden ondernemersklimaat of een grootschaliger en bedrijfsmatiger karakter. Deze indeling sluit aan bij de bestaande situatie en is vastgelegd in bestemmingsplannen.

De tweede keuze die herhaald wordt betreft de zwaarste milieuhinderlijke bedrijven. Deze bedrijven krijgen geen extra ruimte in Westland. Nieuwe milieuhinderlijke bedrijven (categorie 5 en 6) zijn niet toegestaan. In de Bedrijventerreinvisie 2008 is ook de uitbreiding aan banden gelegd. Verplaatsing van de huidige milieuhinderlijke bedrijven naar een betere plek is gewenst. Uitbreiding hoorde daar niet bij, ook om te voorkomen dat Westlandse bedrijven uitbreiden door bedrijven uit de regio over te nemen. Die aanzuigende werking is niet gewenst. Bij verplaatsingen is het uitgangspunt dat het ruimtebeslag van de milieuhinderlijke functie niet groter wordt. Dat uitgangspunt maakt dat groei alleen mogelijk is door intensivering. De praktijk blijkt soms weerbarstiger. Dit onderwerp vraagt nadere uitwerking.

2.3 Aandachtspunten Bedrijventerreinvisie 2008

Bij een terugblik horen ook elementen die extra aandacht behoeven. Drie elementen worden genoemd. De eerste is het belang van bedrijventerreinen voor de Westlandse economie. De tweede het toetsingskader voor functiemenging. Het derde

element is accountmanagement.

In het Greenportcluster is meer aandacht ontstaan voor de toeleverende bedrijvigheid en de agrologistiek, beide gevestigd op bedrijventerreinen. Het primaat van de teelt blijft in de beeldvorming voorop staan. Wel ontstaat meer aandacht voor de economische betekenis van bedrijventerreinen en de binding met de andere onderdelen van het cluster. Er is een symbiose tussen glastuinbouw en bedrijventerreinen, ze versterken elkaar en ze zijn wederzijds afhankelijk van elkaar. In het verleden is door conflicterende ruimteclaims een 'of, of' benadering ontstaan. Dat versluiert de werkelijke opgave. De uitdaging is 'èn, èn'. En optimaal glas èn optimale bedrijventerreinen, in de Structuurvisie Westland komt dat terug.

In de Bedrijventerreinvisie 2008 is een toetsingskader opgenomen voor bedrijventerreinvreemde functies. Dat is een goed handvat gebleken voor beoordeling van functies zoals fitness, kringloopwinkels en kantoren. Het is echter geen 100% juridisch sluitend toetsingskader hoewel het zo wel gebruikt wordt. Om die reden zijn de beleidsregels "kleine zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen" en "publieksfuncties op bedrijventerreinen" vastgesteld. In deze actualisatie is de verdiepingslag opgenomen en het toetsingskader verfijnd.

Een laatste aandachtspunt is accountmanagement. De gemeente heeft het accountmanagement

geregeld in reguliere werkprocessen, maar wil dit verder uitbouwen. Accountmanagement is voor de gemeente Westland; het pro-actief opbouwen en onderhouden van een relatienetwerk, gericht op een optimale dienstverlening naar het bedrijfsleven.

Dat wil de gemeente bereiken door het vergroten van de toegankelijkheid van de gemeentelijke organisatie, het vergroten van de kwaliteit en de snelheid van de gemeentelijke dienstverlening en het verkrijgen van marktkennis ten behoeve van interactieve beleidsontwikkeling. Met accountmanagement wil de gemeente de onderlinge interactie tussen overheid en marktsector verbeteren om met elkaar sturing te geven aan de ontwikkeling van de Greenport, de Kernen en de Dienstverlening.

De gemeente neemt de volgende maatregelen voor accountmanagement op bedrijventerreinen:

- Het geleidelijk invoeren van accountmanagement op bedrijfsniveau (ca. 70 bedrijven) in het glastuinbouwcluster.
- Het invoeren van gestructureerd accountmanagement ten aanzien van bedrijventerreinenverenigingen. Dit betreft jaarlijks gestructureerd ambtelijk overleg.
- Het organiseren van een aantal sessies per jaar waarin bedrijven worden samengebracht om sturing te geven aan de ontwikkeling van de Greenport.
- Het gestructureerd regulier overleg met brancheorganisaties continueren.

3. EIGEN KARAKTER BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn met 23.000 arbeidsplaatsen belangrijk voor de Westlandse economie. Het zijn economische gebieden met ruimte voor productie-functies en vrachtwagens. Deze economische gebieden moeten in de eerste plaats functioneel zijn. Bedrijventerreinen hebben een eigen karakter en een eigen cultuur met grootschalige economische functies en milieuhinderlijke bedrijven.

3.1 Bedrijventerreinvreemde functies

Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen. De eerste is de beschrijving van het eigen karakter van bedrijventerreinen aan de hand van enkele bedrijventerreinvreemde functies. In 3.2 wordt ingegaan op drie uitdagingen; bereikbaarheid, parkeren en bedrijfsunits.

3.1.1 Milieucategorieën en wonen

Een belangrijk aspect van bedrijventerreinen is de toelaatbaarheid van milieuhinderlijke functies. Milieuhinderlijke bedrijven kunnen nergens anders ingepast worden dan op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zijn dit belangrijke bedrijven voor de Greenport. In het dichtbebouwde Westland is het moeilijk om aan de afstandsnormen te voldoen voor milieuhinderlijke bedrijven.

Milieuhinder wordt in het bestemmingsplan vertaald in afstandsnormen tot gevoelige objecten. Gevoelige objecten zijn woningen en in mindere mate zelfstandige kantoren, fitness, en winkels in

volumineuze goederen. De afstanden variëren van 50 meter (categorie 3.1) tot 200 meter (milieucategorie 4.2). Een vrachtauto met koelmotor is recent in milieucategorie 3.1 ingedeeld (was 4.1).

Op bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een optimaal werkklimaat. Vanwege de functionele botsing tussen woon- en werkklimaat is de voorkeur deze functies te scheiden. De provincie heeft het toevoegen van nieuwe woningen op bedrijventerreinen uitgesloten, zowel particuliere als bedrijfs-woningen. Voor bestaande woningen zijn er weinig beleidskeuzes mogelijk. De gemeente heeft geen uitplaatsingsbeleid vanwege de financiële gevolgen en het ontbreken van vervangende bouwlocaties. Bedrijven zullen rekening moeten houden met de reeds bestaande woningen. Anderzijds streven wij op bedrijventerreinen niet naar een optimaal woonklimaat, een woonwijk heeft een beter woon- en leefklimaat dan een bedrijventerrein.

Niet alle zware milieuhinderlijke bedrijven kunnen ingepast worden op bedrijventerreinen. In het dichtbebouwde Westland zijn weinig plekken geschikt voor milieucategorie 5. Dat zijn plekken waar in een straal van 200 tot 300 meter geen woning staat. Deze bedrijvigheid is echter wel gevestigd binnen de Greenport. Met de groeiende aandacht voor recycling en het hergebruik van organische inhoudsstoffen (bio-based economy, zie ook 6.2) is dit een onderwerp dat ook aan handhavingsbeleid raakt en nadere uitwerking vraagt.



Recyclingbedrijf

| Milieu-categorie | Type bedrijf | Afstandsnorm tot woningen in meters bestaande situatie | Afstandsnorm tot woningen in meters nieuwe situatie |
|------------------|---|--|---|
| 2 | Groothandel, datacentrum, opslaggebouw | 0 | 10 |
| 3.1 | Verhuurbedrijf transportmiddelen; reinigingsbedrijf voor gebouwen; autospuitinrichting | 0 | 30 |
| 3.2 | Drukkerij van dagbladen; constructiewerkplaats; goederenwegvervoer bedrijf | 30 | 50 |
| 4.1 | Elektromotoren en generatorenfabriek; veilingen voor landbouwproducten; vervaardiging van machines en apparaten | 50 | 100 |
| 4.2 | Afvalscheidingsinstallatie; vervaardiging producten van beton; puinbrekerij | 100 | 200 |
| 5.1 | Metaal- en autos shredders (in de openlucht) | 200 | 300 |
| 6 | Staalafabriek, kerncentrale, aardolieraffinaderij | 1.000 | 1.500 |

3.1.2 Vrachtwagens en consumenten

Ondernemers werken business to business. Hun afnemers zijn zelf ook ondernemers. Op bedrijventerreinen zitten sporadisch publieksfuncties. Bij publieksfuncties neemt de consument een dienst af of ondergaat die ter plekke zoals bij fitness, massage en indoor kinderspeeltuinen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inpassing van publieksfuncties. Hier wordt de botsing van culturen beschreven.

Als consumenten en ondernemers tegelijkertijd op hetzelfde bedrijventerrein zijn, moeten ze rekening met elkaar houden. Consumenten zijn een dienstverlenend klimaat gewend met in elk geval parkeerplaatsen, stoepen en etalages waarmee bedrijven zich presenteren aan de consument. Een consument stelt eisen aan zijn omgeving die niet relevant zijn voor ondernemers en werknemers. Een werkklimaat moet vooral functioneel zijn.



Werkmilieu

Op bedrijventerreinen stelt het verkeer andere eisen dan in woonwijken. Voetballende kinderen horen niet op een bedrijventerrein. De brede wegen zijn juist bedoeld voor diepladers, zandtrucks en takelwagens, met laden en lossen op de weg. Vrachtwagens zijn minder wendbaar dan personenauto's. Hoge snelheid is niet gewenst op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn niet duurzaam veilig ingericht. Bedrijventerreinen zijn niet ingericht op schoolgaande kinderen en kwetsbare verkeersdeelnemers en zijn ook niet bedoeld voor die verkeersdeelnemers.

Consumenten moeten rekening houden met vrachtwagens en verladende auto's op bedrijventerreinen. In de praktijk nemen consumenten voorrang op vrachtwagens en parkeren op plekken, ook als dat niet kan. Consumentenverkeer komt niet ten goede van het functioneren van een bedrijventerrein.

De dagelijkse botsing wordt sterker doordat publieksfuncties zoveel mogelijk consumenten als potentiële klanten wil aantrekken. Voor industriële en bedrijfsmatige ondernemers is dat omgekeerd. Hoe meer consumenten, hoe meer ze rekening moeten houden met bezoekers.

3.1.3 Parkmanagement en veiligheid

Een onderwerp waar het eigen karakter van het bedrijfsgebied naar voren komt is de collectieve beveiliging en parkmanagement. Collectieve

beveiliging speelt op vrijwel alle terreinen. De eenvoudigste variant is de bewaker die eenmaal per avond over het bedrijventerrein rijdt. De duurste variant is collectieve camerabewaking met meldkamer. Op verschillende terreinen is cameratoezicht gerealiseerd.

Veiligheid is niet het enige onderwerp dat collectief wordt aangepakt. Bedrijventerrein de Woerd heeft een gemeenschappelijke afvalinzameling en Teylingen heeft een gemeenschappelijke inspectie van brandblussers en overheaddeuren. Gemeenschappelijk optrekken op een bedrijventerrein heeft voordelen. Ondernemers leren elkaar kennen, ook als potentiële klant of leverancier. De gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het terrein leidt tot een beter ondernemersklimaat. Ook voor vragen over infrastructuur en onderhoud heeft het collectief voordelen.



Collectieve beveiliging

De agrologistieke bedrijventerreinen zijn voorbeeldcomplexen voor parkmanagement. FloraHolland, ABC Westland en Handelscentrum Westerlee hebben een organisatievorm waarbij het openbaar gebied wordt onderhouden in eigen beheer. De terreinen spelen collectief in op ontwikkelingen als duurzaamheid, glasvezel en intensief ruimtegebruik. Dit geldt ook voor ALC Poortcamp en Transportcentrum Westland.

De gemeente stimuleert de collectieve verantwoordelijkheid van ondernemers (zie hfst 7).

3.2 Uitdagingen en opgaven voor bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen wordt gestimuleerd dat ondernemers collectief de ruimtelijke uitdagingen oppakken. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op vier opgaven voor de toekomst. Hieronder drie aandachtspunten; de bereikbaarheid, de parkeerdruk en bedrijfsunits.

3.2.1 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is van groot belang voor het tuinbouwcluster en de transportsector in het bijzonder. Een goede aansluiting op het Rijkswegennet is een vereiste voor de agrologistiek. Ook de doorstroming van de interne hoofdstructuur en de ontsluiting van glastuinbouwgebieden is belangrijk voor het goed functioneren van de Westlandse economie.

De Westlandse hoofdinfrastructuur bestaat uit een aantal belangrijke assen, waarbij de centrale as (burg. Elsenweg en Nieuweweg) en de (verlengde) veilingroute het belangrijkste zijn. Om een goede verkeersafwikkeling nu en in de toekomst te waarborgen wordt een aantal knelpunten aangepakt. Projecten die voor 2020 worden uitgevoerd zijn het 3-in-1-project, de capaciteitsuitbreiding centrale as en de maatregelen op de N211 van Harnaschknoop tot Erasmusweg. Voor verdere verbetering van de infrastructuur wordt de vlinderstructuur onderzocht die is voorgesteld door het bedrijfsleven. De vlinderstructuur is een rondweg door de gehele gemeente met aandacht voor capaciteitsuitbreiding en verbetering van de doorstroming.

Infrastructuur houdt niet op bij de gemeentegrenzen. Ook in de regio wordt gewerkt aan verbeteringen. De aanleg van de A4 Delft-Schiedam is een belangrijke regionale ontwikkeling voor Westland. In het bereikbaarheidspakket Zuidvleugel staan nieuwe verbeteringen. Twee prioritaire projecten uit het bereikbaarheidspakket zijn de aanpassing van de A4-passage en een nieuwe westelijke oeververbinding tussen de A20 en A15.

3.2.2 Parkeren van auto's en vrachtauto's

Het belang van parkeren wordt niet altijd op waarde geschat. Iedereen die ooit rondjes heeft gereden op zoek naar een parkeerplek weet dat het ontbreken

van parkeergelegenheid knap lastig is. De oplossing is eenvoudig, extra parkeerplaatsen aanleggen. Dat is echter kostbaar en vaak ontbreekt de fysieke ruimte. Parkeertekorten zijn in het dagelijks functioneren een obstakel.

Bij de aanleg van nieuwe bedrijven wordt het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, berekend per vierkante meter of per arbeidsplaats, afhankelijk van het type bedrijf. Op oudere terreinen is zichtbaar dat het gebruik van bedrijventerreinen veranderd is. De verdienstelijking van de economie heeft gevolgen voor het parkeren. Minder vrachtauto's en meer service-auto's en bestelbusjes. Zo is op oudere bedrijventerreinen een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Dit wordt versterkt door bedrijven die doorgroeien en in hun pand meer mensen huisvesten. Ook arbeidsintensievere functies en bezoekersfuncties vergroten een parkeertekort.



Agrologistiek Transportcentrum Westland



Norm parkeren vrachtauto's

De norm is dat ondernemers het parkeren van hun bedrijfsmiddelen niet afwentelen op de openbare ruimte. Elke ondernemer is verantwoordelijk voor voldoende parkeerruimte voor de eigen (vracht)auto's.

Geparkeerde vrachtwagens ontnemen het zicht op het achtergelegen bedrijfspand. Vanwege de lengte en de hoogte van vrachtwagens wordt dit door ondernemers als probleem ervaren. Op een aantal bedrijventerreinen parkeren chauffeurs de vrachtwagens op de openbare weg. Om de problematiek van vrachtwagenparkeren in kaart te brengen is een werkgroep opgericht van overheid en ondernemers. De werkgroep houdt rekening met verschillende doelgroepen en werkt in drie fasen. Als eerste fase wordt voor de lokale bedrijventerreinen samen met ondernemers bepaald op welke plekken vrachtwagens mogen parkeren. Als tweede en derde fase wordt gekeken naar het inrichten en eventueel exploiteren van speciale parkeerterreinen. De norm en het uitgangspunt blijft dat bedrijven zelf verantwoordelijk zijn voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- Parkeren is een verantwoordelijkheid van ondernemers. De gemeente heeft de intentie om collectieve initiatieven van ondernemers te ondersteunen en stimuleren.
- Voor de mogelijke inrichting en exploitatie van speciale vrachtwagenparkeerterreinen

worden contacten met lokale ondernemers en exploitanten gelegd. Uitgangspunt daarbij blijft dat ondernemers zelf verantwoordelijk zijn voor voldoende parkeergelegenheid.

3.2.3 Bedrijfsunits

Op Westlandse bedrijventerreinen bestaat een ruim aanbod van bedrijfsverzamelgebouwen. Bedrijfsunits worden voor verschillende doeleinden gebruikt. Het zijn beleggingsobjecten, stallingsruimte voor oldtimers en campers, maar vooral praktische werkruimtes voor loodgieters, schilders en timmerlieden die werken vanuit hun bestelbus.

Het intensief ruimtegebruik van bedrijfsunits is positief, maar geeft soms overlast. De parkeernorm is in principe berekend op het intensieve gebruik, een enkele keer ontstaat toch een tekort. Bijvoorbeeld door parkeerplekken voor de overheaddeur, dat

maakt of de overheaddeur of de parkeerplek onbruikbaar. Dit wordt inmiddels niet meer vergund.

Een extra ontwikkeling is het gebruik van de etage boven bedrijfsunits als zelfstandig kantoorpand. Menging van kantoor- en bedrijfsfuncties is niet gewenst.

Doorontwikkeling van het intensieve ruimtegebruik door een opbouw op een bedrijfsverzamelgebouw is relatief nieuw. Bedrijfsverzamelgebouwen hebben een uniforme uitstraling. Een opbouw geeft het beeld van een vierkant uitstulpsel op het dak van een gebouw. Ook het privaatrechtelijke aspect van gemeenschappelijk onderhoud van muren en daken is relevant. De gemeente werkt niet mee aan planologische afwijkingen voor deze opbouwen. Bedrijfsunits zijn geen maatpak. Een ondernemer die uit zijn jasje groeit moet een nieuwe, grotere bedrijfsunit kopen.



Parkeren bij bedrijfsfuncties

4. FUNCTIEMENING / RUIMTELIJKE ORDENING

Bedrijventerreinen zijn gericht op ondernemers die handelen met andere ondernemers (business to business). Ondernemers die zich rechtstreeks op de consument richten zijn niet toegestaan. Toch willen publieksfuncties zich vestigen op bedrijventerreinen, waarschijnlijk uit financiële overwegingen. In het verleden zijn enkele uitzonderingen gemaakt voor publieksfuncties en er bestaat maatschappelijke druk om dat ook in de toekomst mogelijk te maken. Er wordt een planologisch kader gesteld voor publieksfuncties waarbinnen bedrijventerreinvreemde functies in uitzonderingsgevallen ingepast kunnen worden zonder dat er hinder ontstaat voor bedrijfsfuncties.

Het gaat om een concreet toetsingskader dat tot in detail is uitgewerkt. Het fundament van de regeling staat in de Bedrijventerreinvisie 2008. Die regeling is uitgewerkt in twee beleidsregels.



Hotel Westland

Onderstaand kader is het eindresultaat van een langdurige discussie.

4.1 Toetsingskader bedrijventerreinvreemde functies

Bedrijventerreinvreemde functies worden in drie stappen beoordeeld. Eerst wordt gekeken of de functie in aanmerking komt. Vervolgens wordt bezien of het bedrijventerrein in aanmerking komt. De laatste stap is de inpassing op het bedrijventerrein. De stappen worden alle drie tot een hoog detailniveau uitgewerkt.

Het past nergens

Een veelgehoord argument voor functiemenging op bedrijventerreinen is dat bepaalde functies nergens anders passen. Bijvoorbeeld fitness en hotels voor arbeidsmigranten. Dat zijn overwegingen vanuit een sociaal-economisch perspectief. Vanuit de ruimtelijke ordening is dat anders. Hoofdpijn van ruimtelijke ordening is het concentreren van functies die bij elkaar horen en het uit elkaar houden van functies die elkaar hinderen. Milieuhinderlijke functies en grootschalig werkverkeer worden geconcentreerd op bedrijventerreinen omdat ze nergens anders passen. Voor fitness zouden oude locaties van autodealers in kernen geschikt zijn. Hotels passen in een woonomgeving. De noodzaak voor functiemenging komt niet in de eerste plaats vanuit de ruimtelijke ordening.

4.1.1 Welke functies komen in aanmerking?

Het eerste onderscheid dat gemaakt wordt is naar functie. Sommige functies horen in een woonwijk, andere functies zijn uitsluitend in winkelcentra toegestaan en er zijn functies waar een bedrijventerrein voor is bedoeld. De moeilijkheid zit in mengcategorieën die planologisch in een dorpskern horen, maar waarvan initiatiefnemers vinden dat ze op bedrijventerreinen kunnen.

Eerst wordt het bestaande kader geschetst. Te beginnen met bedrijven waar bedrijventerreinen voor bedoeld zijn; alle bedrijvigheid die business to business is. Vervolgens de functies die binnen bestemmingsplannen vergunbaar zijn; perifere detailhandel, kantoren en verkoop van explosiegevaarlijke stoffen. Binnen het huidige kader bestaan ook functies die in elk geval niet passen op bedrijventerreinen zoals woningen en centrumfuncties. Na beschrijving van het bestaande planologische kader wordt ingegaan op de functies waar het om gaat; fitness, indoor kinderspeeltuinen en kringloopwinkels. Voor deze functies wordt de planologische inpassing beoordeeld in twee vervolgstappen.

JA Als eerste de bedrijven waar bedrijven-terreinen voor bedoeld zijn. Transportbedrijven met tientallen dock-shelters, metaal- en betonbedrijven, bedrijven met groot materieel zoals zandtrucks en takelwagens. Economische functies die niet in een woonomgeving toegestaan zijn. Concentratie van deze functies is te prefereren boven spreiding. Door concentratie ontstaat een bedrijfsklimaat waarbij de bedrijven elkaar versterken. Concentratie maakt investeringen voor een optimale infrastructuur rendabel met brede wegen en een goede ontsluiting.

JA, ONDER VOORWAARDEN

De tweede categorie zijn verkoopfuncties met een groot ruimtegebruik en een kleine aantrekkende werking op winkelend publiek. Het gaat om verkoop van auto's, boten en caravans (ABC goederen). Ook om volumieuze detailhandel in keukens, sanitair en bouwmarkten. Vestiging is mogelijk op zichtlocaties zoals aangegeven met de stippellijn (zie kaarten pagina 18). In beleid van de provincie en Haaglanden wordt dit aangeduid met de term perifere detailhandel.

Onder dezelfde categorie vallen kleine zelfstandige kantoren. Vanuit de historie zijn kleine kantoren op bedrijventerreinen gevestigd. Met de toenemende

verdienstelijking van de economie is deze praktijk toegenomen. Inmiddels zijn strenge voorwaarden gesteld aan de vestiging van nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen. In onderstaand kader zijn de eisen uitgewerkt. De praktijk blijkt weerbarstiger. Zowel vanuit het functioneren van bedrijventerreinen als vanuit de wens om hoogwaardige kantoorlocaties te ontwikkelen is vervolgonderzoek naar kantoren gewenst. Naast de regeling voor kleine kantoren zijn tevens hoogwaardige kantoorlocaties benoemd bij de entree van ABC Westland, TPW Mars en voor zover planologisch mogelijk Honderdland.

Een aparte categorie is de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Dat past beter op bedrijventerreinen dan in een woonomgeving. In bestemmingsplannen is een binnenplanse vrijstelling opgenomen om verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen toe te staan.

Richtlijn kleine zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen

(vastgesteld door het college van B&W op 7 juli 2009)

- Positief bestemmen bestaande kleine kantoren op bedrijventerreinen.
- Kantoorpanden die planologisch een belemmering vormen voor een naastgelegen

bedrijf in een hogere milieucategorie (3.2 en hoger) of met een baliefunctie niet positief bestemmen.

- Binnenplanse afwijking opnemen voor kleine kantoren op Honderdland, Wateringse Veld en Coldenhove op de eerste verdieping.
- Binnenplanse afwijking opnemen voor kleine kantoren op lokale terreinen onder diverse voorwaarden (zie onder).
- Een maximum omvang van 500 m² per kantoorpand vaststellen.

Aanvullende voorwaarden:

- Geen kantoren met baliefunctie (dienstverlening).
- Geen zelfstandige kantoren boven of naast hogere milieucategorie; 3.2 en hoger.
- Voor de locatie op het bedrijventerrein moet inpassing mogelijk zijn.
- Op zichtlocatie, of bij de entree van het terrein.
- Op bovenstaande regel betreffende de locatie wordt een uitzondering gemaakt voor kantoren op de eerste verdieping in het kader van intensief ruimtegebruik.
- Er moet voldaan worden aan de parkeernorm voor kantoren, conform de huidige regelgeving.
- Menging van bedrijfsunits met kantoorunits in hetzelfde verzamelgebouw is niet toegestaan.
- Er wordt een hoogwaardige uitstraling geëist.

NEE+ Woningen zijn in de milieusystematiek gevoelige objecten. Een woonklimaat wordt beschermd, deze systematiek geldt zelfs op bedrijventerreinen. Bedrijven moeten, afhankelijk van milieuhinderlijkheid 50 tot 200 meter afstand houden van woningen. Woningen zijn op bedrijventerreinen ernstig belemmerend voor de gebruiksmogelijkheden. Nieuwe (bedrijfs)woningen zijn planologisch uitgesloten. Provinciaal beleid is daarbij een stok achter de deur.

NEE: De vierde categorie zijn sociale ontmoetingsfuncties zoals horeca en detailhandel. Sociale functies worden geconcentreerd in dorpskernen om de dorpskernen levendig te houden. Die functies versterken elkaar. Horecaondernemers hebben soms voorkeur voor een bedrijventerrein omdat die makkelijker bereikbaar zijn met betere parkeermogelijkheden. Dat gaat direct ten koste van het sociale functioneren van dorpskernen. Het behouden van een robuuste sociale functie in dorpskernen is het doorslaggevende argument. Horeca, detailhandel en kantoorfuncties met baliefunctie (makelaars, reisbureau's, bankfilialen) hebben een meerwaarde in een dorpskern en doen afbreuk aan de functionaliteit van een bedrijventerrein.

In deze categorie vallen ook maatschappelijke en gezondheidsfuncties. Het gaat

om huisartsenpraktijken, fysiotherapie, tandartsen, sportfaciliteiten en opleidingsfaciliteiten (muziekles, kookworkshops, veiligheidsinstructies), waaronder ook psycho-sociale-levensbeschouwelijke cursussen en begeleiding. Ook hier geldt dat deze functies de dynamiek en levendigheid van kernen versterken, terwijl deze publieksfuncties op bedrijventerreinen juist hinder veroorzaken. De combinatie van de waarde voor de dorpskernen en de hinder voor bedrijventerreinen, sluit deze functies uit op bedrijventerreinen.

Het ruimtelijk kader is geschetst aan de hand van functies die niet op bedrijventerreinen kunnen en functies die er juist horen. De grenzen zijn verkend met de tussencategorieën die onder voorwaarden op bedrijventerreinen kunnen zoals perifere detailhandel en zelfstandige kantoren (zonder baliefunctie). De bovengenoemde categorieën zijn het ruimtelijk kader dat algemeen geaccepteerd is, ook bij hogere overheden. Het kader is de inleiding voor het beoordelen van de laatste categorie, de 'nee tenzij'.

Horeca en verkoopwagens

Op agrologistieke terreinen zijn van oudsher truckercafés gevestigd zoals cafe Westgaag (Transportcentrum Westland), Fleuresto (FloraHolland) en Westpoort (ABC Westland). Mede vanwege fastfoodketens maken chauffeurs

minder gebruik van deze voorzieningen. De cafés zijn doorontwikkeld tot vergadercentrum of bruin café. De vraag is of het wenselijk is. Horeca heeft een sociale ontmoetingsfunctie. Het brengt mensen naar dorpskernen en is belangrijk voor de vitaliteit van een dorpskern. Meer cafés op bedrijventerreinen betekent verdringing in de dorpskernen. De toegevoegde waarde van horeca voor het centrum is de reden dat dit niet geadviseerd wordt.

Verkoopwagens vallen buiten dit ruimtelijk toetsingskader. Mobiele verkoopfuncties vallen onder het standplaatsenbeleid en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op basis van het profijtbeginsel en het maximumstelsel zijn 25 standplaatsen mogelijk gemaakt op 15 bedrijventerreinen. De huidige 2 ingenomen standplaatsen zijn in de praktijk semi-permanente kiosken. Betere afstemming tussen het ruimtelijk toetsingskader en het beoordelingskader van het standplaatsenbeleid is gewenst.



Cupcake workshop

Standpunt georganiseerd bedrijfsleven

Algemeen belang (goed functioneren van bedrijventerreinen) gaat vóór individueel belang (van eigenaar of van ondernemer die zich op een locatie wil vestigen die niet aan de bestemmingseisen voldoet).

NEE, TENZIJ:

De laatste categorie is de moeilijkste. Het betreft de publieksfuncties waar de planologische discussies over gevoerd worden. Fitness en indoor kinderspeeltuinen. De functies versterken het bedrijventerrein niet, maar zijn soms lastig in te passen in dorpskernen. Deze functies kunnen ingepast worden op lokale bedrijventerreinen (4.1.2), onder voorwaarde dat ze de bedrijvigheid niet hinderen (4.1.3).

Belangrijk bij de beoordeling is het ruimtebeslag van de functie. Een groot ruimtebeslag komt in aanmerking voor een bedrijventerrein. Een klein ruimtebeslag kan op andere locaties. Een tweede aspect is de aantrekkende werking van publiek. Weinig klanten is een positief element voor bedrijventerreinen, veel bezoekende consumenten is storend, zo'n functie hoort in een dorpskern.

Overaanbod

Ondernemers zien met regelmaat marktkansen in nieuwe concepten. Fitness heeft zich bewezen als trend en de nieuwste rage is de indoor-kinderspeeltuin. Deze functies moeten ergens ingepast worden, behalve bij overaanbod. Het beschermen van schaars bedrijventerrein is belangrijker dan bedrijventerreinvreemde functies toestaan zodat er meer concurrentie ontstaat. Deze ruimtelijke ordeningskeuze heeft een economische component. Overaanbod moet eerst aangetoond worden, bijvoorbeeld door een distributieplanologisch onderzoek. De rechter heeft economische ordening echter verboden. De economische en ruimtelijke component zijn hier onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het ruimtelijk aspect van behoud van bedrijventerrein krijgt voorrang.

4.1.2 Welke bedrijventerreinen komen in aanmerking voor functiemenging?

Bedrijventerreinen zijn niet allemaal hetzelfde. Meubelboulevard de Woerd is ingericht op winkelend publiek. De Bloemenveiling is ingericht op vrachtwagens. Op basis van de segmentering (lokaal, regionaal, agrologistiek) wordt een onderscheid aangebracht. Van grootschalig bedrijfsklimaat tot publieksgericht terrein wordt onderscheid aangebracht tussen de verschillende terreinen, beginnend met de meest grootschalige terreinen.

Op agrologistieke en regionale terreinen zijn geen publieksfuncties mogelijk. Deze terreinen hebben het meest grootschalige karakter, zowel

qua oppervlak, milieucategorie als aantal transportbewegingen. Kleinschalige publieksfuncties hebben op deze terreinen het optimale risico op overlast voor bedrijfsactiviteiten. De inpassing van kleinschalige publieksfuncties in een grootschalige bedrijfsomgeving wordt niet gezien als goede ruimtelijke ordening.

Op lokale terreinen zijn publieksfuncties onder voorwaarden mogelijk. Dat betreft het ruimtebeslag, de aantrekkende werking van publiek en de inpassing. In het verleden is dat organisch aansluitend op de dorpskern ontstaan. Autodealers, bouwmarkten, keuken- en sanitairzaken zijn op zichtlocaties ingepast. Er is daadwerkelijk sprake van functiemenging. Het is een misverstand te denken dat lokale terreinen alleen kleinschalig zijn. Met in totaal 11.000 arbeidsplaatsen (van totaal 23.000 op bedrijventerreinen) zijn het intensieve werkgelegenheidsplekken. Grote industriële bedrijven zijn vanuit dezelfde dorpskern ontstaan. Een groot deel van de kassentoelevering, van kassenbouw tot klimaatbeheersing zit op lokale terreinen. Dat is gegroeid door sociale binding van ondernemers en werknemers aan een kern. Niettemin



Bouwmarkt meubelboulevard

worden publieksfuncties mogelijk gemaakt op lokale bedrijventerreinen onder voorwaarde dat ze de bedrijvigheid niet belemmeren (zie 4.1.3)

.... en alternatieven

Ook alternatieven worden te snel uitgesloten. Er zijn oude bedrijfspanden in dorpskernen die geschikt zijn voor sport- spel en ontspanning. Deze locaties zijn niet makkelijk te vinden en soms niet goedkoop, maar juist op die plekken hebben publieksfuncties een meerwaarde. Het betreft de paars gekleurde bedrijfsbestemmingen in bestemmingsplannen van dorpskernen, zoals de Dorpskade in Wateringen en diverse voormalige bedrijfslocaties in Naaldwijk in de hoek 's-Gravenzandseweg-Zuideinde-Secretaris Verhoeffweg.

De meubelboulevard is een subcategorie van de lokale terreinen. Geheel ingericht op het ontvangen van publiek. Aandacht voor presentatie aan het publiek met glazen wanden, veel parkeergelegenheid en zelfs ondergeschikte horeca. Een meubelboulevard is ingericht als verblijfsgebied met trottoirs en looproutes. Soms worden er in de weekenden evenementen georganiseerd om winkelend publiek aan te trekken. Op deze terreinen is functiemenging mogelijk, met als enige uitzondering dat de meubelboulevard niet mag concurreren met de dorpskern, zoals geschetst in 4.1.1.

4.1.3 Inpassing

Op lokale bedrijventerreinen is functiemenging mogelijk als de publieksfunctie niet belemmerend is voor bedrijfsfuncties. De uitwerking van deze eis is dat publieksfuncties mogelijk zijn aan de rand van het bedrijventerrein. Dat betreft uitsluitend panden die direct aan de weg liggen met een eigen ontsluiting op de weg en voldoende eigen parkeergelegenheid. Voor elk bedrijventerrein is de rand aangegeven (zie volgende pagina). Door deze voorwaarde wordt de bedrijvigheid niet belemmerd. Nadeel is dat deze locaties vaak duurder zijn. Om die reden worden deze locaties vaak minder interessant gevonden. Verder oprekken van functiemenging is met behoud van de bedrijfsfunctie niet mogelijk.

Algemene regels

Het is niet de wens om meer bedrijventerreinvreemde functies te stimuleren op bedrijventerreinen. De ruimtelijke ordening werkt echter met algemene regels. Individueel maatwerk is alleen mogelijk op basis van ruimtelijk relevante aspecten. In onderstaande regeling wordt opnieuw de gebruiksmogelijkheid verruimd. Het alternatief om bedrijventerreinvreemde functies krampachtig te weren wordt niet gekozen. Wel worden strenge beperkende voorwaarden gesteld om te waarborgen dat er geen overlast of beperking voor bedrijven ontstaat. In deze visie wordt gekozen voor het beperken en geleiden van bedrijventerreinvreemde functies.

4.2 Specifieke regelgeving, specifieke functies

In 4.1 (1, 2 en 3) is de algemene regel voor functiemenging beschreven. In 4.2 wordt dieper ingezoomd aan de hand van concrete functies en juridische regelgeving. Het detailniveau is kleiner en de daarbij horende emoties vaak groter. Dat is de reden waarom webwinkels, showrooms en kringloopwinkels specifiek worden behandeld.

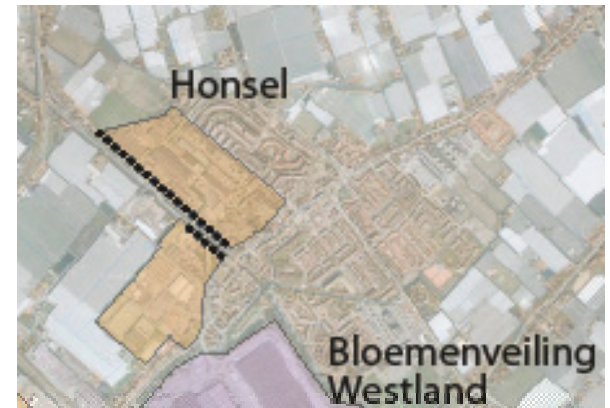
Webwinkels



Met de opkomst van internet zijn internetwinkels of webwinkels ontstaan. Webwinkels bedienen de consument en concurreren met winkels in de dorpskernen. De activiteit is niet business to business. Tegelijkertijd horen webwinkels er inmiddels bij, die ontwikkeling is niet meer tegen te houden. De enige vraag is of webwinkels in winkelkernen horen of op bedrijventerreinen.

Er zijn verschillende vormen van internetwinkels. Bij sommige webshops zijn goederen af te halen, af te rekenen en te bezichtigen in een showroom. Andere webwinkels zijn een magazijn met een distributiefunctie waar consumenten geen toegang tot hebben. Deze laatste categorie heeft de uitstraling van een pakhuis en voegt niets toe aan een winkelstraat.

Webshops met uitsluitend de opslag en verzendfunctie worden toegestaan op bedrijventerreinen. Het ophalen of bezichtigen is uitgesloten op

Mogelijkheden vestiging volumineuze detailhandel en bedrijfsvreemde functies op bedrijventerreinen



- Legenda
-  Functie menging
 -  Zichtlocatie

bedrijventerreinen, ook showrooms zijn uitgesloten. Een webwinkel met showroom is uitsluitend toegestaan bij een detailhandelsbestemming.

Showrooms

In de provinciale regelgeving zijn op bedrijventerreinen showrooms toegestaan onder voorwaarde dat de showroom verbonden is aan de bedrijfsfunctie. Voor de Westlandse terreinen wordt deze regeling in hoofdlijnen overgenomen. Een showroom kan toegestaan worden met een binnenplanse vrijstelling. Voor de beoordeling van een aanvraag is relevant of de producten in de showroom verbonden zijn aan de bedrijfsfunctie, dat de showroom een ondergeschikt onderdeel van het bedrijf is (maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 75 m²) en dat de producten niet of slechts in beperkte mate concurreren met bestaand winkelaanbod in winkelkernen.

Kringloopwinkels

Op lokale bedrijventerreinen zijn incidenteel kringloopwinkels toegestaan om afvalrecycling te bevorderen. De recycling-functie omvat het repareren van elektrische apparaten en verwerken van gebruikte kleding. Vaak wordt dit afgeleverd met aanhangwagens. Daarin zit de aansluiting met bedrijventerreinen. Anderzijds zitten in Wateringen, 's-Gravenzande en Naaldwijk kringloopwinkels in het winkelgebied. Vanuit die gedachte hebben ondernemers (Honsel) ervoor gepleit om verwerkingsactiviteiten te scheiden van

verkoop-activiteiten. Inzameling, opknappen en verwerken is mogelijk op bedrijventerreinen. Verkoop niet, dat hoort in de winkelkern.

Afgescheiden verkoop

Winkelcentra zitten in moeilijk weer. Internetverkoop, toename van grootschalige winkelformules en overaanbod zijn ontwikkelingen die een effect zullen hebben op het winkelbestand. Tegen die achtergrond worden winkelfuncties stringenter getoetst op bedrijventerreinen. De verkoop dient gescheiden te worden van opslag en reparatie. Dit geldt zowel voor kringloop als webwinkels.

Eerste verdiepingen

Bedrijfsruimte op de verdiepingen heeft vaak een ander gebruik dan de begane grond, bijvoorbeeld als kantoorruimte. Grote transportbedrijven ontsluiten de verdieping steeds vaker voor bedrijfsfuncties via een pallet-lift of een hellingbaan. Bij bovenverdiepingen van bedrijfsunits is een andere trend zichtbaar. De begane grond met overheaddeur wordt bedrijfsmatig gebruikt, de kantoorruimte op de verdieping wordt niet altijd gebruikt, staat leeg en wordt na verloop van tijd zelfstandig verhuurd. Als die leegstand wordt opgevuld met cursuscentra, hondenwassalon en fysiotherapie wordt precies de functiemenging gerealiseerd die ongewenst is. Met alle parkeer- en andere overlast die daarbij hoort.

4.3 Maatwerk

Het bovenstaande beleid lijkt een gesloten systeem. Toch zijn er uitzonderingen. De huisvesting van seizoenarbeiders valt niet binnen het toetsingskader. Soms hebben functies een dermate maatschappelijk belang dat de regels aangepast (moeten) worden. In het geval van hotels van arbeidsmigranten heeft het college van B&W negen mogelijke locaties aangewezen voor huisvesting van arbeidsmigranten, waaronder locaties op regionale en agrologistieke terreinen. Voor toekomstige bedrijventerreinvreemde functies bepaalt het college of het maatschappelijk belang dermate is dat inpassing op bedrijventerreinen noodzakelijk is.

Een tweede maatwerk regeling betreft bedrijven die het bedrijventerrein ondersteunen. Deze bedrijven bieden een publieksgerichte dienst aan, maar hebben geen publieksaantrekkende werking. Dat is mogelijk indien het bedrijf voor tenminste 90% klanten op datzelfde bedrijventerrein heeft. Het college beslist of een bedrijf aan dit criterium voldoet. Ook kan het college afwijken als het toetsingskader door bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen heeft voor belanghebbenden, de zogenoemde hardheidsclausule.



Buitencategorie: huisvesting arbeidsmigranten

5. TRENDS IN RUIMTEGEBRUIK

Er worden drie trends in het ruimtegebruik gesignaleerd. De eerste betreft omzetting van delen van bedrijventerreinen naar gemengde zones met publieksfuncties. De tweede ontwikkeling gaat over de vermenging van regionale en agrologistieke terreinen. De derde is de aantrekkingskracht van het buitengebied op bedrijven.

5.1 Transformatie

Na de genuanceerde regeling voor het opvangen van publieksfuncties aan de rand van lokale terreinen wordt hieronder ingegaan op de mogelijkheid om delen van bedrijventerreinen van functie te veranderen. Drie gebieden worden genoemd: de Lierweg, de Prins Mauritsstraat (Maasambacht) en de nieuwe uitbreiding van De Woerd.

Het motief voor de transformatie van De Lierweg en de Prins Mauritsstraat is het aantrekken van investeringen om de veroudering tegen te gaan. Voor het nieuwste deel van De Woerd is de reden ruimtedruk van buitenaf.

5.1.1 Lierweg

Bedrijventerrein Lierweg is verouderd. Door de ligging aan de doorgaande weg naar de dorpskern en het groot aantal woonhuizen in het gebied is in het Ruimtelijk OntwikkelingsKader De Lier geopperd om het terrein om te zetten naar woningbouw. Voor de kavel Lierhof (voorheen Logics Agro) is dat ook gebeurd. Sindsdien heeft de economische crisis

hard toegeslagen. Woningbouwplannen worden tegen het licht gehouden, getemporiseerd en soms geschrapt.

De naastgelegen woonontwikkeling Molensloot West is bijna geheel gerealiseerd. Aansluitend aan deze woningontwikkeling worden de woongebieden Liermolen en Molensloot Oost tot uitvoering gebracht. Lierweg komt in de fasering na Liermolen, een plan met circa 500 woningen, dat naar inschatting tussen 2016 en 2025 wordt gerealiseerd.

Tegelijkertijd wordt op de Lierweg veroudering, leegstand en afname van werkgelegenheid geconstateerd. Om investeringen aan te trekken zonder veel woningen toe te voegen wordt naar functiemenging gekeken. Het idee is om vanuit de zijde van het dorp gefaseerd publieksfuncties toe te laten. Door de fasering worden bestaande bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Door een transformatie schuift de dorpskern een



Lierweg

stukje op. Daardoor zijn meer functies mogelijk dan bij de functiemenging van hoofdstuk 4. Dat gaat niet om winkels, de Lierweg mag geen concurrent worden van de dorpskern. Wel wordt gedacht aan nagelstudio's, kappers, fysiotherapeuten en fitness. Eventueel specifieke vormen van horeca, bijvoorbeeld gekoppeld aan een kerkelijke instelling, museum of jachthaven.

Hierbij worden drie kanttekeningen gemaakt. De ondernemers moeten het zelf doen. De gemeente koopt geen panden op en stimuleert niet financieel. De gemeente ondersteunt door de bereidheid om functies met een hogere grondwaarde toe te staan. Tweede kanttekening is dat publieksfuncties een hogere parkeerdruk hebben, met bijkomende dure parkeerplaatsen. Laatste kanttekening is dat transformatie van de gehele 10 hectare Lierweg niet zal lukken. De ruimtevrage van publieksfuncties is daarvoor te klein en De Lier is niet de centrale kern waar elke ondernemer zich wil vestigen.



Lierweg

5.1.2 Prins Mauritsstraat Maasambacht

Een situatie die goed vergelijkbaar is met de Lierweg is de Prins Mauritsstraat op bedrijventerrein Maasambacht in Maasdijk. De bedrijfsbebouwing heeft enig achterstallig onderhoud, staat deels leeg en aan de overzijde in dezelfde straat begint de woonbebouwing. Deze strook oude bedrijfsbebouwing komt in aanmerking voor een transformatie. Daarbij moet rekening gehouden worden met de milieufstanden tot de achtergelegen bedrijfsfuncties.

Net als bij de Lierweg moeten de ondernemers het zelf doen. Werkzaamheden en investeringen zijn regulier vastgoedbeheer van eigenaren. De gemeente biedt het ruimtelijk kader en schept mogelijkheden door mee te denken met een functiewijziging.

5.1.3 Meubelboulevard en nieuwe deel De Woerd

Op het nieuwste deel van De Woerd speelt een andere ontwikkeling. Tussen de meubelboulevard



Prins Mauritsstraat Maasdijk

en de woonwijk Floriëndaal is een nieuw bedrijventerrein aangelegd. De druk van publieksfuncties is groot. Denk aan sporttraining, cupcake-workshops, kunsthandelaar en andere activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Deze vinden vaak op de eerste verdieping plaats. Veel ambitieuze ondernemers die zich op publiek richten willen centraal in het Westland zitten. Deze ondernemers vinden het centrum minder aantrekkelijk, doorgaans uit financiële overwegingen.

Op het nieuwe deel van De Woerd zitten de Gamma, een kringloopwinkel, autopeetsbedrijven en auto-dealers. Vanwege het grote aantal publieksfuncties is het de vraag of de bedrijfsfunctie op dat deel nog beschermd moet worden.

Grens is vanzelfsprekend dat de functie niet mag concurreren met de dorpskern, geen winkels, geen reisbureau's of makelaars. Ook geen fysiotherapeuten of huisartsen, de dorpskern schuift hier immers niet op zoals bij de Lierweg. Het gaat echt om een gemengde bedrijfszone.

Nadeel is dat het terrein aangelegd is als bedrijventerrein en niet voor publieksfuncties. Er zijn geen stoepen en de parkeernorm is niet berekend op publieksfuncties, zeker niet op de verdiepingen. Qua presentatie zijn veel bedrijfsunits niet bedoeld voor het ontvangen van publiek. Als volstaan wordt met een functiewijziging zonder fysieke aanpassingen zal dit leiden tot grote parkeeroverlast.

- Nader onderzoek naar de mogelijkheid van

functiewijziging op de Lierweg en het nieuwste deel van De Woerd

- Een positieve grondhouding voor initiatieven van ondernemers voor transformatie van de Prins Mauritsstraat (Maasambacht, Maasdijk)

Stappenmodel

De druk van publieksfuncties op bedrijventerreinen wordt met onderstaand stappenmodel opgevangen.

1. Van historische bedrijfsbestemmingen in dorpskernen wordt de bedrijfsfunctie niet beschermd, transformatie is mogelijk
2. Bestemming van de meubelboulevard verbreden zodat ook kleinere ruimtevragers ingepast kunnen worden
3. Inpassing aan de rand van lokale terreinen
4. Transformatie van bedrijfsgebieden Lierweg / Prins Mauritsstraat Maasambacht

5.2 Menging agrologistiek en regionaal

Agrologistieke en regionale terreinen zijn beide grootschalige werkmilieus met brede wegen en zonder publieksfuncties. Het grote verschil is dat op agrologistieke bedrijventerreinen uitsluitend handels- en transportbedrijven zijn toegestaan. Op Bloemenveiling FloraHolland is dat goed zichtbaar. Bloemenhandelaren concentreren zich rondom de veilingklokken. Voor andersoortige bedrijven

hebben de veilingklokken en het geconditioneerde (gekoelde) interne bloementransportsysteem geen meerwaarde.

Voor de oude groenteveilingen, Handelscentrum Westerlee en ABC Westland, gold dezelfde binding aan de veilingklok. Sinds het wegvallen van het veilingprincipe in de groente worden deze terreinen breder gebruikt. Tussen de transportbedrijven is een enkele kassenbouwer of verpakkingsbedrijf gevestigd. Tegelijkertijd is op het regionale bedrijventerrein Honderdland meer dan 50% agrologistiek gevestigd naast telecom- en onderhoudsbedrijven.

Ondernemers geven aan dat de concentratie van transportbedrijven een meerwaarde heeft. Handels- en transportbedrijven weten elkaar te vinden en versterken elkaar. Dat blijkt ook uit de importstromen van groente en fruit. In het rapport 'Nu kansen benutten' beschrijft de sector voordelen van de concentratie. Tegelijkertijd wordt bedrijfsgrond door ontwikkelende partijen liefst voor een zo ruim mogelijke bestemming aangeboden.

Ook rondom de A20 zijn transportclusters ontstaan. Het Transportcentrum Westland en ALC Poortcamp

zijn geheel ingericht op transportbedrijven. De ligging bij de entree van de A20 is ook de verklaring van aantrekkingskracht van Honderdland op agrologistieke bedrijven.

Vooralsnog lijkt de ontwikkeling niet ten koste te gaan van de opgebouwde draaischijffunctie voor groente en bloemen op Europees niveau. In bestemmingsplannen beweegt de gemeente mee met de markt. De bestemmingen van de agrologistieke terreinen ABC Westland en Westerlee worden opgerekt naar agrogerelateerd (agrologistiek plus tuinbouwtechniek). De sector heeft aangegeven een verdere verbreding tot het hele vers-aanbod van supermarkten te willen, inclusief bijvoorbeeld zuivelproducten.

FloraHolland kiest voor kennis en innovatie om de sierteeltsector verder te versterken. Om ruimte te bieden voor clustering van kennis en kunde van de tuinbouwsector op het bedrijvencomplex is verruiming van de agrologistieke bestemming



Distributie van groente en fruit

mogelijk voor bijvoorbeeld onderwijs en innovatie (horticampus). In hoofdstuk 6 over de uitbreiding van bedrijventerrein wordt de vervaging van de grenzen in de beleidsuitgangspunten meegenomen.

- Gesignaleerd wordt dat de grens tussen regionaal en agrologistiek vervaagt. De gemeente volgt de markt in deze ontwikkeling.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat vanaf 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Met uitzondering van Honderdland en het nieuwste deel van De Woerd betreft dit alle Westlandse bedrijventerreinen. Dat betekent dat van circa 17 bedrijventerreinen de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 vastgesteld moeten zijn. Het beleid van hoofdstuk 4 van deze Bedrijventerreinenvisie is verwerkt in de nieuwe bestemmingsplannen. De ruimtelijke trends van hoofdstuk 5 behoeven nadere uitwerking alvorens ze in een bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Dat geldt voor zowel voor de transformaties (Lierweg, Woerd, Prins Mauritsstraat) als voor de verbreding van de agrologistieke bestemming.



Agrologistiek of regionaal?

5.3 Agrarisch aanverwante bedrijven

Van oudsher zijn veel bedrijven gevestigd in het buitengebied. De omvang van alle bedrijven in het buitengebied is circa 110 hectare bruto. Op een totaal van ruim 600 ha bruto bedrijventerrein (439 ha netto) is dat veel. Vanuit de ruimtelijke ordening vallen twee dingen op. De bedrijven zijn een obstakel geworden voor de herstructurering van glastuinbouwgebieden. Tegelijkertijd concurreren deze locaties met bedrijventerreinen. Het georganiseerd bedrijfsleven heeft aangegeven dit te beschouwen als oneerlijke concurrentie.

Voor de ondernemer is het buitengebied aantrekkelijk. Een vierkante meter in het buitengebied is aanmerkelijk goedkoper dan datzelfde oppervlak op een bedrijventerrein. Tweede voordeel is het extensieve ruimtegebruik in het buitengebied waardoor milieuafstanden en parkeertekorten minder knellen. Indien blijkt dat de infrastructuur niet geschikt is voor het intensieve gebruik als bedrijf dan moet in enkele gevallen de infrastructuur worden aangepast.

De ontstane situatie is niet het gewenste ruimtegebruik. Bedrijven horen op bedrijventerreinen en in het glastuinbouwgebied horen kassen. Voor historisch toegezegde uitbreidingen die niet gerealiseerd zijn is het wegbestemmen en het accepteren van een planschadeclaim te prefereren boven een ruimtelijk ongewenste situatie voor de lange termijn.

Voor uitbreidingen van bestaande bedrijven in het buitengebied die hun waarde bewezen hebben voor de Greenport wordt onderzocht onder welke voorwaarden doorgroei toch mogelijk gemaakt kan worden. Naast ruimtelijke randvoorwaarden wordt gedacht aan een compensatiebijdrage in een fonds ter bevordering van de dynamiek in de glastuinbouw.

- Geen medewerking wordt verleend aan nieuwe (agrarisch aanverwante) bedrijfsbestemmingen in het buitengebied
- Voor uitbreiding van bestaande bedrijven die hun waarde bewezen hebben voor de Greenport wordt onderzocht of een bijdrage in een compensatiefonds voor de glastuinbouw mogelijkheden biedt

6. UITBREIDINGSVRAAG

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein heeft gevolgen voor ontwikkelende partijen, LTO/ Glaskracht en zelfs voor buurgemeenten. Aan de uitbreidingsvraag zijn grote politieke en financiële belangen verbonden. De gevoeligheid rechtvaardigt een voorzichtige aanpak. Eerst wordt de behoefte-raming beschreven, gevolgd door het planologisch kader van de provincie. Een verdiepingsslag is nodig voor typologie en vestigingsvoorkeuren. Het betreft de planning voor na 2020. Dat geeft voldoende tijd om economisch herstel af te wachten.

6.1 Behoefteraming Westland

In de Bedrijventerreinenvisie 2008 is herijking van de vraag naar bedrijventerreinen opgenomen als uitvoeringsactie. Die herijking is uitgevoerd door Buck Consultants International (BCI). Met een rekenmodel is een prognose gemaakt op basis van werkgelegenheidsgroei, demografische ontwikkelingen en CPB toekomst-scenario's. Uit die raming blijkt dat er behoefte blijft aan bedrijventerrein, maar dat de groei afneemt.

De prognoses uit de Greenport Visie hebben nog steeds actualiteitswaarde. Met de huidige plannen voor uitbreidingen van FloraHolland en Honderdland is tot 2020 voldoende aanbod voor de behoefte van circa 60 hectare. Na 2020 vertraagt de groei tot 5 hectare bedrijventerrein per jaar. Na 2030 daalt volgens de huidige prognoses de vraag verder.

In de huidige laagconjunctuur lijkt de groeiraming wellicht hoog. Momenteel worden weinig bedrijfskavels verkocht en de leegstand op Westlandse bedrijventerreinen is hoger dan de gewenste 5% schuif- en uitbreidingsruimte. Niettemin heeft het Westlandse agrologistieke bedrijfsleven (ondernemers en ontwikkelende partijen) een nog hoger groeiscenario gekozen in de visie 'Nu kansen benutten'. Een te ruime planning kent ook risico's. Specifiek het risico van overaanbod. Niemand heeft baat bij nieuwe bedrijfskavels die niet opgenomen worden door de markt.

Uitbreidingsvraag

| | Basisscenario | | |
|---------------------------|---------------|-----------|-----------|
| | 2011-2020 | 2021-2030 | 2031-2040 |
| Industrie | 0 | 0 | 0 |
| Handel & Logistiek | 17 | 0 | 0 |
| Diensten | 3 | 0 | 0 |
| Totaal (ha. netto) | 20 | 0 | 0 |

| | 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 |

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

Bron: raming bedrijventerreinen gemeente Westland (BCI) januari 2012

De uitdaging is om tekorten te voorkomen zonder overaanbod te creëren. Tot 2020 ontstaat geen tekort aan bedrijfskavels. De planningsopgave speelt na 2020. We kunnen echter 2020 niet afwachten. Het aanleggen van nieuw bedrijventerrein kost ruim 5 jaar. Dat komt met name door het inpassen in het provinciaal structuurplan, het maken van een bestemmingsplan, de aankoop en het bouwrijp maken van de grond. Anderzijds is er tot 2020 ruim 60 ha ontwikkelpotentieel. Eerst moet de markt herstellen en de vraag naar bedrijfskavels aantrekken. Als de vraag tot 2015/2017 achter blijft is dat reden om te temporiseren.

Leegstand

Voordat planologische medewerking wordt verleend aan nieuwe bedrijventerreinen, moet de leegstand op bestaande bedrijventerreinen zich binnen acceptabele grenzen bewegen (frictie-leegstand-plus). Op dit moment staat volgens de gegevens van Steenworp Vestigingsadviseurs 3 tot 6% van de bedrijfsruimte in Westland leeg. Het betreft enkele grote bedrijfshallen en veel kleine bedrijfsunits.

6.1.1 Behoefteraming Provincie

Ook de provincie heeft een behoefteraming gemaakt. In hoofdlijnen geeft de provinciale raming hetzelfde beeld als de Westlandse. Er blijft vraag naar bedrijventerreinen, maar fors minder dan voorheen. Tot 2020 ligt de behoefte voor Haaglanden binnen de bandbreedte van 90 tot 120 hectare. In de periode 2020-2030 neemt de vraag verder af naar 70 tot 80 hectare.

De Westlandse planning past geheel in de provinciale prognose, maar daarna resteert weinig voor de overige 8 gemeenten in Haaglanden. Hoe verhoudt de Westlandse ruimtevraag zich tot de andere gemeenten in Haaglanden?

- A ZKD herstructurering
- B HarnaschPolder (gepland) aanbod
- C Binckhorst herstructurering
- D Plaspoelpolder herstructurering
- E Rijswijk Zuid (gepland) aanbod
- F DSM-locatie (gepland) aanbod
- G Schieoevers herstructurering
- H Technopolis (gepland) aanbod
- I Heron (gepland) aanbod



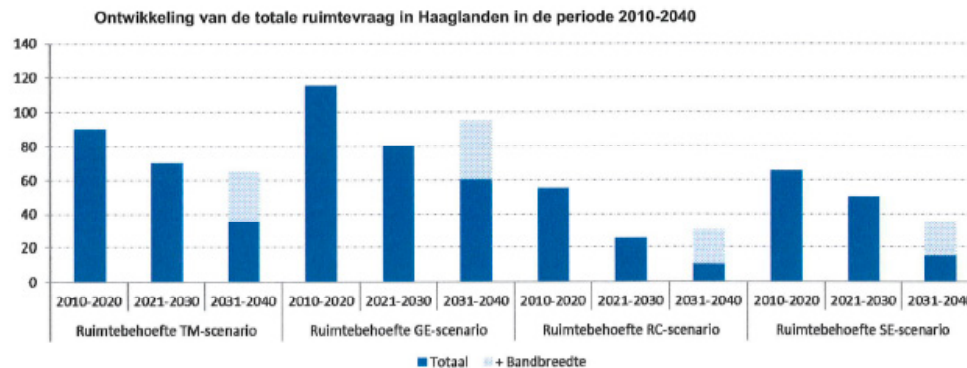
bron: kwalitatieve en kwantitatieve mismatch op werklocaties (BCI) december 2010

6.1.2 Ramingen Haaglanden

De 9 gemeenten van Haaglanden hebben een gemeenschappelijke bedrijventerreinenplanning. Die planning is opgesteld in de economische hoogconjunctuur en was optimistisch. Tot 2020 is 200 tot 250 hectare gepland. Dat is ruim twee keer zoveel als de provinciale berekening.

Enkele gemeenten (Den Haag, Delft, Rijswijk, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland) hebben geconstateerd dat de uitgifte van bedrijventerreinen stagneert, dat de financiële tekorten oplopen en dat de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen niet van de grond komt. De 5 gemeenten hebben de ambitie uitgesproken om van hun geplande aanbod van 135 hectare niet meer dan 70 hectare te ontwikkelen.

Van de overige gemeenten zijn Zoetermeer en Westland grote spelers met ieder plannen voor circa 65 hectare nieuw bedrijventerrein tot 2020. De plannen van Zoetermeer, Westland en de vijf gemeenten zijn ruim hoger (200 tot 250 ha) dan de hoogste raming van de provincie van 120 hectare.



Bron: Eoorys SPECTRA en SPECTRA+, 2011.

6.1.3 Realiteitswaarde Westlandse planning

Drie argumenten bevestigen de realiteitswaarde van de Westlandse raming. De eerste is dat Westland in de afgelopen 10 jaar ruim 60% van de Haaglandse uitgifte van bedrijfskavels heeft gerealiseerd. Het tweede argument is de groeiverwachting van de provincie voor de (agro)logistiek en Greenport.

Het derde argument betreft de objectieve uitgangspunten van de raming van BCI. In de raming is niet uitgegaan van acquisitie of concurrentie met omliggende of Greenport-gemeenten. Er is geen ruimte gereserveerd voor het opvangen van bedrijvigheid uit Den Haag of toevloeiing vanuit Lansingerland of Barendrecht. Voor agrologistiek is de autonome groei berekend.

- In Haaglanden zijn meer plannen voor nieuw bedrijventerrein tot 2020 dan in de maximale prognose van de provincie. Die constatering is geen reden voor het aanpassen of temporeren van de Westlandse bedrijvenplanning.

6.2 Planologisch kader

Nieuwe bedrijventerreinen moeten in de Provinciale Structuurvisie en in de Structuurvisie Westland opgenomen worden. Dat is tijdrovend en er zijn ruimtelijke obstakels. Hieronder de belangrijkste twee, de druk op het duurzaam glastuinbouwgebied en de nationale SER-ladder.

6.2.1 Ruimtedruk en duurzaam glas

Westland is intensief bebouwd. Er ligt geen 50 hectare grond waarvan de bestemming eenvoudig gewijzigd kan worden. De laatste stukjes natuur die niet bebouwd zijn worden stevig beschermd. Woongebieden zijn te duur om te transformeren naar bedrijfsgebied.

De glastuinbouwbestemming wordt beschermd als duurzaam glas en dat is een belangrijke keuze. Tuinders investeren alleen op hun kavel als ze zekerheid hebben dat hun perceel de glasbestemming houdt. Voor de herstructurering van glastuinbouwgebieden is het beschermen van duurzaam glas essentieel. Tegelijkertijd is glastuinbouw de grootste ruimtevrager in Westland. De helft van het grondoppervlak van de gemeente, circa 4.800 hectare heeft een glastuinbouwbestemming. Volgens het stringente 'saldo 0' principe wordt die gehele 4.800 ha beschermd.

In de afgelopen 10 jaar is het clusterdenken versterkt in de Greenport. Tuinders doen het niet alleen. Het handels- en transportcluster heeft een belangrijke functie voor tuinders. Datzelfde geldt voor de tuinbouwtechniek. De Westlandse tuinder heeft een excellente dienstverlening dichtbij. Teeltareaal, agrologistiek en tuinbouwtechniek zijn met elkaar verbonden en van elkaar afhankelijk.

Het 'saldo 0'-principe botst met de clustergedachte. Volgens saldo 0 mag geen hectare glas getransformeerd worden zonder compensatie terwijl volgens de clustergedachte de economische groei niet gegarandeerd is door alleen het behouden van teeltareaal.

2040; 4.600 hectare glas

In de afgelopen 20 jaar zijn veel woonwijken en bedrijventerreinen ontwikkeld ten koste van kassenareaal. Door de ambitieuze planning in het verleden is een strijd voor ruimte ontstaan. Elke hectare die aan glastuinbouw wordt onttrokken leidt tot planologische discussie. In de praktijk is het transformatiegebied Rolpaal teruggegeven aan het glas en blijkt de optimistische woningbouwplanning toereikend tot ver na 2020.

De druk op glastuinbouw neemt op de middellange termijn af. Voor de Structuurvisie Westland is berekend dat de maximale ruimtevrage voor bedrijventerreinen en woningbouw in de periode 2020 - 2030 niet meer is dan 100 hectare. Daarna neemt de vraag naar bedrijventerrein en woningen verder af. Belangrijkste reden voor de groeivertraging is de afvlakking van de groei van de bevolking. Naar huidige inzichten zal er in 2040 nog 4.600 ha met een glastuinbouwbestemming zijn.

Zoeken naar èn, èn

De saldo 0 benadering staat als principe niet ter discussie. Glas is een belangrijke pijler onder het cluster. We moeten zorgvuldig omspringen met wat we hebben. Voor speculatieve ruimteclaims is geen ruimte. Anderzijds kan het gebied niet op slot. Een marge van 1 à 2% bewegingsruimte van de 4.800 hectare in twee decennia moet bespreekbaar zijn.

De uitdaging bestaat uit optimale bedrijventerreinen èn optimale glastuinbouwgebieden. Enerzijds een intensiever gebruik in het buitengebied. Anderzijds geen rem op bedrijvigheid. De weg daar naartoe is nog niet uitgekristalliseerd, maar het gevecht om hectares met de harde tegenstelling tussen glas en bedrijven leidt niet tot het beste groei- en ontwikkelmodel voor de Greenport.

6.2.2 SER ladder en verouderde terreinen

Tweede ruimtelijk obstakel is de SER-ladder. De Sociaal Economische Raad heeft een drietrap vastgesteld onder de naam SER-ladder. Voordat er nieuw bedrijventerrein wordt toegestaan moeten eerst alle leegstaande terreinen zijn opgevuld en alle verouderde terreinen zijn opgeknapt.

Kader SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

De eerste stap van de SER-ladder gaat over de herstructurering van verouderde terreinen. Uit inventarisaties van Haaglanden blijkt dat Westlandse bedrijventerreinen niet in de problemenzone zitten qua veroudering. De Westlandse bedrijventerreinen staan niet in de top 12 van het Regionale Herstructurerings-programma Haaglanden.

De beoordeling van Haaglanden komt niet uit het niets. Westland heeft de herstructurering van

bedrijventerreinen op orde. De Bovendijk en de Woerd (Industriestraat) zijn geherstructureerd. Op ABC Westland is een private herstructurering gerealiseerd. Eenzelfde particuliere herstructurering ligt in de lijn voor Handelscentrum Westerlee. Het verouderde bedrijventerrein Lierweg is vanwege de ligging ten opzichte van de dorpskern en het aantal woonhuizen op het terrein geschikt voor een transformatie (hfst 5.1.1).

6.3 Locatiekeuze nieuw terrein

Als ruimte geboden wordt voor nieuw bedrijventerrein is de volgende vraag; waar? De locatiekeuze is meer dan een theoretische beleidsmatige afweging. Bestemmingswijziging van gronden met de daaraan verbonden bouw mogelijkheden hebben aanzienlijke financiële gevolgen. Met het oog op de uitvoering is het praktisch om rekening te houden met initiatieven van marktpartijen. Bekende initiatieven van ontwikkelende partijen worden genoemd. Als eerste



nieuwbouw op oud deel Vlotlaan

worden het beleidsmatig kader en de ruimtelijke voorkeuren van de gemeente beschreven. Daarna worden de initiatieven van ontwikkelende partijen geïnventariseerd.

6.3.1 Welk type bedrijventerrein wordt gevraagd?

De bedrijventerreinenraming van Buck Consultants International (BCI) heeft een puur kwantitatief karakter. Het zegt niet of er 50 hectare extra bloemenveiling nodig is of juist 50 hectare extra meubelboulevard. Om aan te sluiten bij de vraag in de markt is ontwikkeling van het juiste type bedrijventerrein belangrijk.

De volgende typen / segmenten zijn relevant:

1. Huidige indeling:
 - a. Lokaal
 - b. Regionaal
 - c. Agrologistiek
2. Nieuwe concepten:
 - a. Functiemengings-zone
 - b. Milieu-eiland / Bio-Base

Weinig nieuw lokaal terrein

De afgelopen 10 jaar is vooral regionaal en agrologistiek terrein aangelegd. Achter die keuze zit de doorschuif-theorie. Ondernemers die te groot

zijn geworden voor een lokaal bedrijventerrein kunnen naar een regionaal terrein. De locaties die zij achterlaten op lokale terreinen worden herontwikkeld voor lokale bedrijvigheid. Bekende initiatieven op lokale terreinen zijn Teylingen ('s-Gravenzande) met de getemporeerde fase 6 en de Bovendijk (Kwintsheul) met een kleine uitbreiding. Andere uitbreidingen van lokale terreinen liggen niet voor de hand.

Agrologistiek, of voldoet regionaal?

In hoofdstuk 5 is gesignaleerd dat het planologisch onderscheid tussen agrologistieke en regionale terreinen vervaagt. Op agrologistieke terreinen vermengt de tuinbouwtechniek met agrologistiek. Tegelijkertijd heeft de A20 zo'n aantrekkingskracht op de agrologistiek dat het regionale Honderdland grotendeels met agrologistieke bedrijven is gevuld. In de markt is een stroming merkbaar voor verruiming van de agrologistieke bestemming. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt geadviseerd te kiezen voor de ruimere regionale bestemming. Om spraakverwarring te voorkomen; voor nieuwe terreinen wordt het planologisch regime van Honderdland nagestreefd, waardoor meer functies mogelijk zijn dan alleen agrologistiek.

Acquisitie

De Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) is gericht op concurrentiekracht. Het vergroten van de aantrekkingskracht op bedrijven door acquisitie hoort daarbij. Omdat Westland spaarzaam met de ruimte om moet springen wordt acquisitie geen speerpunt van beleid. Vanuit de clustergedachte is het wel belangrijk om alle onderdelen van het cluster in de buurt te hebben. Acquisitie gericht op het versterken van de Greenportcluster is wenselijk.



meervoudig ruimtegebruik FloraHolland

Nieuwe concepten?

Zoals blijkt uit de uitgebreide aandacht voor functiemenging op bedrijventerreinen is het ruimtebeslag van publieksfuncties niet vooraf gesignaleerd.

Inmiddels is deze ontwikkeling opgepikt en kunnen nieuwe bedrijfsstroken voor gemengde doeleinden gepland worden. Echter, hoe meer ruimte de gemeente biedt voor consumentengerichte bedrijvigheid op bedrijventerrein, hoe meer publieksfuncties uit de dorpskern wegtrekken. In de dorpskern zijn die functies juist gewenst. Terughoudendheid met ontwikkeling van gemengde zones lijkt gewenst.

In de Bedrijventerreinenvisie 2008 is gekozen om geen extra ruimte toe te staan voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. Deze keuze wordt opnieuw bevestigd. Tegelijkertijd zijn milieuhinderlijke bedrijven zoals Van Vliet, de afvalwaterzuivering (Harnaschpolder) en De Voeght belangrijke schakels voor recycling. Als we afvalstoffen zinvol willen hergebruiken zijn deze bedrijven onmisbaar. Geen schoon milieu zonder vuile handen. De 'Bio-based economy' is een nieuwe ontwikkeling op dat vlak. Als deze nieuwe manier van (her)gebruik van reststoffen op grote schaal rendabel wordt zal deze discussie gaan spelen.

- Vervolg onderzoek is nodig om te bezien of de gesignaleerde ontwikkelingen juist, actueel en toekomstgericht zijn. Dit betreft de:
 - Doorschuiftheorie: de aanname dat grote bedrijven van lokale bedrijventerreinen doorschuiven naar regionale bedrijventerreinen. De ruimte die achterblijft op lokale terreinen biedt ruimte aan groei voor lokale bedrijven.
 - De menging van agrologistieke, agrogereleerde en regionale terreinen, inclusief doorontwikkeling naar toelevering voor het gehele supermarkt-versvak.
 - Behoeftte aan gemengde zones om alternatieven te bieden voor publieksfuncties buiten de dorpskernen.
 - Behoeftte aan bedrijventerrein speciaal bedoeld voor hoge milieucategorieën, rekening houdend met ontwikkelingen in de 'bio based economy'.

Vestigingseisen

Als bekend is aan welk terrein behoefte is vloeien de vestigingseisen daaruit voort. Dat betreft bereikbaarheid en aanrijroutes van de snelweg (regionaal) of juist aansluiting op de dorpskern



zichtlocatie Honderdland

(gemengde zone). Een kwalitatief principe dat zich bewezen heeft is de 'zichtlocatie'. Op de zichtlocatie aan de A20 op Honderdland blijkt dat bedrijven zich graag naar buiten toe presenteren en bereid zijn daar voor te betalen.

Voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen worden profielen gemaakt voor de beeldkwaliteit. Ook voor beeldbepalende locaties langs de centrale as worden profielen opgesteld voor de beeldkwaliteit.

- Opstellen van beeldkwaliteit-profielen voor de randen waar bedrijventerreinen grenzen aan andere functies zoals wonen, wegen en glastuinbouw.

Visie: "Nu kansen benutten!"(p.20/21)

Om de te verwachte groei te kunnen faciliteren, moet op twee manieren uitbreiding plaatsvinden:

- Uitbreiding van de terreinen in oppervlakte. Dit moet geclusterd aan de bestaande agrologistieke terreinen plaatsvinden op goed bereikbare locaties. Hiervoor moet nieuwe ruimte worden gecreëerd.
- Uitbreiding binnen bestaande terreinen door het ruimtegebruik verder te optimaliseren (intensief en meervoudig ruimtegebruik, hoger bouwen, slimme interne vervoerstromen realiseren etc.). Hiervoor hoeft geen nieuwe ruimte te worden gecreëerd. Gezien de groeipotentie van het agrocluster is er geen sprake van een keuze tussen beide mogelijkheden. Het betreft en-en.

6.3.2 Initiatieven van ontwikkelende partijen na 2020

Op enig moment zullen locaties daadwerkelijk op de kaart ingetekend moeten worden. Van belang daarbij zijn ook de ambities van ontwikkelende partijen.

Hieronder worden de bekende initiatieven van ontwikkelende partijen opgesomd na 2020:

- Westlandse Zoom / Bovendijk, 3,5 hectare uitgeefbaar
- ABC Westland 12 hectare uitgeefbaar
- FloraHolland, 10 hectare uitgeefbaar
- Stichting Loswal de Bonnen heeft de ambitie om 27 hectare bruto (ca. 19 hectare uitgeefbaar) in Hoek van Holland te ontwikkelen gericht op agrologistiek en (Westlands) bedrijfsleven
- Midden-Delfland Harnaschpolder 40 hectare

Uitbreiding (ca 62 ha) tot 2020

| | |
|--------------|-------|
| Honderdland | 40 ha |
| TPW Mars | 17 ha |
| ABC Westland | 5 ha |



Honderdland fase II ca 40 ha uitbreidingsruimte tot 2020

Alternatief bij de burelen

Bij het verkennen van locaties worden Hoek van Holland en Midden-Delfland meegenomen. Een belangrijke reden is het sparen van glas. Vraag is wel of nieuw bedrijventerrein daadwerkelijk een bedreiging voor het cluster is. Bedrijven hebben een intensief ruimtegebruik, een hoge werkgelegenheid en een grote spin-off naar de economie en het cluster. Het is de vraag of het accomoderen van bedrijvigheid bij buurgemeenten vanwege de saldo-0 benadering het optimale scenario is voor het Westlandse tuinbouwcluster in de breedte.

Het is de vraag of de ambities van ontwikkelende partijen meegewogen moeten / mogen worden. Enerzijds is de locatiekeuze een verantwoordelijkheid van de overheid. Anderzijds is de gemeente afhankelijk van ontwikkelende partijen voor het daadwerkelijk realiseren van nieuw terrein. Als de gemeente er voor kiest om initiatieven van ontwikkelende partijen mee te wegen dan moet de selectie van bouwinitiatieven transparant gebeuren. Het voorstel is om ontwikkelende partijen in de gelegenheid te stellen om initiatieven in te dienen. Op basis van de bekende informatie zijn er initiatieven voor meer dan 50 hectare (bruto ca. 70 ha). De gemeente heeft vervolgens de taak om op basis van 'een goede ruimtelijke ordening' de beste ruimtelijke plannen te selecteren en die keuze te motiveren.

Wij signaleren de mogelijkheid om vooruit te lopen op de planning, specifiek voor ABC Westland. Feitelijke uitwerking is afhankelijk van de daadwerkelijke uitbreidingsbehoefte, het compensatiefonds (p. 25) en de uitvoering van de geplande verbeteringen van de verkeerssituatie, zowel bereikbaarheid als veiligheid.

- Gemeentelijke keuze om initiatieven van ontwikkelende partijen wel of niet mee te wegen bij de geografische aanwijzing van nieuw bedrijventerrein
- Indien gekozen wordt om initiatieven van ondernemers mee te wegen worden ontwikkelende partijen uitgenodigd om onderbouwde plannen in te dienen.

Routekaart

1. Behoefteraming (50 ha voor 2020-2030)
2. Standpuntbepaling ruimtegebruik (saldo-0)
3. SER ladder, herstructurering en leegstand
4. Verdeling vraag over segmenten
5. Betrekken initiatieven ontwikkelende partijen
6. Beoordelen initiatieven ontwikkelende partijen
Bij voorkeur aan de rand van vooraf vastgestelde criteria

Selectie:

Als initiatieven van ontwikkelende partijen meegewogen worden is het goed om vooraf aan te geven waar de gemeente de voorkeur aan geeft. Te denken valt aan:

- Financieel sluitende begroting
- Geen woningen
- Aanrijtijden / bereikbaarheid vanaf rijkswegen
- Verkeersveiligheid
- Ligging ten opzichte van dorpskernen
- CO₂ neutraal (duurzaamheid)
- Parkmanagement
- Aansluiting aan bestaand bedrijventerrein



TPW Mars ca. 17 ha uitbreidingsruimte tot 2020

7. DE TOEKOMST

Westland is een bedrijvig gebied. Sinds de jaren '80 is een enorme ontwikkeling doorgemaakt in bedrijventerreinen. De hoogtijdagen van ongebreidelde groei liggen achter ons. Kansen liggen in kwaliteitsverbetering. Concurrerend blijven door ondernemerschap, arbeidsmentaliteit en te investeren in zaken die de toekomst hebben. Hieronder vier uitdagingen die er anno 2013 uitspringen. Duurzaamheid, glasvezel, gebruik van de verdiepingen en parkmanagement.

7.1 Duurzaamheid: Afhankelijkheid van fossiele brandstoffen

Begin 21ste eeuw is energie een 'hot item'. Olievoorraden die op lange termijn opraken stijgen op korte termijn in prijs vanwege geopolitieke ontwikkelingen in het Midden-Oosten en Rusland. Speculerende tussenhandelaren versterken dat effect. Tegelijkertijd staan de maatregelen tegen CO₂ en fijnstof in de kinderschoenen. Afhankelijk van de bevolkingsgroei en het toenemende brandstofverbruik kunnen die sancties over 20 jaar zwaarder zijn.

De eerste betaalbare alternatieven voor fossiele brandstoffen komen op de markt. Deze alternatieven hebben lagere verbruikskosten, maar hoge aanschafkosten. Een terugverdientijd van 7 jaar is vaak nog niet haalbaar.

Bedrijventerreinen die minder afhankelijk zijn van prijsschommelingen van olie en uitstoot van fijnstof zijn concurrerender en beter op de toekomst voorbereid. De enige vraag is nog wat het juiste moment is om in te stappen. Duurzaamheid moet ten dienste staan van het concurrentievermogen en moet dus terug te verdienen zijn. Investerings in duurzaamheid hebben ook waarde voor het imago en de marketing van een bedrijf. Resultaten uit het bedrijfsleven tonen aan dat het al kan. Westlandse bedrijventerreinen hebben meerdere WKO's, een windmolen, zonnecellen, elektrisch vervoer (brommers, auto's), HRe ketels, de geothermie in voorbereiding en de proef met LNG (vloeibaar gas) voor vrachtwagens beide van FloraHolland.

In de gemeenschappelijke visie van agrologistieke terreinen 'Nu kansen benutten!' hebben de terreinen een gezamenlijke duurzaamheidsdoelstelling uitgesproken van 40% duurzame energie en 40% elektrisch rijden in 2020. Voor de tweede fase van bedrijventerrein Honderdland bestaat de ambitie



zonnecellen Westerlee

om dit CO₂ neutraal te ontwikkelen.

De Wateringse bedrijventerreinen hebben een greendeal afgesloten voor 20% energiebesparing in 2013. Deze duurzaamheidsdoelstellingen overtreffen de gemeentelijke ambitie.

- De gemeente verwacht dat duurzame energie in de toekomst de norm wordt. De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid, bijvoorbeeld met een symposium.

| Tabel Ambitie duurzaamheid | | |
|--|--|--|
| 2020 | 2030 | 2040 |
| 40% duurzame energie | 60% duurzame energie | 80% duurzame energie |
| 40% aanvoer van buiten Nederland (West-Europa) per schip | 60% aanvoer van buiten Nederland per schip | 80% aanvoer van buiten Nederland per schip |
| 40% elektrisch rijden | 60% elektrisch rijden | 80% elektrisch rijden |

Bron: Nu kansen benutten! p.22



electrisch oplaadpunt Vlotlaan

7.2 Glasvezel

In een wereld die draait om mensen is communicatie belangrijk. Dat gaat om presentatie en vindbaarheid op internet. De vraag is of snelheid er toe doet. De kabel is goed en betaalbaar. Wireless is in ontwikkeling, maar zal voor de veiligheid en bedrijfszekerheid niet het niveau halen van een draadverbinding. Glasvezel is de toekomst.

De agrologistieke en regionale bedrijventerreinen lopen voorop met glasvezel. FloraHolland, Honderdland, ABC Westland en ALC Poortcamp zijn aangesloten en maken gebruik van glasvezel. De hoge aansluit- en verbruikskosten weerhouden enkele ondernemers om aan te sluiten. Op de Waringse bedrijventerreinen is besloten om glasvezel aan te leggen van BIZ-gelden.

- De gemeente wil in ondersteunende sfeer meewerken aan glasvezel op bedrijventerreinen. De aanbieders KPN, Cif en CBizz hebben geen standaardpakket voor bedrijventerreinen. Eerst wordt ingezet op het helder krijgen van de mogelijkheden en kosten.

7.3 Meervoudig ruimtegebruik

Intensief ruimtegebruik is een trend. De hoge grondprijs stimuleert hoger bouwen. Overheden zijn blij met dit intensief ruimtegebruik. Er zijn twee beperkingen. De eerste is de parkeernorm die gekoppeld is aan extra bedrijfsoppervlak. De tweede is dat de hoogte van een gebouw in verhouding moet staan tot de ruimte er omheen.

Het grote probleem is het gebruik van de verdieping. Vrachtwagens kunnen niet op de verdieping komen. Vaak zijn (on)zelfstandige kantoren op de eerste verdieping gerealiseerd, vooral op bedrijfsunits. Soms leidt het tot leegstand en oneigenlijk gebruik.

Hoger bouwen is alleen zinvol als de verdieping gebruikt wordt. Op ABC Westland en Honderdland zijn diverse pallet-liften geïnstalleerd. Vrachtwagens kunnen nog steeds niet op de verdieping komen, maar door de pallet-lift is de verdieping wel geschikt voor opslag. Een ander voorbeeld van intensief ruimtegebruik is de (gebouwde) parkeergarage op Honderdland.

7.4 Parkmanagement

Parkmanagement blijft belangrijk. In de Bedrijventerreinvisie 2008 zijn de voorlopers gestimuleerd met als doel successen te creëren. Drie terreinen hebben een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) gerealiseerd (de Woerd, Leehove en de



hellingbaan dubbel ruimtegebruik

Waringse bedrijventerreinen). Bij deze actualisatie wordt ingezet op de minder goed georganiseerde terreinen zonder vereniging (Lierweg, Honsel, Honderd Margen).

Stimuleringsmaatregelen:

- Terreinen zonder bedrijvenvereniging stimuleren om een vereniging op te zetten
- Het opstellen van een bedrijfsplan per terrein stimuleren met daarin een verkenning van de mogelijkheden om het functioneren van het terrein te versterken
- De agrologistieke terreinen te ondersteunen bij het behalen van hun '40 procent'-ambitie in de onderzoekssfeer en met een positieve grondhouding voor ruimtelijke vergunningaanvragen



verticale hangende zonnecellen

8. BELEIDSPUNTEN

Beleidspunt 1

Het streven is optimaal functionerende bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor business to business, niet gericht op de consument.

Bedrijventerreinen hebben een werkklimaat, ingericht op bedrijfsmatige activiteiten, werknemers en vrachtwagens. Consumenten stellen andere eisen aan hun omgeving.

Beleidspunt 2

Bereikbaarheid is cruciaal voor bedrijventerreinen

Beleidspunt 3

Niet elk bedrijventerrein is hetzelfde.

In Westland worden drie vestigingsklimaten onderscheiden:

- Lokaal bedrijventerreinen; gelegen bij de dorpskern, ook kleinschalige functies toegestaan
- Regionaal; grootschalige bedrijfsfuncties
- Agrologistiek; alleen gericht op logistieke processen van groente, fruit en sierteeltgewassen, in de ruimste zin

Beleidspunt 4

Publieksfuncties zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen. Uitzonderingen zijn slechts mogelijk onder strenge voorwaarden zodat het de bedrijfsfuncties niet hindert.

Inpassing van publieksfuncties is mogelijk op:

- Bedrijfslocaties in dorpskernen
- Lokale bedrijventerreinen:
 - Onder voorwaarde dat het de bedrijfsfuncties niet hindert; in het lint / aan de rand, met eigen ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid. Zie kaarten p.20.
 - Het betreft uitsluitende publieksfuncties die niet concurreren met de dorpskern en niet strijdig zijn met het karakter van bedrijventerreinen. Doorgaans functies met een groot ruimtebeslag en weinig bezoekers.
- Op verouderde, te transformeren bedrijventerreinen

Beleidspunt 5

De gemeente en ondernemers zijn samen verantwoordelijk voor goed functionerende bedrijventerreinen.

Parkmanagement, voldoende parkeerplekken, beveiliging en sociale samenhang bevorderen het werkklimaat op bedrijventerreinen. Dit is een verantwoordelijkheid van ondernemers en gemeente samen.

Beleidspunt 6

De gemeente streeft naar voldoende bedrijventerreinen om de Westlandse Greenport te accommoderen.

De uitbreidingsbehoefte is berekend op:

- 65 ha tot 2020 (TPW + Honderdland)
- 50 ha 2020-2030 (nog in te vullen)

Beleidspunt 7

De locatiekeuze voor nieuwe bedrijventerreinen wordt in de periode 2015 - 2020 gemaakt.

De locatiekeuze voor nieuwe bedrijventerreinen voor 2020 – 2030 wordt niet op korte termijn gemaakt. Het keuzemoment is mede afhankelijk van het herstel van de markt. In de voorbereiding wordt onderzocht naar welk type bedrijventerrein vraag bestaat. Initiatieven van ontwikkelende partijen worden geïnventariseerd. Aan de hand van de beschikbare informatie wordt de ruimtelijke keuze gemaakt.

Beleidspunt 8

Voor de toekomst kiezen wij voor kwalitatief verbeteren.

Opgaven voor de toekomst zijn:

- Glasvezelkabel
- Duurzaamheid
- Meervoudig ruimtegebruik
- Parkmanagement

COLOFON

Dit is een uitgave van de Gemeente Westland,
concept 17 januari 2013

SAMENSTELLING EN REGIE

Chiel Verbruggen - Beleidsmedewerker Economische Zaken

IN SAMENWERKING MET

JanJaap Boerman (Coördinator Ruimtelijk juridische zaken)

Maarten Batenburg (Beleidsmedewerker Verkeer & Vervoer)

Bart Goedbloed (Beleidsmedewerker Stedenbouw)

Dominique van der Hoeven (Specialist R.O.)

Wiesje Hofstede (Beleidsmedewerker Verkeer & Vervoer)

Erik Hofstede (Teamleider)

Astrid Hoogenraad (Specialist Milieu)

Arnold Kooij (Stedenbouwkundig tekenaar)

Sander Krul (Beleidsmedewerker Stedenbouw)

Erik Looije (Consulent bedrijvenloket)

Dennis Ruijgt (Beleidsmedewerker Ruimtelijke Kaders)

Colinda van Westenbrugge (Consulent bedrijvenloket)

Martina Wijler (Grafische vormgeving)

Fotografie

Gemeente Westland

Meer informatie

Voor nadere informatie over de Bedrijventerreinenvisie

kunt u contact opnemen met de gemeente Westland

T 14 0174

E bedrijvenloket@gemeentewestland.nl

I www.gemeentewestland.nl

De volledige tekst van de Bedrijventerreinenvisie is
te downloaden via www.gemeentewestland.nl

Bij de totstandkoming van de Bedrijventerreinenvisie Westland 2013 zijn betrokken:

ABC Westland

Dhr. H. Rijsdijk
Dhr. M. Valstar
Dhr. D. Vermeulen

ABC Westland beheer,
Best Fresh Group,
Van Rijn

ALC Poortcamp

Dhr. C. Koornstra

Koornstra & Co

Bovendijk

Dhr. C. Eekhout
Dhr. R. van Veldhoven

Eekhout bouw/projecten
Veldhoven transport

BWP

Dhr. J. Roos

Coldenhove

Dhr. P. Swertz

Drukgroep Maasland

FloraHolland

Dhr. C. Meijeraan

FloraHolland

Honderland

Dhr. G. Hofman
Dhr. F. van Kleef

Hofman Bouwgroep
Royal Pride Holland

Hondert Margen

Dhr. J. Thomassen
Dhr. M. van de Groenendaal

Boal
Boal

Honsel

Dhr. M. van Andel
Dhr. R. van der Arend

Jem ID
Arend-Sosef

Leehove

Dhr. C. Mondt
Dhr. W. Smit
Dhr. J. Enthoven
Mw. M. van der Zijpp

Auto Mondt BV
Rabobank Westland
Enthoven Techniek
Bureau MZ

Lierweg (LCB)

Dhr. P. Hoogerbrugge
Dhr. D. Houtman

KPMG
De zakenpartner

Planeten

Dhr. B. Wensveen

Verbakel Bouwbedrijf

Teylingen (VOG)

Dhr. M. Vogelaar

Everts Vogelaar Spijker
Advocaten
Smit Assurantiën B.V.

Dhr. M. Smit

Transportcentrum Westland

Dhr. A. van Daalen (sr.)
Dhr. A. van Daalen (jr.)
Dhr. L. de Jong,

Van Daalen transport
Van Daalen transport
Leo de Jong Transport

Vlotlaan

Dhr. E. Kuiper
Dhr. A. van Alphen

Kubo
Dekker van Geest

De Woerd

Dhr. A. van den Akker

Elektravon

Westerlee

Dhr. M. van Geest
Dhr. O. Janssen

VGI BV
JNS vastgoed en vve beheer

Klankbordgroep rapport BCI d.d. 24 oktober 2011: dhr. P. van de Valk (Van Mierlo), dhr. E. Bouwmeester (Batenburg bedrijfshuisvesting), dhr. A. Boogaard (Weba), Dhr. P. Koelermij (Weboma), Dhr. G. Hofman (Hofman Bouwgroep), dhr. H. Rijsdijk (ABC Westland), dhr. R. Maghnooji (FloraHolland).

Workshop VNONCW d.d. 28 maart, 11 juli 2012 (beide functiemenging) en 20 augustus 2012 (gehele visie).

Workshop functiemenging raad d.d. 14 juni 2012: met vertegenwoordiging van de volgende fracties; (VVD), (CDA), (LPF), (GBW), (PW).

Terugkoppeling eindconcept 11 september 2012 waarbij alle bovengenoemde betrokkenen zijn uitgenodigd.



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

