

LADDERONDERBOUWING ABC WESTLAND EN LOSWAL DE BONNEN

8 NOVEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING ABC WESTLAND EN LOSWAL DE BONNEN

8 NOVEMBER 2021

Status:

Eindrapportage

Datum:

8 november 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc

Charissa Banwari MSc

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

Voor meer informatie: Dr. Christine Oude Veldhuis MRE, cov@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

ABC Westland Beheer en Beheersstichting Loswal de Bonnen

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210196

Referentie: 20210196_ABC Westland Westland-R'dam LDV ABC

INLEIDING	7
BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	8
1 LOCATIES EN PLANCONCEPTEN	10
2 BELEIDSKADERS	13
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	15
4 VRAAG VAN AGRI & FOOD	17
4.1 KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG VAN AGRI & FOOD	
4.2 VERVANGINGSVRAAG	
4.3 KWALITATIEVE VRAAG	
4.4 CONCLUSIE	
5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	23
5.1 ACTUEEL AANBOD	
5.2 PLANCAPACITEIT	
5.3 CONCLUSIE	
6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	25
7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	27
BIJLAGE 1 AFBAKENING AGRI & FOOD	
BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN	

INLEIDING

ABC Westland Beheer en Beheersstichting Loswal de Bonnen zijn voornemens om twee bedrijventerreinen, gelegen in Westland en Hoek van Holland, verder te ontwikkelen. Het gaat om:

- uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland in zuidelijke richting met ca. 12 ha uitgeefbaar terrein.
- de nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein Loswal de Bonnen van ca. 17 ha uitgeefbaar terrein.

Beide terreinen zijn bestemd voor (agro-)logistieke bedrijven.

Dit onderzoek betreft een onderbouwing van de voorgenomen plannen aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er wordt – met een verwijzing naar Besluit ruimtelijke ordening (Bro) art 3.1.6. lid 2 - getoetst of er behoefte is aan de voorgenomen uitbreiding van het areaal bedrijventerrein met ca 29 ha¹. De nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein Loswal de Bonnen ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van ABC Westland ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien, is daarom onderdeel van deze onderbouwing. Deze Ladder heeft betrekking op de periode 2021-2031.



FIGUUR 1 VOORGENOMEN UITBREIDING ABC WESTLAND EN ONTWIKKELING LOSWAL DE BONNEN
Bron: ABC Westland en Notitie 210211

¹ Art 3.1.6 Bro: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Dit Ladderonderzoek betreft de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland met 12 ha (gemeente Westland) en de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Loswal de Bonnen met 17 ha (gemeente Rotterdam). Deze terreinen liggen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en maken deel uit van de Greenport West-Holland. Voor beide terreinen bestaat de doelgroep uit bedrijven in de agri & foodsector. Het onderzoeksgebied voor dit Ladderonderzoek bestaat vanwege de sterke economische en functionele samenhang uit de **Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)**.

De **relevante beleidskaders** van de provincie Zuid-Holland, de MRDH en de gemeenten Westland en Rotterdam bevatten **geen belemmeringen** voor de uitbreiding van ABC Westland en de ontwikkeling van Loswal de Bonnen. In kwantitatief opzicht is het beleid gericht op het langjarige streven naar balans in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen, waarbij nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn en mogelijk blijven. In kwalitatieve zin staan het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte, toekomstbestendigheid en duurzaamheid centraal.

Op basis van de verwachte vraag en de harde plancapaciteit bestaat er in de MRDH van 2021 tot 2031 een behoefte aan ca. 50 tot 70 ha bedrijventerrein voor de agri & food sector.

METHODE	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Werkgelegenheid	190 ha	120 ha	70 ha
Toegevoegde waarde	169 ha	120 ha	49 ha
Historische uitgifte	178 ha	120 ha	58 ha

BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN IN DE AGRI&FOOD SECTOR IN DE MRDH VOOR 2021-20231

De voorgenomen ontwikkelingen sluiten bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri & food sector. Er bestaat dus zowel **in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voldoende behoefte** om de ontwikkeling van ca. 29 ha bedrijventerrein op ABC Westland en Loswal de Bonnen gericht op agri & food te realiseren. Gegeven deze behoefte en de actuele krapte op de markt voor bedrijventerrein en de markt voor bedrijfsruimten worden **geen (nadelige) ruimtelijke effecten** verwacht.

De uitbreiding van **ABC Westland ligt buiten bestaand stedelijk gebied**. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist dan dat - als er sprake is van een actuele regionale behoefte - geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. De analyse laat zien dat binnen

bestaand stedelijk gebied in het onderzoeksgebied **geen alternatief beschikbaar** is voor de voorgenomen uitbreiding van ca. 12 ha op ABC Westland.

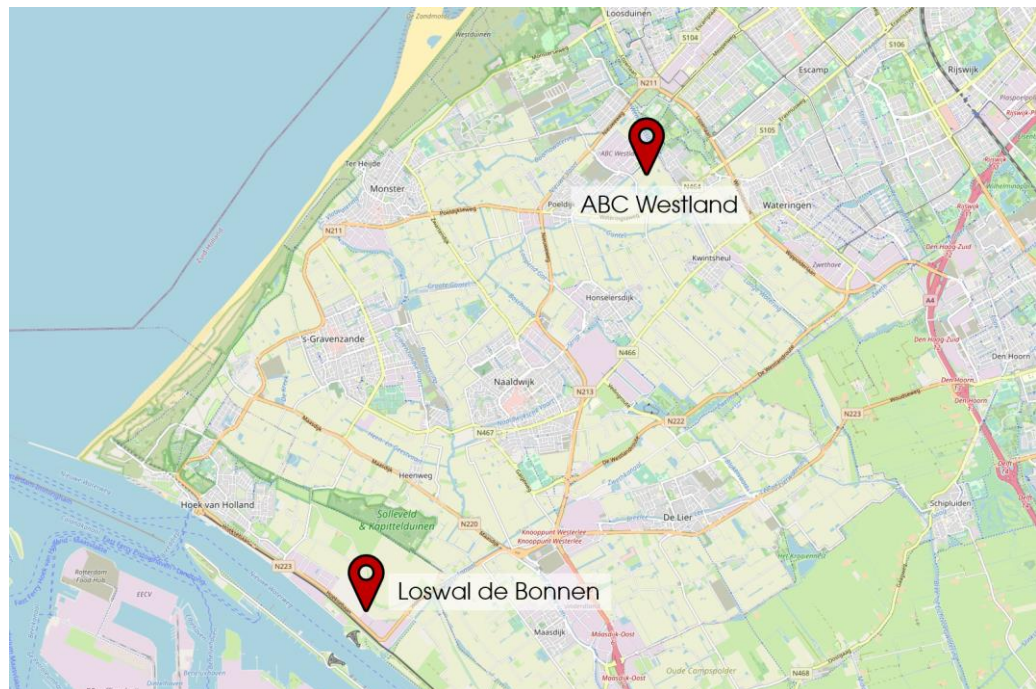
De voorgenomen ontwikkelingen **voldoen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking**.

1 LOCATIES EN PLANCONCEPTEN

LOCATIES >>

Bedrijventerrein ABC Westland, is een bestaand bedrijventerrein van 60 ha in het hart van Westland (Figuur 2). Onderwerp van het Ladderonderzoek is de voorgenomen uitbreiding in zuidelijke richting met ca. 12 ha netto uitgeefbaar terrein (Figuur 3). Het uitbreidingsgebied ligt tussen de Arckelweg en het Wenpad.

Bedrijventerrein Loswal de Bonnen, betreft een nieuwe ontwikkeling van 17 ha netto uitgeefbaar terrein aan de Nieuwe Waterweg in Hoek van Holland (Figuur 4).



FIGUUR 2 REGIONALE SITUERING ABC WESTLAND EN BEDRIJVENTERREIN LOSWAL DE BONNEN
Bron: Openstreetmaps

Beide plangebieden liggen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In deze regio werken 23 gemeenten samen aan het realiseren van een duurzame en internationaal concurrerende metropoolregio. De MRDH beschikt over een aantrekkelijk landschap met een infrastructureel netwerk dat woonkernen, werklocaties en voorzieningen goed verbindt.²

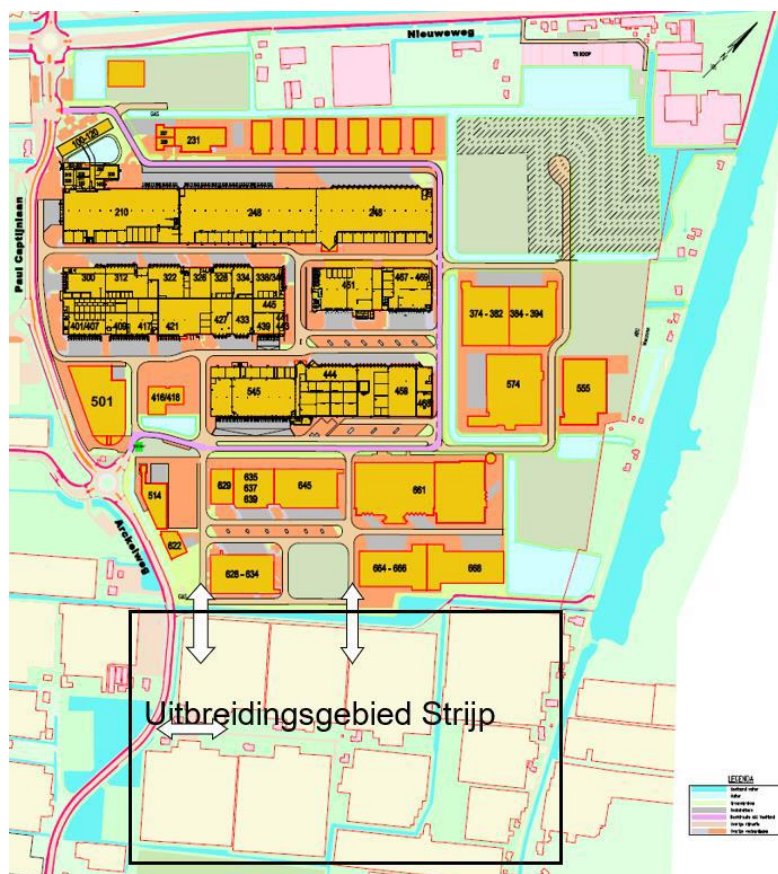
Beide plangebieden liggen tevens in de Greenport West-Holland. De Greenport heeft internationaal een topositie op het gebied van productie en handel voor

² Bron: MRDH, <https://mrdh.nl/wie-zijn-we>

groenten en sierteeltproducten; dat is mede mogelijk dankzij de nabijheid van twee mainports (Rotterdamse haven en luchthaven Schiphol) en een efficiënt logistiek systeem.³

PLANCONCEPTEN >>

Het plangebied ABC Westland wordt op basis van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Westland ontwikkeld als een uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland met ca. 12 hectare. ABC Westland is met name bestemd voor (agro-)logistieke bedrijvigheid en voor bedrijven in de – aan de agribusiness gerelateerde – fresh & foodsector. ABC Westland werkt aan duurzaamheid door het gebruik van duurzame energie (ca. 30% van eigen verbruik gevestigde bedrijven) en een gesloten keten van water- en energieverbruik.



FIGUUR 3 VOorgenomen uitbreiding ABC Westland

Bron: vertrouwelijke notitie ABC Westland Beheer dd 22 juni 2021

Het ambitiedocument Duurzaam bedrijventerrein Loswal de Bonnen beschrijft de ontwikkeling van Loswal de Bonnen tot een duurzaam bedrijventerrein van ca. 17 hectare. De bestemmingsplanwijziging voor Loswal de Bonnen is in gang gezet en voorziet een ruimteaanbod voor bedrijvigheid in de agri & foodsector.

³ Bron: Greenport West-Holland: <https://greenportwestholland.nl/over-greenport/>



FIGUUR 4 INRICHTINGSPLAN LOSWAL DE BONNEN

Bron: notitie 210211

CONCLUSIE LOCATIES >>

Beide plangebieden hebben een goede situering, gegeven de doelgroep van bedrijven in de agri & foodsector. Belangrijk is de ligging in de Greenport West-Holland. De Greenport heeft internationaal een toppositie op het gebied van productie en handel voor groenten en sierteeltproducten. De bereikbaarheid van beide terreinen is goed. Bedrijventerrein Loswal De Bonnen is bereikbaar via de provinciale weg N223 die Hoek van Holland verbindt met de A4 en via de N213 die Hoek van Holland verbindt met de A20. Bedrijventerrein ABC Westland is bereikbaar via de provinciale weg N211 en de A4.

2 BELEIDSKADERS

Ten behoeve van de Ladderonderbouwing is de beleidscontext voor beide terreinen geanalyseerd (Tabel 1). Daarbij is met name gekeken naar beleidsdocumenten van de provincie Zuid-Holland, de MRDH, de gemeente Rotterdam en de gemeente Westland.

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Omgevingsvisie Zuid-Holland 2021	<p>De provincie Zuid-Holland zet in op drie beleidslijnen ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het in evenwicht houden en, waar nodig, brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen; 2. Het beter benutten van bedrijventerreinen en, indien noodzakelijk, het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad. 3. Het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen. <p>Specifiek voor de Greenports is het beleid gericht op versnelling van de transitie naar toekomstbestendige en duurzame terreinen die op mondiale schaal toonaangevend en innovatief zijn. De versnelde transitie heeft onder meer als thema's het gebruik van nieuwe warmtebronnen, circulariteit in de tuinbouwketen en anticipatie op klimaatverandering.</p>
MRDH Strategie Werklocaties 2019-2030 (2019)	<p>Met het oog op regionale afspraken over bedrijventerreinen, zijn de volgende uitgangspunten relevant voor de planlocaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktevenwicht op de langere termijn. Vraag en aanbod zijn op de schaal van de MRDH kwantitatief en kwalitatief vrij goed in balans. Een rem op nieuwe ontwikkelingen is onnodig en onwenselijk; onder meer vanwege het tekort aan klassieke kleinschalige terreinen in de Haagse regio. • Het stimuleren en borgen van verduurzaming en de transitie naar een circulaire economie
Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven in een hoge milieucategorie, op grote kavels, of met veel logistieke bewegingen, passen bij uitstek op grootschalige bedrijventerreinen of gezoneerde industrieterreinen. • De ruimte op bedrijventerreinen in Rotterdam wordt steeds schaarser. De opgave is dan ook om de resterende ruimte op bedrijventerreinen te beschermen en efficiënter te gebruiken voor bedrijven die alleen op deze bedrijventerreinen passen.
Omgevingsvisie Westland (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Westland wil toekomstbestendige bedrijventerreinen, met voldoende bedrijvenlocaties en evenwicht in vraag en aanbod van bedrijfskavels en –locaties. Er is behoefte aan duurzame (nieuwe) bedrijvenlocaties.

	<ul style="list-style-type: none"> • Westland investeert waar nodig in bestaande werklocaties om deze beter te laten aansluiten bij wensen zoals multifunctionaliteit en duurzaamheid. • De berekende vraag van circa 30 hectare tot 2030 kan worden opgevangen op twee of drie grootschalige locaties: <ul style="list-style-type: none"> – Bovendijk (4,5 ha) – Loswal de Bonnen (Hoek van Holland, circa 18 ha) – Uitbreiding van ABC Westland (12 ha netto) • De ontwikkeling van ABC Westland is gecombineerd met de realisatie van een gedeelte van de ecologische verbinding uit het Natuur Netwerk Nederland. Er wordt rekening gehouden met een groenstrook van 50 meter breed, langs de Wennetjessloot. • De gemeente maakt samen met de bedrijventerreinen een plan van aanpak om de terreinen klimaatadaptief in te richten.
--	--

TABEL 1 BELEIDSDOCUMENTEN EN RELEVANTE ONDERDELEN

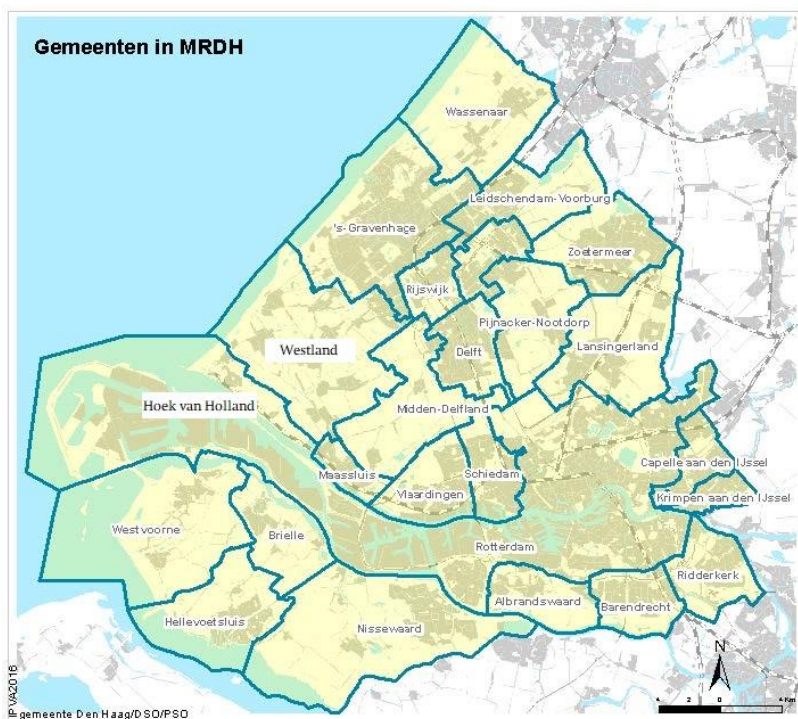
CONCLUSIES BELEIDSKADER >>

De relevante beleidskaders van de provincie Zuid-Holland, de MRDH en de gemeenten Westland en Rotterdam bevatten geen belemmeringen voor de uitbreiding van ABC Westland en de ontwikkeling van Loswal de Bonnen. In kwantitatief opzicht gaat om het langjarige streven naar balans in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen, waarbij nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn en mogelijk blijven. In meer kwalitatieve zin staan het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte, toekomstbestendigheid en duurzaamheid centraal.

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenburg en Van Steen). Daarbij zijn bedrijven in de agri & foodsector veelal honkvast. Door grote investeringen op productielocaties breiden bedrijven eerder uit op bestaande locaties dan dat zij kiezen voor verplaatsing; dat zou kapitaalverlies betekenen. Wanneer bedrijven wel verplaatsen, is dit meestal over kleine afstand vanwege behoud van personeel.

Ook in Westland en Rotterdam verhuisden bedrijven in de periode 2011-2021 grotendeels binnen de eigen gemeente⁴. In de Randstedelijke provincies is de gemiddelde verhuisafstand korter dan in de overige provincies⁵. In de MRDH ligt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op zeven à acht kilometer en van alle bedrijfsverplaatsingen vindt 86% plaats binnen de MRDH.



FIGUUR 5 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED
Bron: MRDH

⁴ Bron: Vastgoeddata (2021)

⁵ Bron: CBS (2013), <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

De plangebieden liggen ook in de Greenport West-Holland. Nederland kent inmiddels zeven Greenports; naast West-Holland zijn er de Greenports in Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek, Noord-Holland Noord, Boskoop, Venlo en het Gelders rivierengebied. Het zijn ruimtelijk-economisch tuinbouwclusters met hechte netwerken van toeleveranciers, tuinders en afnemers. Bedrijven werken samen met overheden en wetenschap aan economische versterking en innovatie.

Gegeven de ruimtelijk-economische en functionele samenhang is de MRDH een logisch onderzoeksgebied.

CONCLUSIE >>

Het onderzoeksgebied voor dit Ladderonderzoek bestaat uit de **Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)**.

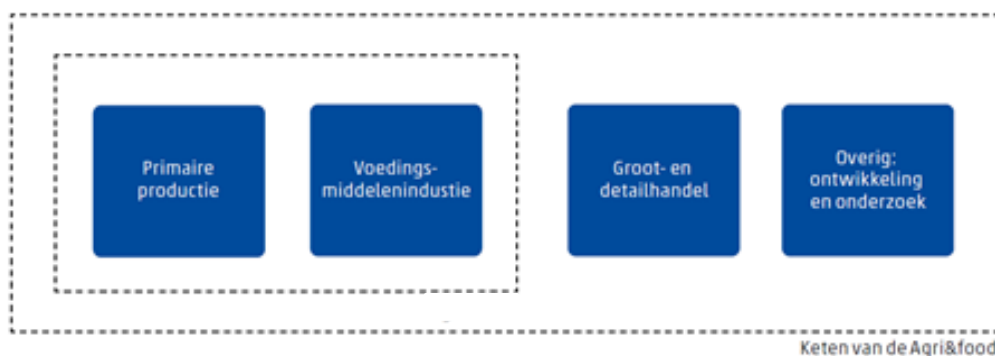
4 VRAAG VAN AGRI & FOOD

AGRI & FOODSECTOR >>

De agri & foodsector omvat de gehele voedselketen. De kern van deze sector bestaat uit de **primaire productie** van (grondstoffen voor) levensmiddelen en de verwerking hiervan in de **voedingsmiddelenindustrie**. Bij de primaire productie moet met name gedacht worden aan de boerenbedrijven op het gebied van akkerbouw en het fokken en houden van dieren. De verwerking van de primaire producten – zoals vlees, zuivel, suiker, groente en fruit en verschillende halffabricaten – vindt plaats in de voedingsmiddelenindustrie.

De **groot- en detailhandel** en **ontwikkeling en onderzoek vormen** samen met de twee kernactiviteiten de keten van agri & food. Het gaat om de speciaal voor voedingsmiddelen bestemde (agro-)logistiek, handel en financiële dienstverlening en om onderzoek en ontwikkeling op het gebied van de landbouw en de voedingsmiddelenindustrie.

Zie ook bijlage 1 voor een nadere afbakening van de agri & foodsector.



FIGUUR 6 AFBAKENING AGRI&FOOD
Bron: CBS, Monitor Topsectoren (2018)

4.1 KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG VAN AGRI & FOOD

De netto vraag naar bedrijventerreinen⁶ voor de agri & foodsector in de MRDH is in beeld gebracht langs drie lijnen:

1. Prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid.
2. Prognose van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde.
3. Historische uitgifte aan bedrijventerreinen.

⁶ Behoudens de netto vraag is er de vervangingsvraag. Die komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

METHODE 1: PROGNOSE WERKGELEGENHEIDSGROEI >>

- In de MRDH was in 2019 sprake van ca. 129.400 banen in de agri & food⁷.
- Sinds 2010 is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 11% zeer fors gegroeid.
- Robotisering en automatisering zijn echter van steeds grotere invloed op de werkgelegenheid. Dit speelt met name in de logistieke sector, een belangrijke component binnen de agri&food. Wij stellen de jaarlijkse groeiprognoze van de werkgelegenheid daarom naar beneden bij ten opzichte van de ontwikkeling in de laatste tien jaar. Wij gaan uit van een jaarlijkse groei van 0,8%.
- Een jaarlijkse groei van 0,8% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 10.900 banen tot 2031.
- De terreinquotiënt geeft het ruimtegebruik per werkzame persoon op een bedrijventerrein. Voor de agri&food in de MRDH hanteren wij een terreinquotiënt van 174 m².⁸
- De toename van ca. 9.480 arbeidsplaatsen leidt tot 2031 tot een vraag naar bedrijventerreinen van ca. **190 ha**.

METHODE 2: ONTWIKKELING VAN DE TOEGEVOEGDE WAARDE >>

- In de periode 2010-2019 is de toegevoegde waarde van agri & food in de MRDH met 9% toegenomen, ofwel ca. 0,9% per jaar. De toegevoegde waarde bedroeg in 2019 ruim € 17 miljard en was gemiddeld over de genoemde periode € 456/m².
- Het ruimtegebruik van de sector agri & food in de MRDH nam in deze periode met 66% veel sterker toe en bedroeg in 2019 ca. 17 mln m². Dit kwam met name door een sterke stijging van het ruimtegebruik in 2010. Vanwege deze uitschieter laten wij het jaar 2010 buiten de analyse. Voor de verdere berekening gaan wij uit van de ontwikkeling van het ruimtegebruik in de periode 2011-2019: die bedroeg 21%.

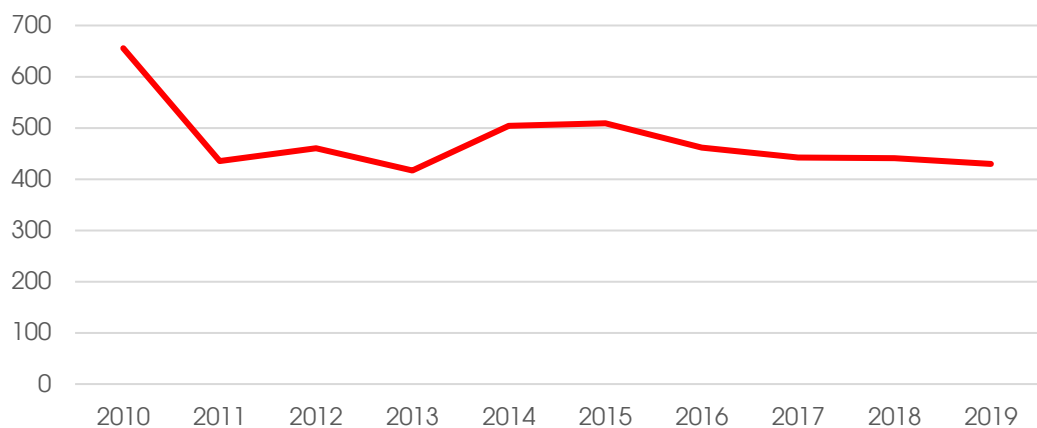
REGIO	ONTW. TOEGEVOEGDE WAARDE	TOEGEVOEGDE WAARDE (X €1.000)	RUIMTEGEBRUIK VESTIGINGEN	GEM. TOEGEVOEGDE WAARDE PER M ²
	2010-2019	2019	2019	2010-2019
MRDH	9%	7.475.189	17.395.545	456
<i>Westland</i>	-9%	1.004.818	1.438.372	717
<i>Hoek van Holland</i>	23%	25.303	57.588	575

TABEL 2 ONTWIKKELING TOEGEVOEGDE WAARDE EN RUIMTEGEBRUIK IN DE AGRI&FOOD

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Lisa

⁷ Zie bijlage 1 voor de afbakening van agri&food⁸ Gebaseerd op de terreinquotiënt van de logistiek en groothandel in de MRDH (bron: Behoeftering bedrijventerreinen Zuid-Holland, concept 30 juni 2021)

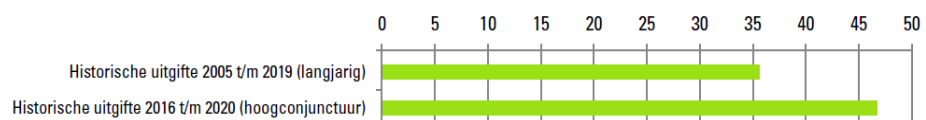
- In lijn met de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de periode 2010-2019 gaan wij ervan uit dat de toegevoegde waarde in de agri & food tot 2031 ook jaarlijks met ca. 0,9% toeneemt.
- Daarnaast gaan wij ervan uit dat de toegevoegde waarde per m² de komende periode gelijk blijft. Afgezien van een sterke daling in 2010, is de toegevoegde waarde per m² redelijk constant gebleven (Figuur 7). Tot 2031 gaan wij daarom uit van een toegevoegde waarde per m² van € 456, op basis van het gemiddelde van de periode 2011-2019.
- Deze uitgangspunten leiden tot een netto vraag van ca. **169 ha** aan bedrijventerreinen in de agri & food sector tot 2031 in de MRDH.

FIGUUR 7 TOEGEVOEGDE WAARDE PER M² AGRI & FOOD IN MRDH 2010-2019

Bron: LISA, bewerking Bureau Stedelijke Planning

METHODE 3: HISTORISCHE UITGIFTE >>

In de periode 2005-2019 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de MRDH ca. 35,5 ha per jaar (Figuur 8). In de eerste helft van deze periode lag de uitgifte onder dit gemiddelde, terwijl die in de afgelopen vijf jaar (2016-2020) met ca. 47 ha per jaar fors hoger was. De periode 2005-2019 kende zowel jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode een representatief beeld van de toekomstige economische ontwikkeling in de regio. Extrapolatie van de historische uitgifte naar de toekomst resulteert in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 355 ha tot 2031.



FIGUUR 8 GEMIDDELTE JAARLIJKSE UITGIFTE IN NETTO HA IN MRDH

Bron: Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, concept (30 juni 2021)

- De sector agri & food heeft een substantieel aandeel in de totale bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in de MRDH. De

geconstateerde vraag naar bedrijventerreinen komt in belangrijke mate van agri & food bedrijvigheid.

- De werkgelegenheid in agri & food bedraagt ca. 43% van de totale bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in de MRDH. Daarnaast heeft ca.57% van de uitgifte op bedrijventerreinen sinds 2010 plaatsgevonden op terreinen die geschikt zijn voor agri & food. Dit betrof echter niet alleen uitgifte voor bedrijven binnen de sector agri & food, maar ook uit andere sectoren zoals de (grootschalige) logistiek. Wij gaan er daarom van uit dat ca. 50% van de geconstateerde vraag tot 2031 zich richt op agri & food.⁹
- Op basis van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 355 ha, bedraagt de vraag naar agri & food in de MRDH ca. **178 ha** tot 2031.

VERGELIJKING MET PROGNOSE PROVINCIE ZUID-HOLLAND >>

De provincie Zuid-Holland heeft de vraag naar bedrijventerreinen onlangs opnieuw laten onderzoeken. Het conceptrapport¹⁰ dateert van juni 2021 en geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2021. De netto ruimtevraag is berekend op basis van de WLO-scenario's en komt uit op 133 tot 325 ha in de MRDH in de periode 2021-2030. Daar wordt een vervangingsvraag van ruim 44 ha bij opgeteld. De totale ruimtevraag komt dan uit op 177 tot 369 ha. De confrontatie van deze totale ruimtevraag met het harde planaanbod (298 ha) leidt tot een behoefte in de MRDH in de periode 2021 tot 2030 van -121 tot +71 ha bedrijventerrein. Het is van belang om te concluderen dat de verkenning van de provincie betrekking heeft op **alle bedrijventerreinen**, terwijl de door ons uitgevoerde analyse de **sector agri & food** betreft.

De methodiek voor de vraagraming in de provinciale raming lijkt op de eerste onderzoekslijn in dit rapport en is gebaseerd op de langjarige WLO-scenario's, met de daaruit voortvloeiende werkgelegenheidsontwikkeling. De feitelijke vraagraming laat zich echter slecht vergelijken met de in dit rapport gehanteerde methodiek. In de rapportage van de provincie zijn de WLO-scenario's aangepast met behulp van langjarige historische ontwikkelingen in Zuid-Holland. De onderliggende data van deze aanpassing zijn ons niet bekend.

4.2 VERVANGINGSVRAAG

Een deel van de bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Een aantal van deze verouderde terreinen wordt getransformeerd naar andere functies. In het geval van transformatie is

⁹ Wij gaan er hierbij van uit dat het ruimtegebruik voor agri & food niet substantieel afwijkt van het gemiddelde ruimtegebruik in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren. Het ruimtegebruik per werknemer voor alle bedrijventerreinen gerelateerde sectoren ligt op ca. 400 m² en voor logistiek ca. 415 tot 425 m² (bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep 2018). Aangezien agri & food ook voor een substantieel deel uit logistiek bestaat, is de verwachting dat het ruimtegebruik voor agri & food eerder boven dan onder het gemiddelde ligt. Dan is een aandeel van 50% een vrij conservatieve inschatting.

¹⁰ Bron: Behoefteraming Bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland (2021)

sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. Dit is de zogenoemde vervangingsvraag.

In het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 65 ha bedrijventerrein. Deze plannen betreffen echter geen transformaties van bedrijventerreinen die specifiek gericht zijn op de agri & food sector. Wij rekenen daarom **geen vervangingsvraag** in de vraagraming voor de agri & foodsector.

4.3 KWALITATIEVE VRAAG

Allerlei ontwikkelingen zorgen dat de voedselindustrie volop in beweging is. Consumenten stellen hogere eisen aan voedselproducten en het belang van de voedselkwaliteit en -veiligheid is toegenomen. Ook hecht een deel van de consumenten waarde aan duurzaamheid en dierenwelzijn, terwijl ook lage kosten belangrijk zijn. In samenhang hiermee zijn belangrijke vestigingscriteria voor agri & food:

- **Bereikbaarheid:** bereikbaarheid is een van de belangrijkste locatiefactoren. Een locatie dichtbij de snelweg, in het bijzonder de belangrijke logistieke corridors in het land, is veelal doorslaggevend in vestigingsbeslissingen.
- **Clustering agri & food:** voor innovatieve agri & food bedrijven is het aantrekkelijk om te vestigen in één van de Greenports.
- **Grote en regelmatige verkaveling:** in de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Onder druk van de internationale concurrentie zet de schaalvergroting in de productie zich voort. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Een regelmatige kavelstructuur maakt uitbreiding mogelijk.
- **Battle for talent:** de veranderingen in het agrofoodcluster hebben ook gevolgen voor de vereiste vaardigheden van werknemers en de behoefte aan personeel. Nabijheid van voldoende personeel met de juiste kwaliteiten is daarom van toenemend belang. Mede om deze reden is de clustering van (inter-)nationale werknemers en bedrijven in de agri & food sector aantrekkelijk.

Beide bedrijventerreinen hebben een goede bereikbaarheid, via provinciale verbindingen met de A4 en de A20. Deze snelwegen zijn belangrijke schakels in de verbinding met de mainports Rotterdam en Schiphol. De plangebieden zijn gelegen in de Greenport West-Holland. De Greenport heeft internationaal een toppositie op het gebied van productie en handel voor groenten en sierteeltproducten. Tot slot is ook de ligging in de Randstad en de nabijheid van een groot potentieel aan medewerkers aantrekkelijk. De voorgenomen uitbreiding van ABC Westland en de ontwikkeling van Loswal de Bonnen sluiten goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri & food sector.

4.4 CONCLUSIE

De vraag naar bedrijventerreinen voor agri & food in de MRDH in de periode 2021-2031 is op basis van drie ramingslijnen in beeld gebracht (Tabel 3). Deze bedraagt naar verwachting **169 tot 190 ha**.

METHODE	VRAAG NAAR AGRI&FOOD (HA)
Prognose werkgelegenheid	190
Toegevoegde waarde	169
Historische uitgifte	178

TABEL 3 VRAAG NAAR AGRI&FOOD IN MRDH TOT 2031

De ontwikkeling van de bedrijventerreinen ABC Westland en Loswal de Bonnen sluit ook in kwalitatieve zin goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri & food sector.

5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

In de Ladderonderbouwing dient als aanbodinventarisatie te worden meegerekend:

- het actuele aanbod van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden
- de harde plancapaciteit, dat wil zeggen het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld.

Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld, geldt als zachte plancapaciteit. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker. Dit zachte aanbod wordt verder niet meegenomen in de aanbodanalyse.

5.1 ACTUEEL AANBOD

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de MRDH bedraagt ca. 482.000 m² bvo.¹¹ Dat is ca. 2,1% van de totale voorraad, hetgeen een zeer krappe aanbod/voorraadverhouding is. Deze aanbod/voorraadverhouding wordt vaak de leegstand genoemd, hoewel feitelijk niet altijd sprake is van leegstand. Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. In elke gemeente binnen de MRDH ligt het aanbod onder of rond het frictieniveau¹². Het actuele aanbod van kavels op bestaande bedrijventerreinen waar ook agri & foodbedrijven terecht kunnen, bedraagt maximaal 20 ha.¹³ Dat is minder dan de geraamde jaaruitgifte. Dit duidt op een krappe marktsituatie.

5.2 PLANCAPACITEIT

Er bestaat ca. 298 ha aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen (Tabel 4). Dit betreft direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgelegd in (ontwerp)bestemmingsplannen. De harde plancapaciteit is geanalyseerd op basis van geschiktheid voor de agri & food sector⁷Bijlage 2. De harde plancapaciteit voor agrologistiek bedraagt ca. **120 ha**. In de praktijk blijkt dat een groot deel van deze terreinen gericht is op andere vormen van bedrijvigheid. Naar verwachting zal dus niet al het uitgeefbare areaal toekomen aan agrologistiek.

¹¹ Bron: Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (concept 30 juni 2021), peildatum juni 2021

¹² Bron: CBS (2019)

¹³ Bestaande uit: voormalig veilingterrein Bleiswijk max 8 ha, Nieuw Reijerwaard max 7 ha en ABC Westland max 5 ha. Zie ook hoofdstuk 7 en bijlage 2.

GEMEENTE	HARDE PLANCAPACITEIT
Den Haag	6,7 ha
Lansingerland	8 ha
Midden-Delfland	23,3 ha
Pijnacker-Nootdorp	14,2 ha
Rijswijk	5 ha
Westland	25,8 ha
Zoetermeer	17 ha
Capelle aan den IJssel	3 ha
Krimpen aan den IJssel	5,5 ha
Lansingerland	23,8 ha
Maassluis	2,5 ha
Rotterdam	23,7 ha
Schiedam	3,9 ha
Barendrecht	2 ha
Brielle	2 ha
Nissewaard	1,4 ha
Hellevoetsluis	49,4 ha
Ridderkerk	80,4 ha
Totaal onderzoeksgebied	297,6 ha
Totaal agri & food sector	120,2 ha

TABEL 4 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: Behoefteschatting bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.3 CONCLUSIE

Het actuele aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de MRDH ligt ruim onder de gewenste frictieeegstand en kavelaanbod voor de agri & foodsector bedraagt minder dan een jaarbehoefte. De markt voor bedrijfspanden en bedrijventerreinen is zonder meer krap te noemen. De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de MRDH omvat bijna 298 ha, waarvan ca. 120 ha voor de agri & foodsector.

6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De confrontatie van de verwachte vraag, zoals geraamd in hoofdstuk 4, en de harde plancapaciteit, zoals geraamd in hoofdstuk 5, leidt tot een **behoefte van ca. 50 tot 70 ha** aan bedrijventerrein voor de agri & foodsector in de MRDH tot 2031 (Tabel 5).

METHODE	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Werkgelegenheid	190 ha	120 ha	70 ha
Toegevoegde waarde	169 ha	120 ha	49 ha
Historische uitgifte	178 ha	120 ha	58 ha

TABEL 5 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN VOOR AGRI&FOOD IN MRDH TOT 2031

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Beide bedrijventerreinen hebben een goede bereikbaarheid, via provinciale verbindingen met de A4 en de A20. Deze snelwegen zijn belangrijke schakels in de verbinding met de mainports Rotterdam en Schiphol. De plangebieden zijn gelegen in de Greenport West-Holland. De Greenport heeft internationaal een toppositie op het gebied van productie en handel voor groenten en sierteelproducten. Tot slot is ook de ligging in de Randstad en de nabijheid van een groot potentieel aan medewerkers aantrekkelijk. De voorgenomen uitbreiding van ABC Westland en de ontwikkeling van Loswal de Bonnen sluiten goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri & food sector. De ontwikkelingen **voorzien in de kwalitatieve behoefte.**

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

De voorziene ontwikkeling van beide terreinen zal **geen negatieve ruimtelijke effecten** hebben op het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt. De behoefte aan agri & food bedrijventerreinen is ruim voldoende om de toevoeging van 29 ha op resp. ABC Westland en Loswal de Bonnen als een markttechnisch en planologisch verantwoorde ontwikkeling te beschouwen. Bovendien ligt de leegstand van bestaande bedrijfsruimten in de MRDH onder het frictieniveau. Het is dan ook wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt.

De beide plangebieden sluiten bovendien goed aan bij de hedendaagse vestigingseisen van bedrijven. Het zijn moderne terreinen met een gunstige

ligging voor bedrijven in agri & food, door de ligging in de Greenport West-Holland en nabij de logistieke as A4 en A20, die in verbinding staat met de mainports Rotterdam en Schiphol. Ook bestaat er weinig vergelijkbaar aanbod.

CONCLUSIE >>

- Op basis van de verwachte vraag en de harde plancapaciteit bestaat er in de MRDH van 2021 tot 2031 een behoefte aan ca. 50 tot 70 ha bedrijventerrein voor de agri & food sector.
- De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri & food sector.
- Er bestaat zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voldoende behoefte om de ontwikkeling van ca. 29 ha bedrijventerrein op ABC Westland en Loswal de Bonnen gericht op agri & food te realiseren.
- Gegeven deze behoefte en de actuele krapte op de markt voor bedrijventerrein en de markt voor bedrijfsruimten worden geen (nadelige) ruimtelijke effecten verwacht.

7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Loswal de Bonnen is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van ABC Westland ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist dan dat – als er sprake is van een actuele regionale behoefte – geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

BESTAAND VASTGOED >>

In het onderzoeksgebied bestaat vrijwel geen leegstand van bedrijfspanden op terreinen die geschikt zijn voor agri & food. De huidige leegstand op bedrijventerreinen in de MRDH ligt onder het gewenste frictieniveau van ca. 5 à 6%. Het huidige aanbod biedt te weinig ruimte voor de noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek op de bedrijventerreinenmarkt.

Op basis van een inventarisatie van de terreinen geschikt voor agrologistiek is geconstateerd dat slechts één geschikt pand op een kavel van ca. 1,5 ha beschikbaar is (Funda in Business, september 2021). Het is echter lastig om nieuwe eindgebruikers in te passen in een bestaand bedrijfspand, aangezien deze veelal op maat zijn gemaakt voor de eerste gebruiker. Het is daarom de vraag of het bestaande pand aantrekkelijk is voor nieuwe gebruikers in de agri & food sector. Het bestaande aanbod is in ieder geval onvoldoende om in de ruimtebehoefte van de agri & foodsector te voorzien.

MOGELIJKHEDEN OP BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN >>

In de MRDH is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties ten behoeve van agri & foodbedrijven beschikbaar zijn die voldoende omvang hebben om als alternatief te dienen voor de voorgenomen uitbreiding van ABC Westland met ca. 12 ha. Een deel van deze kavels is al meegenomen in de behoefte-raming van deze Ladderonderbouw; daaruit volgde al de conclusie dat uit de som van vraagprognose en aanbodinventarisatie per saldo een behoefte ontstaat aan extra bedrijventerrein.

- Het voormalige bloemenveilingterrein in Bleiswijk is in 2016 verkocht en ontwikkeld tot een logistiek terrein. Op het terrein is ca. 8 ha hard planaanbod beschikbaar. Het terrein ligt aan de N209 en A12. Er is een verruiming van de

agrologistieke bestemming naar een algemene logistieke bestemming.¹⁴ De doelgroep wordt dus verbreed en het terrein is niet meer alleen bestemd voor agri & food bedrijven. Het beschikbaar planaanbod is daarnaast te klein om de ontwikkeling van 12 ha op te vangen.

- Op het bedrijventerrein Honderdland in Westland was op 1 januari 2021 ca. 9,8 ha hard planaanbod beschikbaar. Het gebied is gelegen binnen Greenport West-Holland. Het terrein ligt aan de N213, die is verbonden met de A20. Fase 1 is volledig ontwikkeld, onder andere met agro-logistieke bedrijven. Momenteel wordt fase 2 ontwikkeld. Alle kavels van fase 2 zijn echter per oktober 2021 verkocht.¹⁵
- Op het terrein Trade Park Westland Mars is ca. 11 ha hard planaanbod beschikbaar. Het terrein is omringd door diverse N-wegen. De A20 ligt op ca. 5 km afstand. Het uitgeefbaar areaal is specifiek bestemd voor de functie veilingbedrijf en gerelateerde functies en sluit onvoldoende aan op agri & food bedrijven.
- Het terrein Lelyterrein-Weverskade in Maassluis heeft ca. 2,5 ha hard planaanbod beschikbaar voor de ontwikkeling van de Lely Campus. Dit is echter al ten dele bedoeld voor de uitbreiding van Lely (een specialist in technische hulpmiddelen voor de agrarische sector), en daarnaast voor het aantrekken van gerelateerde bedrijven en toeleveranciers. De resterende 2,5 ha is dus feitelijk niet meer beschikbaar.
- Op het terrein Hoog Zestienhoven in Rotterdam zijn alle beschikbare kavels in optie uitgegeven.
- Op het terrein Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk zijn beperkt kavels beschikbaar. Op dit moment is zo'n 46% van de beschikbare bouwgrond uitgegeven of gereserveerd en er lopen onderhandelingen over 45% van de grond.¹⁶

Er zijn geen alternatieve mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen binnen het onderzoeksgebied om de voorziene ontwikkeling van 12 ha door uitbreiding van ABC Westland op te vangen.

CONCLUSIE >>

Er bestaat binnen bestaand stedelijk gebied in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen uitbreiding van ca. 12 ha op ABC Westland. De voorgenomen ontwikkeling **voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.**

¹⁴ Bron: <https://www.bloemenkrant.nl/nieuws/algemeen/15321/passende-bestemming-voor-veilingterrein-royal-floraholland-bleiswijk>

¹⁵ Bron: Van Batenburg Bedrijfsmakelaars (peildatum, oktober 2021)

¹⁶ Bron: <https://www.deschakelbarendrecht.nl/nieuws/algemeen/53818/goed-jaar-voor-nieuw-reijerwaard>

BIJLAGE 1 AFBAKENING AGRI & FOOD

2.4.2 Overzicht afbakening topsector Agri&food

Subsector	SBI 2008-beschrijving	SBI 2008
Primaire productie	Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	01.11
	Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen	01.13
	Fokken en houden van dieren	01.40
	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren	01.50
	Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw	01.61
	Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren	01.62
	Behandeling van gewassen na oogst	01.63
	Jacht	01.70
	Visserij en kweken van vis en schaaldieren	3
	Vervaardiging van voedingsmiddelen	10
Voedingsmiddelen-industrie	Vervaardiging van dranken	11
	Vervaardiging van voedingsmiddelen	10
Groot- en detailhandel	Handelsbemiddeling in landbouwproducten, levende dieren en grondstoffen voor textiel en voedingsmiddelen	46.11
	Groothandel in granen, oliën, zaden en veevoer. Exclusief groothandel in ruwe tabak.	46.21 (behalve 46.21.7)
	Groothandel in levende dieren	46.23
	Groothandel in huiden, vellen, leer en halffabricaten van leer	46.24
Groot- en detailhandel (vervolg)	Groothandel in voedings- en genotmiddelen. Exclusief groothandel in tabaksproducten.	46.3 (behalve 46.35)
	Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren	46.61
	Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie	46.68.2
	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	47.11
	Gespecialiseerde winkels in voedings- en genotmiddelen. Exclusief winkels in tabaksproducten	47.2 (behalve 47.26)
	Markthandel in voedings- en genotmiddelen	47.81
	Eet- en drinkgelegenheden	56
	Vervaardiging kunstmeststoffen en stikstofverbindingen	20.15
	Vervaardiging verdelgingsmiddelen en overige landbouwchemicaliën	20.20
	Vervaardiging van machines en werktuigen voor de land- en bosbouw	28.30
Overig	Vervaardiging van machines voor de productie van voedings- en genotmiddelen	28.93
	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van agrarische producten en processen	72.11.1
	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)	72.19.1

Bron: CBS, Monitor Topsectoren 2018

BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	HARDE PLANCAPACITEIT (HA)	PROFILERING EN GESCHIKHEID VOOR AGROLOGISTIEK
Den Haag	Forepark	1,6	Groothandel, verhuur van roerende goederen en ov. Zak. Dienstv., vervoer en opslag
Den Haag	Hoornwijk	1,6	Gemengd bedrijventerrein, kantoren
Den Haag	Middenweg	3,5	Groothandel, verhuur van roerende goederen en ov. Zak. Dienstv., vervoer en opslag
Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8	Bloemenveiling (Agri&food)
Midden-Delfland	Harnaschpolder	15,3	Gemengd bedrijventerrein
Midden-Delfland	Hooipolder	8	Transformatie naar woningbouw
Pijnacker-Nootdorp	BP Heron	3,3	Gemengd bedrijventerrein
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	9,3	Gemengd bedrijventerrein
Pijnacker-Nootdorp	Boezemvaart	1,6	Gemengd bedrijventerrein
Rotterdam (Hoek van H.)	Nieuw Oranjekanaal	6	Voor gebruik door handel, nijverheid commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie.
Rijswijk	t Haantje	5	Bedrijfsmatige activiteiten als maatschappelijke, kantoor- en dienstenfuncties
Westland	ABC Westland	5	Agri&Food
Westland	Honderdland	9,8	Agrologistieke sector, met een internationaal werkterrein
Westland	TP Westland Mars	11	Internationale sierteelt
Zoetermeer	Hoornerhage	1,4	Klassiek bedrijventerrein
Zoetermeer	Lansinghage	2,8	Idem

Zoetermeer	Oosterhage	9	Oosterheem betreft kleinschalige kantoren, bedrijven en maatschappelijke en commerciële voorzieningen aan weerszijden van de Willem Dreeslaan.
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7	Klassiek bedrijventerrein
Zoetermeer	Zoeterhage	2,1	Idem.
Capelle a/d IJssel	Fascinatio	3	Rond de woonwijk Fascinatio is een strook met kantoor- en bedrijfsruimten ontstaan.
Krimpen a/d IJssel	Stormpolder	5,5	Gemengd bedrijventerrein. Het terrein ligt aan het water en biedt dus goede kansen op het gebied van de ontwikkeling van bijzondere werk- en woonmilieus.
Lansingerland	Leeuwenhoekweg	1,5	Gemengd bedrijventerrein
Lansingerland	Oudeland	22,3	Gemengd bedrijventerrein
Maassluis	Lelyterrein-Weverskade	2,5	Agri&Food
Rotterdam	Hoog Zestienhoven	3,5	Gemengd bedrijventerrein, ook Agri&Food (Noten)
Rotterdam	Nesselande	4,2	Gemengd bedrijventerrein
Rotterdam	Rotterdam Airport BP	5,7	Gemengd bedrijventerrein
Rotterdam	Spaanse Polder	4,3	HMC (maakindustrie/logistiek/distributie)
Schiedam	s-Gravelande	3,9	Maakindustrie en logistiek/distributie
Barendrecht	Spoorzone	2	Bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie
Brielle	Seggelant	2	Lokale bedrijven die in meer of mindere mate dienstbaar zijn aan de omgeving en de industrie. Ingenieursbureaus & autodealers
Nissewaard	BT Zuidland	1,4	Transport en nijverheid
Hellevoetsluis	Kickersbloem 3	49,4	Industrieel werkmilieu. Doelgroep is lokale grootschalige bedrijvigheid. Deels HMC, dient als uitwijkmogelijkheid voor de wat zwaardere bedrijvigheid
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	80,4	Alleen bestemd voor AGF of AGF-gerelateerde bedrijven
Totaal		297,6	
Totaal agrologistiek		120,2	

PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN MRDH (11-08-2021)

Bron: Behoeftering bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, concept 30 juni 2021)