

Actualisatie inventarisatie grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen

Aanleiding voor deze actualisatie

In 2018 voerden wij voor u een inventarisatie naar grootschalige leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen uit. De aanleiding hiervoor was Provinciale Staten motie M747. In deze motie werd geconstateerd dat vitale, oudere bedrijventerreinen belangrijk zijn voor de regionale economie en dat er soms oude terreinen verlaten achterblijven door sluiting van bedrijven (o.a. door faillissement of economische krimp). Daarbij gaf de motie als overwegingen dat het juist wenselijk kan zijn dat deze verlaten terreinen geherstructureerd worden en dat door de omvang van een terrein deze opgave voor een individuele gemeente een te grote opgave kan zijn. Als antwoord op deze motie is destijds door ons een inventarisatie gemaakt van de problematische en/of grootschalige leegstand op de bedrijventerreinen en een kwalificatie van de kans voor herstructurering van deze locaties. Uit deze inventarisatie kwamen negen locaties naar voren. Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten gevraagd in gesprek te gaan met betreffende gemeenten, grondeigenaren en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven om via co-creatie de direct betrokkenen uit te nodigen met innovatieve en creatieve ideeën voor deze locaties te komen. Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de negen locaties en inzicht te krijgen in nieuwe grootschalige leegstaande locaties is aan ons gevraagd om een actualisatie te maken.

Inventarisatie van oude, verlaten terreinen (potentiële herstructureringslocaties)

Om tot het overzicht van locaties te komen, inventariseren we ten eerste de oude, verlaten terreinen in de provincie. Daarbij hanteren we de volgende criteria om tot een *longlist* te komen. Het betreffen:

- Leegstaande panden/kavels;
- van grootschalige aard (> 15.000 m² pandoppervlakte en/of > 30.000 m² kaveloppervlakte);
 - die niet als bouwklaar aanbod in de markt worden aangeboden (bijv. vanwege benodigde bodemsanering of sloop);
 - die op een bedrijventerrein zijn gelegen, maar markttechnisch niet courant zijn¹; en/of
 - die op een solitaire locatie gelegen zijn.

Voor de totstandkoming van de *longlist* zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Funda in Business;
- Port of Rotterdam Real Estate;
- Verschillende makelaarswebsites (o.a. RealNext, CBRE, JLL, etc.);
- Resultaten van eerdere provinciale onderzoeken;
- Resultaten van analyses uitgevoerd in en door verschillende bestuurlijke regio's
- Resultaten van een GIS-analyse naar grote onbebouwde kavels op bedrijventerreinen;
- Kennis van de ambtelijke regio-accounts van Provincie Zuid-Holland en gemeentelijke accountmanagers.

Dat heeft de volgende longlist opgeleverd aan grootschalige leegstand, deze locaties zijn verder uitgewerkt in bijlage 1.

Locatie	Omschrijving	Gemeente	Plaats	Omvang pand (in m ²)	Omvang perceel (in m ²)
Professor Gerbrandyweg 25	Groot maritiem terrein in het noordelijk deel van het Botlek bedrijventerrein	Rotterdam	Rotterdam	22.700	72.000
Antarcticaweg 199	Groot maritiem terrein op de Maasvlakte onder beheer van Rhénus	Rotterdam	Rotterdam	40.000	-
Transportweg 15	Groot transport complex in Distripark van Waddinxveen	Waddinxveen	Waddinxveen	27.000	40.216
Noordeinde	Watersaangesloten bouwgrond met deels vergunning tot hoogste milieucategorie	Hendrik-Ido-Ambacht	Hendrik-Ido-Ambacht	-	49.000

¹ Op basis van een taxatie van Stec Groep.

Vlaardingweg 62	Kantorengedebouw met meerdere verdiepingen met op eerste verdiepingen mogelijkheid tot opslag en logistieke doeleinden	Rotterdam	Rotterdam	55.800	8.800
Noordkade 64	Logistiek complex met grote opslag hal	Waddinxveen	Waddinxveen	29.000	63.500
Wateringseweg 4	Braakliggend terrein	Delft	Delft	-	40.000
Nieuwe Gouwe O.Z 40	Braakliggend terrein	Gouda	Gouda	-	31.000

Daarnaast gaan we in op de ontwikkelingen op de locaties uit de vorige inventarisatie, deze locaties zijn verder uitgewerkt in bijlage 2. In bijlage 3 gaan we in op het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de provincie in het algemeen.

Locatie	Omschrijving	Gemeente	Plaats	Omvang pand (in m ²)	Omvang perceel (in m ²)
Ruigenhil 1	Voormalige Nedstaal-fabriek in Alblasserdam.	Alblasserdam	Alblasserdam	-	213.300
Hoogendijk 2	Perceel naast containerterminal Alblasserdam, eigendom van Havenbedrijf Rotterdam.	Alblasserdam	Alblasserdam	-	70.000
Ijsseldijk	Albatrosterrein. Sinds 1970 braakliggend en vervuild.	Capelle a/d IJssel	Capelle a/d IJssel	-	46.800
Dr. Kortmannstraat/ Zuidbuurtseweg	Verhard terrein in Zoeterwoude met opstallen, midden in polder.	Zoeterwoude	Zoeterwoude	-	88.400
Staalweg 4	Voormalige betonfabriek.	Alphen a/d Rijn	Alphen a/d Rijn	-	56.100
Veerpolder 32-42	Voormalige locatie Dekker Hout op Veerpolder.	Teylingen	Warmond	19.300	23.800
Hollandweg 100	Voormalige locatie PostNL op Flora Holland-terrein.	Lansingerland	Bleiswijk	19.200	31.000
Lindtsedijk 14	Voormalige locatie Loveld op Groote Lindt.	Zwijndrecht	Zwijndrecht	-	70.000
Gnephoek 26	Voormalige locatie betonfabriek Struyk Verwo.	Alphen a/d Rijn	Alphen a/d Rijn	-	32.600
Havenkade 2	Mogelijk te transformeren locatie (Hooft & van Prooijen).	Hoeksche Waard	Numansdorp	-	70.000

Kwalificatie van kansen voor hergebruik van de locatie

Bovenstaande locaties zijn hierop volgend beoordeeld op herstructureringskansen. Daarvoor wordt per locatie gekeken naar objectieve locatiecriteria. Daarvoor hanteren we de volgende criteria.

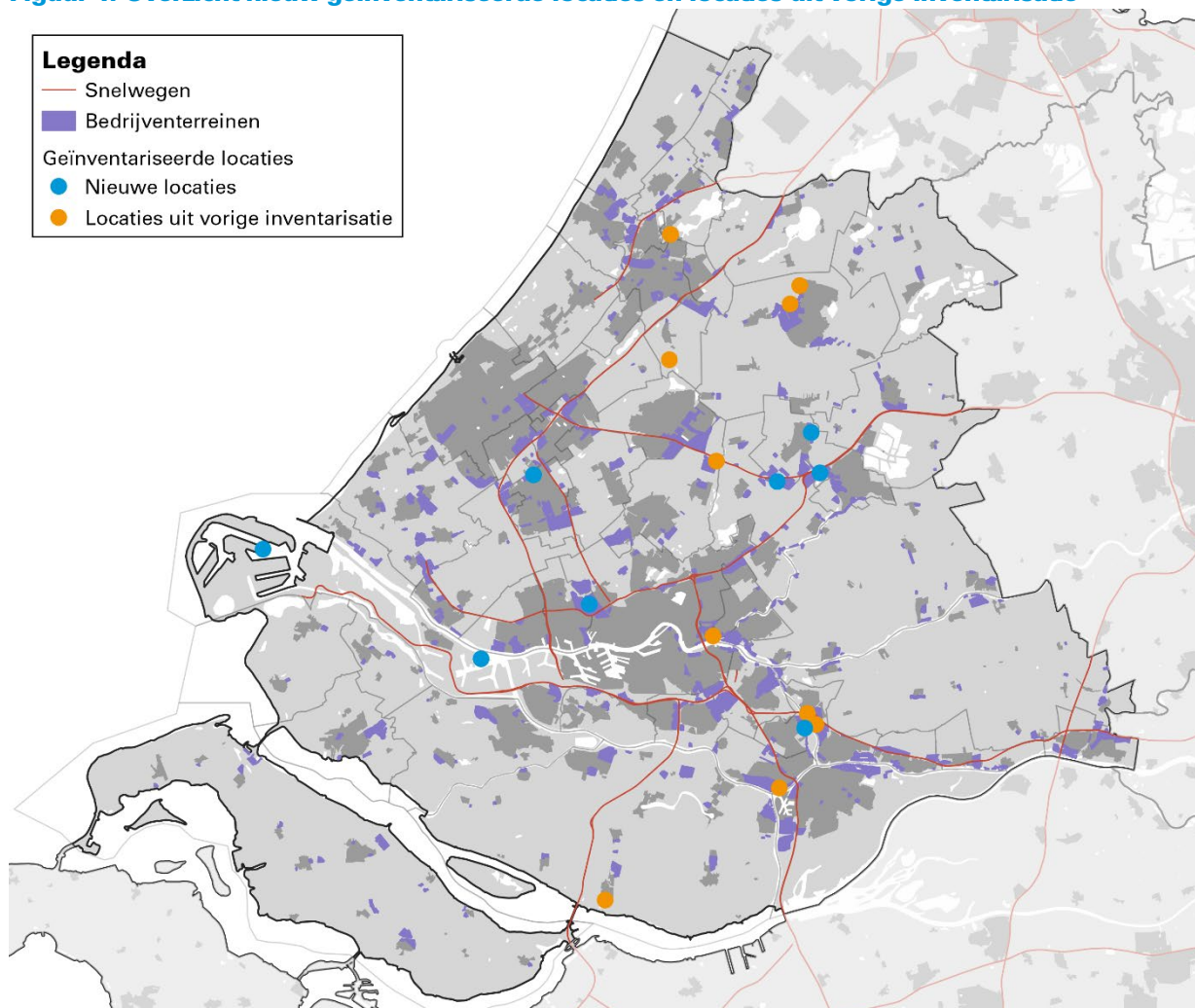
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	De huidige bestemming en aanwezige functies op de locatie.
Reden van leegstand	De reden dat er leegstand is ontstaan op de locatie, indien bekend.
Nabijheid van andere functies en plannen	Ligging van andere (relevante) functies
Omvang en structuur	Omvang pand en omvang kavel en verdere ruimtelijke structuur op locatie.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	De vraag-aanbodssituatie op bedrijventerreinen in de regio waarbinnen de locatie valt.
Courantheid pand/kavel	De mate waarin het pand (bij aanwezigheid van panden) en de kavel courant is op de huidige bedrijfsruimtemarkt.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Bereikbaarheid van de locatie over de weg.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bereikbaarheid van de locatie met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	De huidige eigenaar van de locatie, indien bekend.
Huidig beleid en plannen	Het huidige (relevante) beleid op de locatie en eventuele plannen voor de locatie.

Conclusie

Conclusie voor de betreffende locatie waaronder of er actie nodig is om tot hergebruik te komen.

Op onderstaande kaart zijn de nieuw geïnventariseerde locaties en de locaties uit de vorige inventarisatie opgenomen.

Figuur 1: Overzicht nieuw geïnventariseerde locaties en locaties uit vorige inventarisatie



Bron: PDOK, 2022; IBIS; 2020; Stec Groep, 2022.

Conclusies en aanbevelingen

Leegstand is laag in de provincie, structurele leegstand is nog lager

In de provincie Zuid-Holland is de leegstand op bedrijventerreinen laag (bron: Aanbodmonitor Stec Groep, 2021). Er worden weinig objecten online aangeboden, zie ook bijlage 3. Leegstaande objecten worden ook vaak op korte termijn weer opgenomen door de markt. Daarnaast is er op veel plekken in de provincie een lokaal tekort aan bedrijventerreinen (bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2021). Ondanks deze lokale krapte op veel plekken in de provincie zijn er enkele grotere leegstaande locaties op bedrijventerreinen, een aantal hiervan staat zelfs langjarig leeg. Voor deze locatie kan ondersteunende actie vanuit de provincie nodig zijn om tot duurzaam hergebruik te komen.

Naar hergebruik van grootschalige leegstaande locaties

Op basis van de beschikbare informatie is een indruk gevormd van de potentie voor hergebruik van de onderzochte locaties, waaronder de potentie voor hergebruik als bedrijventerrein. We hebben nieuwe locaties in kaart gebracht die passen binnen de definitie van potentiële herstructureringslocaties (bijlage 1)

en we hebben de locaties uit de vorige inventarisatie geactualiseerd (bijlage 2). We onderscheiden binnen de onderzochte locaties drie typen:

1. Ten eerste is een deel van de locaties (zowel de nieuwe locaties als de locaties uit de vorige inventarisatie) is al in gebruik genomen of wordt volgens concrete plannen in de nabije toekomst in gebruik genomen.
2. Ten tweede zijn er locaties die nog leeg staan en waar geen concrete plannen voor zijn maar die wel min of meer courant zijn en waar vanuit de markt wel behoefte aan is.
3. Ten derde zijn er locaties die nog leeg staan zonder concrete plannen die ook niet courant zijn en/of waar er andere belemmerende factoren voor hergebruik aanwezig zijn. Op deze locaties kan actie vanuit de provincie wenselijk zijn.

We behandelen de drie typen locaties hieronder per type.

Locaties weer in gebruik of met concrete plannen voor ingebruikname

Een groot deel van de locaties uit de vorige inventarisatie zijn inmiddels weer in gebruik genomen of er bestaan concrete plannen om deze locaties in gebruik te nemen. Op deze locaties is dus geen actie vanuit de provincie nodig. Het betreft de volgende locaties:

- Noordeinde, Hendrik-Ido-Ambacht
- Noordkade 64, Waddinxveen
- Staalweg 2-6, Alphen aan den Rijn
- Dr. Kortmannstraat/Zuidbuurtseweg, Zoeterwoude
- Lindtsedijk 14, Zwijndrecht
- Veerpolder 32, Warmond
- Hollandweg 100, Bleiswijk
- Gnephoek 26, Alphen a/d Rijn
- Havenkade 2, Numansdorp
- Ruigenhil 1, Alblasserdam
- Hoogendijk 2, Alblasserdam

Leegstaande locaties die (min of meer) courant zijn en/of waar behoefte naar is vanuit de markt

Een aantal van de nieuw geïnventariseerde locaties staat weliswaar leeg maar is (min of meer) courant of betreft een locatie waar behoefte naar is vanuit de markt. De verwachting is dat deze locaties (op afzienbare termijn) weer worden opgenomen door de markt. Op deze locaties is (vooralsnog) geen actie nodig vanuit de provincie. Het betreft de volgende locaties:

- Professor Gerbrandyweg 25, Botlek Rotterdam
- Antarcticaweg 199, Maasvlakte Rotterdam
- Transportweg 15, Waddinxveen
- Vlaardingweg 62, Rotterdam

Leegstaande locaties die niet courant zijn en/of waar andere belemmerende factoren spelen

Een beperkt aantal van zowel de nieuw geïnventariseerde locaties als de locaties uit de vorige inventarisatie staan leeg, zijn niet markttechnisch courant en/of er spelen andere belemmerende factoren op de locatie. Op deze locaties kan ondersteuning vanuit de provincie wenselijk zijn. Het betreft de volgende locaties:

- Wateringseweg 4, Delft
- Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda
- IJsseldijk, Capelle aan den IJssel

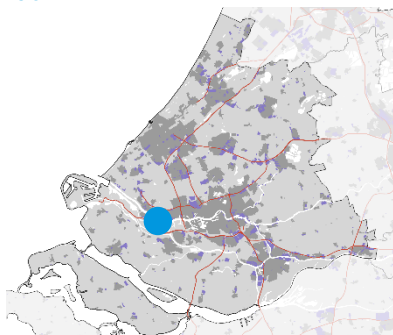
Aanbevelingen voor acties vanuit de provincie Zuid-Holland per locatie

Voor de locaties die niet courant zijn en/of waar andere belemmerende factoren spelen doen we in de tabel hieronder aanbevelingen over de rol die de provincie kan spelen in het snel (of sneller) tot hergebruik brengen van deze locaties.

Locatie	Belemmeringen voor hergebruik	Mogelijke acties provincie
Wateringseweg 4, Delft	Grond is vervuild en moet gesaneerd worden. Grond is in privaat eigendom. Saneringsproces is in gang gezet maar het fysieke werk op de kavel is nog niet goedgekeurd.	In gesprek gaan met DSM (eigenaar van de gronden) over saneringsproces en plannen (en eventuele obstakels) voor hergebruik op de locatie na sanering.
Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda	Kavel is verhard en er zijn mogelijk nog funderingsresten aanwezig, deze moeten verwijderd worden voordat er gebouwd kan worden op de kavel. Daarnaast is de status van de bodem is onbekend. De bodem zou voor hergebruik mogelijk gesaneerd moeten worden.	In gesprek gaan met eigenaar (Green Real Estate B.V. volgens Kadaster) over plannen en eventuele obstakels met betrekking tot hergebruik locatie.
Ijsseldijk, Capelle aan den IJssel	Grond is vervuild en moet gesaneerd worden. Grond is (naar verluidt) half in gemeentelijk eigendom en half in privaat eigendom. Saneringsproces is nog niet in gang gezet.	In gesprek gaan met de gemeente Capelle aan den IJssel om samen te bepalen of de provincie obstakels weg kan nemen waardoor hergebruik mogelijk wordt.

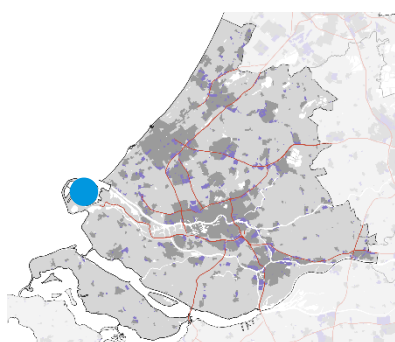
Bijlage 1: beoordeling nieuwe locaties

Professor Gerbrandyweg 25, Botlek Rotterdam



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Onder bestemmingsplan "Botlek-Vondelingenplaat" heeft het terrein de functie Maritieme industrie en dienstverlening.
Reden van leegstand	Delen van het terrein komen vermoedelijk door krimp van Damen Verolme leeg te staan. Er is nog geen eindgebruiker gevonden.
Nabijheid van andere functies en plannen	Ten noorden van het terrein ligt de Nieuwe Maas, het terrein zelf ligt in het noordelijke deel van het bedrijventerrein Botlek Rotterdam.
Omvang en structuur	72.000 m ² deels bebouwd met loodsen/opslag (circa 22.700 m ²), met droogdocks en kranen.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	Er is grote behoefte aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein in Zuid-Holland.
Courantheid pand/kavel	Voor beperkte groep aantrekkelijk, panden zijn gebouwd in 1957 en daarmee relatief oud. Het terrein is wel multimodaal ontsloten en heeft faciliteiten voor overslag van goederen.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed via rijksweg A15 op 5-10 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Gemeente Rotterdam (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft de locatie de zelfde functie hebben, enkel meer oog op verduurzaming.
Conclusie	Op de Zuid-Hollandse bedrijfsruimtemarkt wordt een groot tekort aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein ervaren. Bovenstaande locatie ligt courant qua (multimodale) ontsluiting en heeft verschillende (voor watergebonden bedrijven) aantrekkelijke kenmerken en zal dus naar verwachting weer opgenomen worden door de markt.

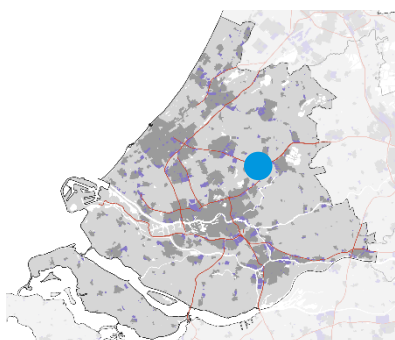
Antarcticaweg 199, Maasvlakte Rotterdam



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Maritieme industrie en dienstverlening.
Reden van leegstand	Vertrek huurder. Groot terrein met specifieke maritieme functie, kleine doelgroep die er kan vestigen

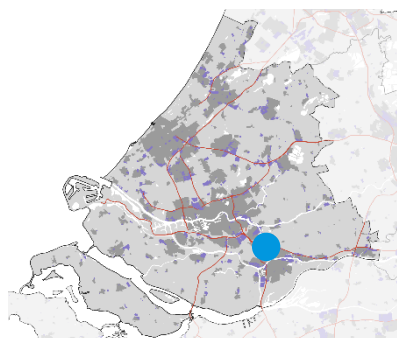
Nabijheid van andere functies en plannen	Het gebouw is gelegen op het terminal-terrein van de Rhenus Deep Sea Terminal Maasvlakte.
Omvang en structuur	40.000 m ² loods op terrein van Rhenus (circa 201.000 m ²).
Vraag-aanbodssituatie in de regio	Er is grote behoefte aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein in Zuid-Holland.
Courantheid pand/kavel	Grootschalige opslag, relatief recentelijk gebouwd (2003), met betonklinkers verharde grond
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed, direct ontsloten door de N15 met de A15 op korte afstand. Pand is vooral functioneel qua uitstraling en voorzieningen.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Rhenus als onderdeel van RETHMANN SE & Co. KG.
Huidig beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft de locatie de zelfde functie hebben, enkel meer oog op verduurzaming.
Conclusie	Op de Zuid-Hollandse bedrijfsruimtemarkt wordt een groot tekort aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein ervaren. Bovenstaande locatie ligt courant qua (multimodale) ontsluiting en het betreffende pand is relatief recentelijk gebouwd en in goede staat. Naar verwachting zal deze locatie weer opgenomen worden door de markt.

Transportweg 15, Waddinxveen



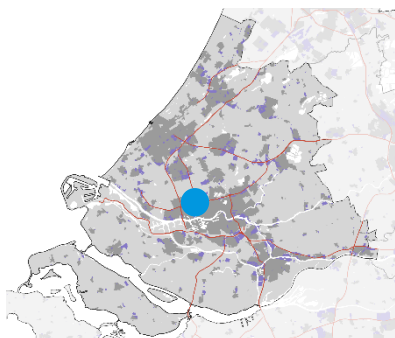
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijfsbestemming, terrein bedoeld voor logistieke functies
Reden van leegstand	Vertrek bedrijf. Pand is bedoeld voor een groot logistiek bedrijf en zal dus wat langer duren om weer opgenomen te worden door de markt.
Nabijheid van andere functies en plannen	Locatie ligt ten zuiden van de A12 op een bedrijventerrein dat ver van woongebieden af ligt.
Omvang en structuur	Pand van circa 27.000 m ² op terrein van circa 40.200 m ² .
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Midden-Holland is de vraag naar bedrijventerreinen veel groter dan het aanbod in alle segmenten.
Courantheid pand/kavel	Relatief nieuwe (2004) grote opslaghallen met loadingdocks en een betonnenvloer. Courant voor een logistiek bedrijf dat in de bestaande voorraad een locatie zoekt.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Uitstekend bereikbaar met de A12 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Met het OV en de fiets slecht bereikbaar.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Bouw- en Exploitatiemaatschappij Bem B.V (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Er zijn plannen om Distripark volledig te ontwikkelen en daarna aan de andere kant van A12 verder te ontwikkelen volgens 'Waddinxveen 2030'.
Conclusie	Er is krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Midden-Holland; er is grote behoefte aan bedrijventerreinen en het aanbod is laag in de bestaande voorraad. Deze locatie is goed via de weg ontsloten en relatief recent gebouwd. Naar verwachting zal deze locatie weer opgenomen worden door de markt.

Noordeinde, Hendrik-Ido-Ambacht



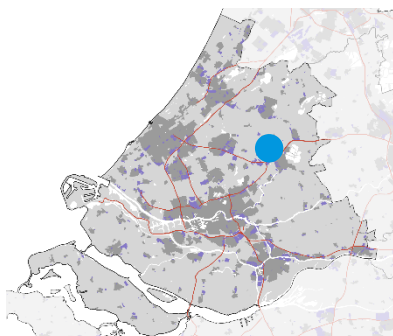
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder' en het 'Uitwerkingsplan Genie- en Citadelterrein' is de bestemming 'bedrijventerrein'. Het terrein is verdeeld in milieuzones A, B en C, waarbij milieuzone C de zwaarste zone betreft en bedrijven tot en met categorie 5 toe staat
Reden van leegstand	Eigenaar van de gronden gaat nu over op uitgifte, voorheen mochten de gronden braak liggen.
Nabijheid van andere functies en plannen	Businesspark Aan de Noord is gelegen in het oostelijke gedeelte van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en wordt begrensd door de rivieren de Noord en de Rietbaan aan de oostzijde, de doorgaande weg Noordeinde aan de westzijde, het Frankepad aan de noordzijde en de insteekhaven aan de Zuidzijde.
Omvang en structuur	Circa 49.000 m ² bouwgrond zonder panden.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	Er is in Zuid-Holland Zuid t/m 2030 meer aanbod dan autonome vraag. Hierbij is additionele vraag niet meegenomen. Ook zijn er veel kanttekeningen te maken wat beschikbaarheid van het aanbod betreft.
Courantheid pand/kavel	Geen panden. Kavel staat braak, bodem is volgens onderzoek bouwrijp. Er zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen waar de nieuwbouw aan moet voldoen en kopers dienen lid te worden van de VVE.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed bereikbaar via rijksweg A15 op minder dan 5 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushalte op 2 minuten lopen, bereikbaar met de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Volgens Kadaster eigendom van Terra Nova I BV. Waarschijnlijk onderdeel van bouwbedrijf ABB uit Sliedrecht. Voor de bouwgrond geldt een bouwclaim.
Huidig beleid en plannen	Volgens bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder' moet het een arbeidsintensief bedrijf zijn dat er vestigt.
Conclusie	Er is in Zuid-Holland Zuid tot en met 2030 meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen. In de praktijk blijkt echter dat er op lokaal niveau veel krapte is in de regio. Ook biedt bovenstaande locatie ontsluiting via het water. Er is een groot tekort aan watergebonden kavels in de provincie. Naar verwachting zal deze locatie op termijn opgenomen worden door de markt.

Vlaardingweg 62, Rotterdam



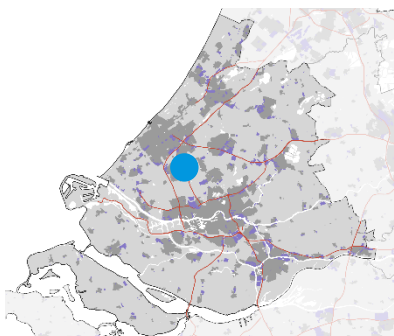
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Ongebruikelijke combinatie van meerlaags pand met veel vierkante meters op een bedrijventerrein. Daarmee is het object relatief incourant.
Nabijheid van andere functies en plannen	Pand ligt op Spaanse Polder, een bedrijventerrein dan op de grens van Rotterdam en Schiedam ligt.
Omvang en structuur	55.750 m ² met meerdere verdiepingen op circa 9.000 m ² kavel.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	Op de Rechtermaasoever is er op regioniveau een tekort aan hard planaanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien t/m 2030.
Courantheid pand/kavel	Het gebouw heeft 7 bouwlagen, is in 1969 gebouwd en door de jaren heen verschillende keren gerenoveerd. Het pand is op zichzelf courant, alleen een ongebruikelijke combinatie van meerlaags pand met veel vierkante meter op een bedrijventerrein.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed met de A20 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushalte op loopafstand, bereikbaar met de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Hypoweer Vastgoed BV (Bron: Kadaster eigendomssituatie)
Huidig beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft Spaanse Polder als bedrijventerrein behouden.
Conclusie	Op de Rechtermaasoever is een tekort aan bedrijventerreinen, daarnaast is het aanbodpercentage in de bestaande voorraad laag. Het bovenstaande object is in zijn totaliteit ongebruikelijk voor zowel bedrijfsruimtegebruikers als kantoorgebruikers. Het onderverdelen van het pand in losse units maakt het pand een stuk couranter. De verwachting is dat een groot deel van de losse units opgenomen zullen worden door de markt.

Noordkade 64, Waddinxveen



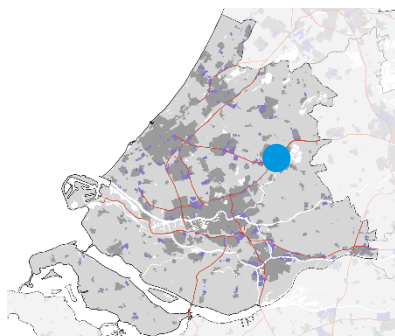
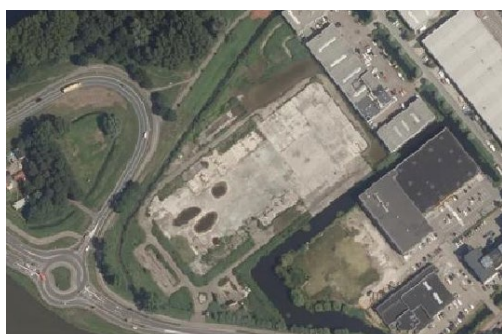
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijvenbestemming.
Reden van leegstand	Grootschalig pand dat op termijn gesloopt gaat worden.
Nabijheid van andere functies en plannen	Terrein ligt aan de westkant van rivier de Gouwe ten oosten van Waddinxveen
Omvang en structuur	29.000 m ² logistieke opslag met buitenruimte. Terrein van circa 64.000 m ² wordt door meerdere bedrijven gebruikt.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Midden-Holland is de vraag naar bedrijventerreinen veel groter dan het aanbod in alle segmenten.
Courantheid pand/kavel	Grote opslaghallen met betonnen vloer, pand is inmiddels vrij verouderd.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed met de N207 op korte afstand. De A12 is binnen tien minuten rijden te bereiken.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Prysmian Netherlands BV als onderdeel van de Prysmian Group (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In de Noordkade stedenbouwkundige visie wordt het gebied een woon-werk gebied waarin in dit gebouw verdwijnt. De transformatie gaat volgens de gemeente rond 2025 van start.
Conclusie	Deze hal wordt over enkele jaren gesloopt om ruimte te maken voor een gemengd woon-werkgebied. Er hoeft dus op deze locatie geen verdere actie te worden ondernomen.

Wateringseweg 4, Delft



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1
Reden van leegstand	Bodem is verontreinigd, saneringsplan van DSM is eind 2021 afgewezen. Pas na sanering van de gronden kan de locatie worden hergebruikt.
Nabijheid van andere functies en plannen	Locatie gelegen op bedrijventerrein Delft Noord en nabij actieve faciliteiten van DSM en woonfuncties. Locatie is aan het spoor gelegen.
Omvang en structuur	Braakliggende kavel van circa 40.000 m ² . Kavel heeft een courante rechthoekige vorm.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In de Haagse regio is er een overaanbod tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Waarbij een tekort door marktkenners realistischer wordt geacht.
Courantheid pand/kavel	Geen panden, kavel ligt braak en is niet per direct bouwrijp.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Prima met de A4 op 5 à 6 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van DSM.
Huidig beleid en plannen	Volgens het bestemmingsplan Delft Noord (DSM) heeft het een bedrijfsfunctie tot en met milieucategorie 4.1.
Conclusie	Locatie zal braak blijven liggen tot het gesaneerd is. DSM is actief bezig een saneringsplan goed te laten keuren. Hierna zal het terrein waarschijnlijk weer in gebruik worden genomen.

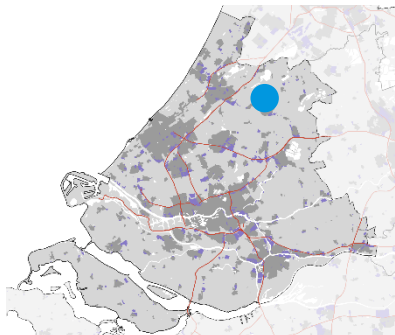
Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2. Momenteel tijdelijk in gebruik als corona teststraat.
Reden van leegstand	Onbekend.
Nabijheid van andere functies en plannen	Gelegen ten zuiden van het bedrijventerrein Goudse Poort.
Omvang en structuur	Grotendeels braakliggende kavel van circa 31.000 m² bruto.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Midden-Holland is de vraag naar bedrijventerreinen veel groter dan het aanbod in alle segmenten.
Courantheid pand/kavel	Panden op het terrein zijn tijdelijk geplaatst. Rest van het terrein is niet per direct bouwrijp. Kavel heeft een courante vorm.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed ontsloten voor auto- en vrachtverkeer door de A12.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van Green Development B.V. als onderdeel van Green Real Estate B.V. (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Het terrein behoort tot het bestemmingsplan van bedrijventerrein de Goudse Poort, met als bestemming bedrijfsfunctie. Sinds 2019 promoot de gemeente actief meer gebruik van groen in het gebied.
Conclusie	Er is veel behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen in Midden-Holland. Bovenstaande locatie wordt echter niet online te koop of te huur aangeboden. Op deze locatie is wellicht ondersteuning nodig om tot succesvol hergebruik te stimuleren.

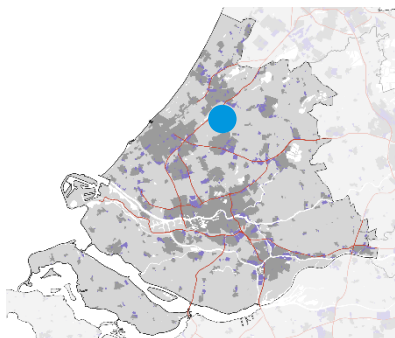
Bijlage 2: actualisatie beoordeling locaties vorige inventarisatie

Staalweg 2 - 6, Alphen aan den Rijn



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijfsdoeleinden Milieucategorie t/m milieucategorie 4. Bedrijf dat zou vestigen op terrein mag enkel een categorie 4 bedrijf zijn als het een betonfabriek is, anders moet het categorie 3 of lager zijn.
Reden van leegstand	Vertrek Bos Beton van het terrein.
Nabijheid van andere functies en plannen	Het terrein ligt met zijn westkant tegen de Heimanwetering, ten oosten ligt Alphen aan den Rijn
Omvang en structuur	Circa 56.000 m ² terrein.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Holland Rijnland is er een balans tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Hierbij lijkt een tekort realistischer.
Courantheid pand/kavel	Geen panden. Kavel staat braak, status bodem is onbekend.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	A4 op 15 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushalte op 2 minuten loopafstand.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van First Brick Real Estate b.v. (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Bedrijfsfunctie volgens de beheersverordening "Heimanswetering". Er zijn plannen om voor een deel van het terrein kleine bedrijfsunits te bouwen.
Conclusie	Deze locatie wordt herontwikkeld tot kleinschalig bedrijventerrein. Op deze locatie is dus geen actie nodig.

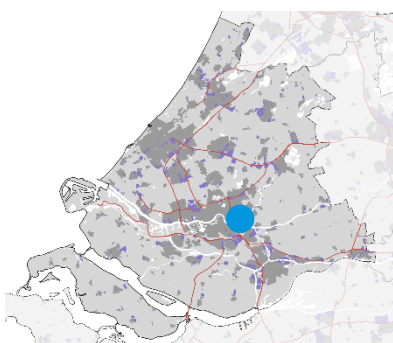
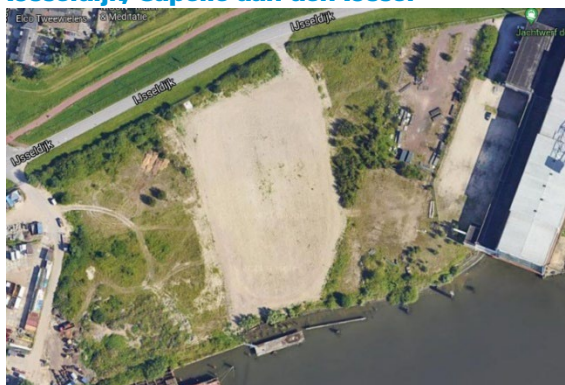
Dr. Kortmannstraat/Zuidbuurtseweg, Zoeterwoude



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijven tot en met categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.
Reden van leegstand	Door beperkte bestemmingsplanmogelijkheden en afgelegen ligging is hergebruik door een bedrijf lastig.
Nabijheid van andere functies en plannen	Terrein ligt afgelegen in polderlandschap tussen Zoeterwoude en Stompwijk.

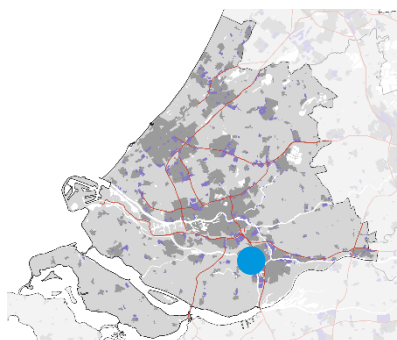
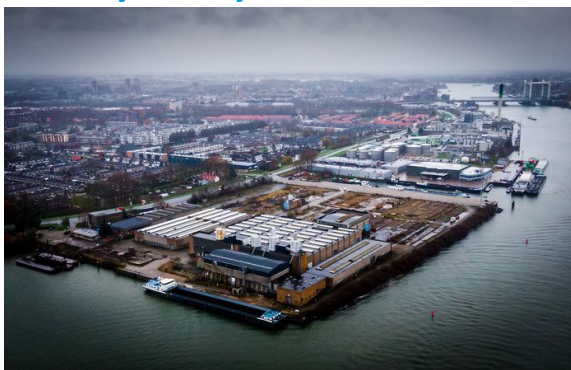
Omvang en structuur	Circa 88.00 m ² verharde grotendeels onbebouwde grond.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Holland Rijnland is er een balans tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Hierbij lijkt een tekort realistischer.
Courantheid pand/kavel	Grotendeels onbebouwd afgelegen terrein met beton platen verharde vloer.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Redelijk ontsloten met de N206 op minder dan vijf minuten rijden. Breedte van directe ontsluitingswegen is beperkt.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van Slingerland Makelaardij (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Er is onderzoek gedaan naar herinrichting van de locatie, de gemeente neemt een besluit uit drie mogelijkheden. Het terrein gaat dus weer in gebruik genomen worden.
Conclusie	De eigenaar van het terrein zal binnen de kaders en randvoorwaarden gesteld door de gemeente het gebied herontwikkelen. Op deze locatie is geen actie nodig.

IJsseldijk, Capelle aan den IJssel



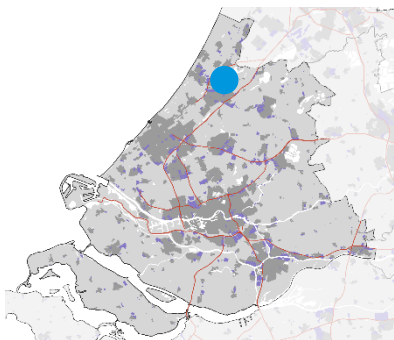
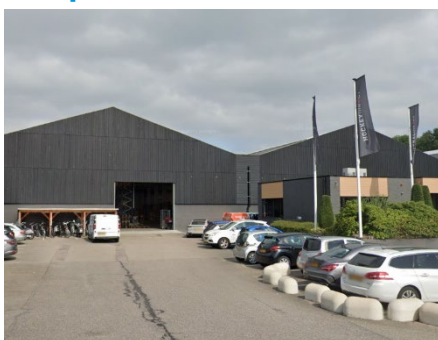
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Kavel staat al lang leeg. Bodem is vervuild en gronden zijn naar verluidt maar voor 50% in bezit van de gemeente.
Nabijheid van andere functies en plannen	Gelegen tussen de IJsseldijk en de Nieuwe Maas. Het terrein heeft een kade en grenst voor ca. 300 m direct aan diep vaarwater.
Omvang en structuur	Circa 47.000 m ² braakliggend terrein.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	Op de Rechtermaasoever is er op regioniveau een tekort aan hard planaanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien t/m 2030.
Courantheid pand/kavel	Geen panden, kavel staat braak. Bodem is vervuild en moet gesaneerd worden.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed met de A16 op minder dan vijf minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushaltes op loopafstand, bereikbaar met de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigenaar is IJsselwerf BV (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In stadsvisie 2030 van Capelle aan den IJssel is het terrein nog steeds aangeduid als Werk- /Voorzieningsgebied.
Conclusie	Locatie ligt vooralsnog braak. Er is een tekort aan bedrijventerrein op de Rechtermaasoever, herontwikkeling van deze locatie naar een bedrijventerrein of andere bedrijfsruimte is dus wenselijk. Hierbij is mogelijk ondersteuning nodig.

Lindtsedijk 14, Zwijndrecht



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Het terrein is bestemd voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	De vorige gebruiker van het terrein – Loveld – is in 2016 failliet verklaard.
Nabijheid van andere functies en plannen	Het terrein ligt aan de Oude Maas. Ten noorden van het terrein liggen woonwijken.
Omvang en structuur	Het terrein is 70.000 m ² en heeft een kade van circa 200 meter aan de Oude Maas. Precieze omvang panden onbekend.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	Er is in Zuid-Holland Zuid t/m 2030 meer aanbod dan autonome vraag. Hierbij is additionele vraag niet meegenomen. Ook zijn er veel kanttekeningen te maken wat beschikbaarheid van het aanbod betreft.
Courantheid pand/kavel	De panden en het kavel zijn door jaren van leegstand ernstig verloederd.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Het terrein wordt goed ontsloten door de A16 op minder dan vijf minuten rijafstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is redelijk goed bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	De gemeente Zwijndrecht heeft recht van eigendom van het terrein in handen (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Op korte termijn zal het terrein herontwikkeld worden. Het krijgt dan de naam PIER14. Het bedrijf Blue Amigo gaat zich vestigen op de locatie en er zijn plannen om Waterbussen te stallen rondom het terrein. Verder zal de locatie ingevuld gaan worden met nautisch maritiem gerichte bedrijven.
Conclusie	Op deze locatie wordt een herontwikkeling in gang gebracht. De locatie zal ingevuld worden met nautisch maritieme bedrijven. Er is geen actie nodig.

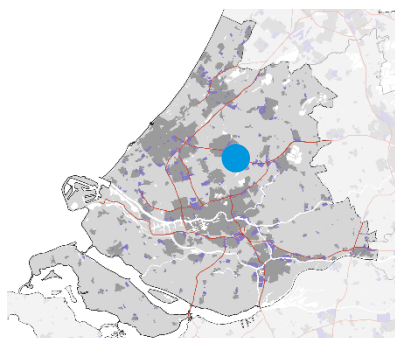
Veerpolder 32, Warmond



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemd als bedrijventerrein voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Geen leegstand, een bedrijf maakt inmiddels weer gebruik van het pand.

Nabijheid van andere functies en plannen	Ten zuiden van het terrein ligt Leiden, ten noorden van het terrein ligt Warmond.
Omvang en structuur	Pand van circa 19.000 m ² op een kavel van circa 24.000 m ² .
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Holland Rijnland is er een balans tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Hierbij lijkt een tekort realistischer.
Courantheid pand/kavel	Courant pand met grote goed onderhouden opslaghallen.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Prima bereikbaar via de A44, ontsluiting door de kern van Warmond.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het pand is goed bereikbaar met de fiets en minder bereikbaar met het OV.
Huidige eigendomssituatie	Het erfpachtrecht van het terrein staat op naam van Dekker Vastgoed&Energie BV, een dochteronderneming van Koninklijke Dekker BV (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In de structuurvisie "2030 Gemeente Teylingen, Duurzaam Bloeiend" staat omschreven dat op bestaande werklocaties intensivering en duurzaam gebruik moet plaatsvinden.
Conclusie	Het pand is weer in gebruik genomen door een ander bedrijf. Er is geen actie nodig.

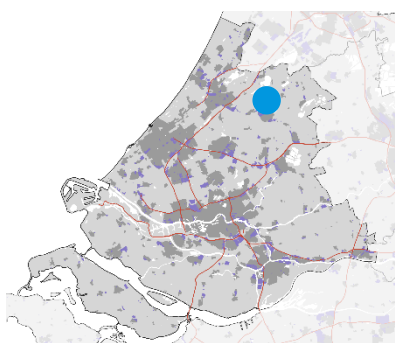
Hollandweg 100, Bleiswijk



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemd als bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 4.2. Meerdere logistieke bedrijven zijn er gevestigd, bijvoorbeeld Gist Nederland b.v.
Reden van leegstand	Geen leegstand, een bedrijf maakt inmiddels weer gebruik van het pand.
Nabijheid van andere functies en plannen	Ten zuidwesten van bedrijventerrein Greenparc Bleiswijk ligt glastuinbouw, ten zuiden ligt Bleiswijk.
Omvang en structuur	Circa 19.000 m ² vastgoed op een kavel van circa 31.000 m ² .
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In de Haagse regio is er een overaanbod aan bedrijventerreinen tot en een tekort aan bedrijventerreinen in t/m 2030. Waarbij een tekort door marktkenners realistischer wordt geacht.
Courantheid pand/kavel	Pand is goed onderhouden met veel loading docks en ruimte voor opslag.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Ontsluiting van het terrein is zeer goed met de A12 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Hollandweg 100 is eigendom van Haroco BV sinds 2018 (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Het beleid op bedrijventerreinen in Lansingerland is gericht op het up-to-date houden van bestaande bedrijventerreinen. Uitbreiding van bedrijvigheid is alleen mogelijk door intensivering en meervoudig grondgebruik volgens de "Structuurvisie Lansingerland". Momenteel zijn er logistieke bedrijven gevestigd op de locatie.

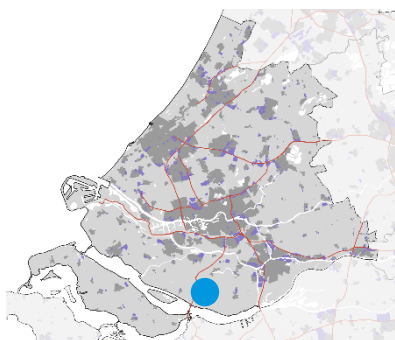
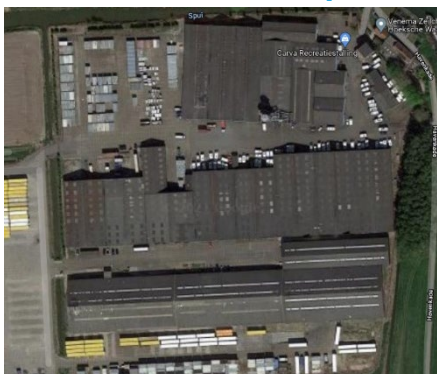
Conclusie	Het pand is weer in gebruik genomen door een ander bedrijf. Er is geen actie nodig.
-----------	--

Gnephoek 26, Alphen a/d Rijn



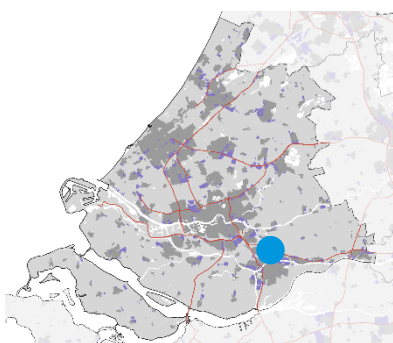
Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemd als industrieterrein. Momenteel is P. van 't Wout Funderingstechnieken B.V. er gevestigd.
Reden van leegstand	Geen leegstand, terrein is weer in gebruik.
Nabijheid van andere functies en plannen	Het terrein ligt met zijn zuidkant tegen de Oude Rijn aan, ten noorden van het terrein ligt polder. Alphen a/d Rijn ligt ten westen van het terrein.
Omvang en structuur	Het terrein is circa 33.000 m ² en strookvormig. Precieze omvang panden is onbekend.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Holland Rijnland is er een balans tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Hierbij lijkt een tekort realistischer.
Courantheid pand/kavel	Het terrein is recentelijk herontwikkeld.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Het terrein is minder bereikbaar via de weg.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is minder bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I BV heeft recht van eigendom van het terrein in handen (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In de structuurvisie Alphen a/d Rijn 2031 wordt er gesproken over een beter ontsluiting van o.a. de Gnephoek oever dankzij de aanleg van de Maximabrug. Daarmee wordt het gebied beter betrokken bij het stedelijk gebied van Alphen a/d/ Rijn.
Conclusie	De locatie is weer in gebruik genomen door een ander bedrijf. Er is geen actie nodig.

Havenkade 2, Numansdorp



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Locatie is bestemd voor een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1. Momenteel wordt het terrein gebruikt voor stalling van recreatievoertuigen.
Reden van leegstand	Terrein is grotendeels (flexibel) in gebruik voor stalling van recreatievoertuigen. Seizoeneffecten bepalen hoe intensief de locatie wordt gebruikt.
Nabijheid van andere functies en plannen	Ten zuidwesten van het terrein ligt de Molenpolder, ten noorden van het terrein ligt Numansdorp.
Omvang en structuur	Het terrein is circa 102.000 m ² en grotendeels bebouwd. Precieze omvang panden is onbekend.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	Er is in Zuid-Holland Zuid meer aanbod dan autonome vraag t/m 2030. Hierbij is additionele vraag niet meegenomen. Ook zijn er veel kanttekeningen te maken wat beschikbaarheid van het aanbod betreft.
Courantheid pand/kavel	Grote relatief verouderde hallen.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Het terrein is minder goed bereikbaar via de weg.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is minder goed bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Numansdorp Projectontwikkeling VOF heeft recht van eigendom van het terrein in handen (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	In de toekomst zou het terrein van 't Hooft en van Prooijen verblijfsrecreatieve woningbouw moeten gaan worden volgens de "Structuurvisie Molenpolder".
Conclusie	Het terrein wordt – afhankelijk van het seizoen in meer of mindere mate – gebruikt voor stalling van recreatievoertuigen. Op termijn wordt het terrein bestemd voor verblijfsrecreatieve woningbouw. Geen actie nodig.

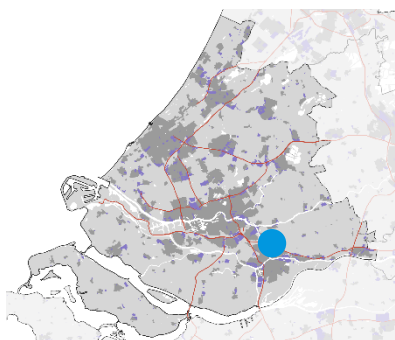
Ruigenhil 1, Alblasserdam



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemd als bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 5.2. Geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Op het moment is FNsteel de huurder
Reden van leegstand	Vertrek Nedstaal van locatie.
Nabijheid van andere functies en plannen	Aan de noordzijde van het bedrijventerrein ligt het woongebied van Alblasserdam.
Omvang en structuur	De kavel heeft een omvang van 213.300 m ² en is bebouwd. Precieze omvang panden is onbekend.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	Er is in Zuid-Holland Zuid meer aanbod dan autonome vraag t/m 2030. Hierbij is additionele vraag niet meegenomen. Ook zijn er veel kanttekeningen te maken wat beschikbaarheid van het aanbod betreft.
Courantheid pand/kavel	Verouderde leegstaande panden worden momenteel doorontwikkeld.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De ontsluiting van het terrein is goed met de N915 en de A15 op korte afstand.

Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is goed bereikbaar met de bus en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Ruigenhil vastgoed heeft onlangs (oktober 2018) het terrein verkocht aan investeerder SVE Group.
Huidig beleid en plannen	De bestaande structuurvisie voor Alblasserdam - wat bedrijvigheid betreft - is voornamelijk gericht op behoud van lokale werkgelegenheid, het stuk is geschreven voor de faillissement van Nedstaal. SVE Group gaat het vastgoed circulair slopen en het perceel onderverdelen in verschillende bedrijfspercelen om in de toekomst (voornamelijk maritieme en logistieke) bedrijven aan te trekken.
Conclusie	De gemeente Alblasserdam heeft in samenwerking met huidige huurder FNsteel een doorontwikkeling van leegstaande delen van het terrein in gang gezet. Geen actie nodig.

Hoogendijk 2, Alblasserdam



Beoordelingscriterium	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bestemd als bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 4.2. Geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Wordt op dit moment ontwikkeld tot groot logistiek pand.
Reden van leegstand	Geen leegstand, het terrein is inmiddels herontwikkeld.
Nabijheid van andere functies en plannen	Aan de noordzijde van het bedrijventerrein ligt het woongebied van Alblasserdam.
Omvang en structuur	Verhard terrein van 70.000 m ² zonder bebouwing naast containerterminal Alblasserdam.
Vraag-aanbodssituatie in de regio	Er is in Zuid-Holland Zuid meer aanbod dan autonome vraag t/m 2030. Hierbij is additionele vraag niet meegenomen. Ook zijn er veel kanttekeningen te maken wat beschikbaarheid van het aanbod betreft.
Courantheid pand/kavel	Moderne en courante logistieke pand.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De ontsluiting van het terrein is goed met de N915 en de A15 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is goed bereikbaar met de bus en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het perceel is eigendom van Havenbedrijf Rotterdam.
Huidig beleid en plannen	De bestaande structuurvisie voor Alblasserdam - wat bedrijvigheid betreft - is voornamelijk gericht op behoud van lokale werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
Conclusie	Op deze locatie is een herontwikkeling gerealiseerd. Er is geen actie nodig.

Bijlage 3: Relatief weinig aanbod op bedrijventerreinen in Zuid-Holland afgelopen jaren

Met onze aanbodmonitor bedrijventerreinen monitoren we halfjaarlijks het (online) aanbod ten opzichte van de voorraad op bedrijventerreinen. Door het aanbod te delen door de totale voorraad op bedrijventerreinen kunnen we het aanbodpercentage berekenen. Door aanbod op verschillende meetmomenten te vergelijken kunnen we ook het aandeel structurele aanbod (object op drie meetmomenten achtereenvolgens aangeboden) berekenen. Het aanbod ligt in elke provincie sinds begin 2019 onder een gezond frictieniveau van circa 5%. In alle provincies ligt het aanbodpercentage medio 2021 lager dan 4%. In de provincie Zuid-Holland ligt het aanbodpercentage medio 2021 op circa 3%. Op COROP-niveau liggen de aanbodpercentages tussen 1% en 3% medio 2021 in Zuid-Holland. Zie tabel hieronder voor de halfjaarlijkse aanbodpercentages sinds 2019 per COROP en op provincieniveau in Zuid-Holland. Hierin zien we dat aanbodpercentages op COROP-niveau licht schommelen maar wel grotendeels onder een frictieniveau van circa 5% blijven, dit duidt op aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuid-Holland.

COROP	2019 H1	2019 H2	2020 H1	2020 H2	2021 H1	2021 H2
Agg. Leiden en Bollenstreek	4%	3%	2%	1%	2%	2%
Agg. 's-Gravenhage	4%	4%	3%	1%	3%	3%
Delft en Westland	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Oost-Zuid-Holland	3%	4%	7%	2%	3%	4%
Groot-Rijnmond	3%	4%	3%	2%	4%	3%
Zuidoost-Zuid-Holland	2%	2%	2%	1%	3%	2%
Zuid-Holland totaal	3%	3%	3%	2%	3%	3%