

Motie 747 – Revitalisering van oude bedrijventerreinen

Notitie ter beantwoording van de Provinciale Staten, 23 april 2019

1. Inleiding

Aanleiding van deze inventarisatie

November 2017 namen Provinciale Staten motie M747 aan, over revitalisering van oude fabrieksterreinen. In deze motie wordt geconstateerd dat vitale, oudere bedrijventerreinen belangrijk zijn voor de regionale economie en dat er soms heel oude terreinen verlaten achterblijven door sluiting van bedrijven (o.a. door faillissement). Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten hiertoe gevraagd “in gesprek te gaan met betreffende gemeente, grondeigenaren en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in die gemeente en regio teneinde via co-creatie de direct betrokkenen uit te nodigen met innovatieve en creatieve ideeën te komen”.

Daarbij geeft de motie als overwegingen dat het juist wenselijk kan zijn dat deze verlaten bedrijventerreinen geherstructureerd worden en dat door de grootte van een terrein deze opgave voor een individuele gemeente een te grote opgave kan zijn. Als voorbeeld van een dergelijke locatie is het leegkomende Nedstaal-terrein in Alblasserdam genoemd. Overigens is de provincie hiervoor reeds betrokken in een traject om de locatie te behouden voor bedrijvigheid en bron van werkgelegenheid voor de regio, in samenwerking met de regionale ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), gemeente Alblasserdam, Bestuur Drechtsteden en het Economic Development Board Drechtsteden. Daarbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de mogelijkheden om de maritieme maakindustrie te versterken en daarvoor de watergebonden kwaliteiten van het terrein te benutten.

In het licht van de motie is de Nedstaal-locatie echter potentieel één van de meerdere locaties. In het behandelvoorstel van motie M747 is reeds toegelicht dat de provincie wel inzicht heeft in leegstaande kavels op bedrijventerreinen, maar op dit moment nog geen structureel overzicht van de leegstand in bestaande panden die mogelijkheid zouden kunnen bieden voor herstructurering.

Daarom is voorgesteld om eerst een inventarisatie te maken van het leegstandsprobleem en een kwalificatie van de kans voor herstructurering. In deze memo geven we op basis van diverse bronnen een inventarisatie van oude, verlaten terreinen (potentiële herstructureringslocaties), die tevens kansen voor behoud van werkgelegenheid bieden.

Koppeling van motie 747 met beleidslijn ‘vraaggericht bedrijventerreinenbeleid’

De provincie kende tot 2012 een subsidieregeling voor het afdekken van de onrendabele top van gemeentelijke herstructureringsprojecten (UHB-regeling), de commissie ontvangt ieder jaar een voortgangsrapportage van deze projecten. De UHB-projecten die met deze uitvoeringssubsidie worden uitgevoerd lopen nog tot uiterlijk 2022 door. De provincie blijft deze projecten goed volgen en zal waar nodig en mogelijk helpen deze projecten tot een goed einde te brengen, binnen de voorwaarden van de regeling.

Daarbij blijft het belangrijk om het vestigingsklimaat voor het Zuid-Hollandse bedrijfsleven op niveau te houden. De schaarse ruimte in Zuid-Holland moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Ondertussen worden de bestaande bedrijventerreinen ouder en moet voorkomen worden dat door de veroudering de bedrijventerreinen niet meer voldoen aan de eisen van de bedrijven, waardoor bedrijven óf minder efficiënt kunnen functioneren, óf wegtrekken naar nieuwe terreinen waardoor de (extra) ruimte die er nog is, sneller dan gewenst, wordt opgevuld. Daarvoor worden in het bedrijventerreinenbeleid drie beleidslijnen aangehouden:

- Evenwicht in vraag en aanbod;
- Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
- Het verduurzamen van de bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

De uitvoering van de projecten die gefinancierd worden met de UHB geven invulling aan de tweede beleidslijn, maar is al langere tijd in uitvoering en er komen geen nieuwe projecten meer bij omdat de UHB-regeling is gesloten. Daarom zetten we in op een structurele manier van goed beheer en onderhoud, om daarmee de kwaliteit van de terreinen te behouden en o.a. leegstand te voorkomen. We zetten in op het beter benutten, bijvoorbeeld door via de 'subsidieregeling planvorming' de organisatiegraad op bedrijventerreinen te verhogen. Dat leidt tot goed georganiseerde bedrijven op een terrein, waardoor er een basis ligt voor structureel beter beheer en onderhoud..

Ondanks dat zullen bedrijven soms verdwijnen en is het wenselijk om die verlaten bedrijventerreinen of bedrijfspanden te herstructureren. Dit is ook onderdeel van de tweede beleidslijn. Daarbij past binnen het vraaggericht bedrijventerreinenbeleid een aanjagende en verbindende rol van de provincie.

2. Inventarisatie van potentiële herstructureringslocaties

Operationalisatie van 'oude, verlaten terreinen'

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. De criteria zijn opgesteld naar de geest van de motie, waarvan de aanleiding – het Nedstaal-terrein – grootschalige, in het oog springende leegstand betrof, die qua aard en complexiteit mogelijk te groot is voor een gemeente om zelfstandig op te pakken. De gehanteerde criteria zijn:

- 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 sloopwerkzaamheden);
 - die op een bedrijventerrein zijn gelegen, maar markttechnisch niet courant lijken¹; of
 - die op een solitaire locatie gelegen zijn.

Overigens zou het aanvullend waarde hebben om de huidige leegstandsperiode als criterium voor de *longlist* mee te nemen, maar dergelijke informatie is niet achterhaalbaar op basis van de beschikbare data.

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

- Funda in Business;
- Port of Rotterdam Real Estate;
- Steenworp;
- Verschillende makelaarswebsites (o.a. RealNext, CBRE, JLL, etc.);
- Resultaten van eerdere provinciale onderzoeken;
- Resultaten van analyses uitgevoerd in en door verschillende bestuurlijke regio's (Holland Rijnland, Midden-Holland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden);
- Kennis van de ambtelijke regio-accounts van Provincie Zuid-Holland

A-lijst van locaties op basis van bovenstaande inventarisatie

Bovenstaande operationalisatie heeft geleid tot een *longlist* van negen locaties, die voldoen aan de criteria voor de oude, verlaten terreinen. Onderstaand de lijst.

	Locatie	Omschrijving	Gemeente	Omvang pand (m ²)	Omvang perceel (m ²)
1	Nedstaal	Voormalig fabrieksterrein	Alblasserdam	Onbekend	213.300
2	Achter terminal	Perceel naast containerterminal	Alblasserdam	Geen pand	70.000
3	Staalweg 4	Voormalige betonfabriek	Alphen a/d Rijn	Onbekend	56.070
4	Gnephoek 26	Voormalige betonfabriek	Alphen a/d Rijn	Onbekend	32.593
5	Albatrosterrein	Voormalig fabrieksterrein	Capelle a/d IJssel	Onbekend	46.849
6	Havenkade 2	Voormalig fabrieksterrein	Cromstrijen	Onbekend	70.000
7	Veerpolder 32	Voormalige locatie houtfabriek	Teylingen	19.270	23.789
8	Dr. Kortmannstraat 103	Voormalige steenwisselplaats	Zoeterwoude	Onbekend	88.430
9	Lindtsedijk 14	Voormalige betonfabriek	Zwijndrecht	Onbekend	70.000

¹ Op basis van een eigen inschatting aan de hand van bouwhoogten, indeling, uitstraling en bouwjaar.

B-lijst van locaties die noemenswaardig doch niet onderzocht zijn

Hoewel er ten opzichte van andere provincies en ten opzichte van andere tijden niet veel leegstand is in de provincie – het leegstandsniveau ligt gemiddeld onder het gezonde frictieniveau – liggen er in de provincie enkele locaties die wel in het oog springen en waar de provincie al actief is, maar die niet aan de criteria van deze lijst voldoen. Dat betekent overigens niet dat deze locaties niet van belang zijn; ook hier kan de provincie helpen om (her)ontwikkeling te versnellen. Deze locatie willen we ter volledigheid genoemd hebben, maar hebben we in het vervolg van deze notitie niet nader uitgewerkt.

Het gaat om de volgende locaties:

- Citadel-terrein (Hendrik-Ido-Ambacht) – De provincie brengt de kwaliteiten van het Citadelterrein via de ROM-D onder de aandacht van potentiële bedrijven. De provinciale accounthouder en de ROM-D zijn in doorlopend contact met de eigenaar over herinvulling van de locatie.
- Shell Exploration (Rijswijk) – De provincie treedt in gesprek met gemeenten en eigenaren (MMZ Properties en Shell Nederland) over een goede herinvulling van de vrije locaties.
- Unilever-terrein (Vlaardingen) - De provincie treedt in gesprek met gemeenten en eigenaar (Unilever) over een goede herinvulling van de vrije locaties. De locatie heeft al kleur gekregen door de aangekondigde vestiging van Boskalis alhier.
- Noordoevers (Zwijndrecht) – De ROM-D heeft het bedrijventerrein overgekocht en is in gesprek met een gemeente en projectontwikkelaar voor een overname. Bodemvervuiling op het terrein moet gesaneerd worden. Als provincie zijn we in gesprek met de ROM-D en bekijken we hoe we het saneringsvraagstuk gezamenlijk op kunnen lossen.

In de provincie staat relatief weinig leeg, blijkt uit de inventarisatie. De leegstand was al laag ten tijde van het indienen van de motie, blijkt uit de provinciale vraagraming bedrijventerreinen, en het economisch tij geeft aanleiding om aan te nemen dat het leegstandspercentage eerder is afgenomen dan toegenomen. Landelijk presteert Zuid-Holland daarmee bovengemiddeld.

3. Beoordeling locaties

Beoordelingscriteria

De negen locaties van de A-lijst zijn beoordeeld op herstructureringskansen. Daarvoor is per locatie gekeken naar de onderstaande criteria. Er is gekeken naar een combinatie van feitelijke informatie en informatie over het huidige proces rondom de locatie. De beoordelingen dienen ertoe om inzicht te krijgen in welke provinciale hulpacties mogelijk en gepast zijn voor de verschillende locaties.

Beoordelingscriteria	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Naam bedrijventerrein, voor zover op een bedrijventerrein gelegen.
Huidige bestemming en functie	De huidige planologische bestemming en het huidige, feitelijke gebruik.
Nabijheid van andere functies en plannen	Het gebruik in de omliggende gebieden, bijvoorbeeld woongebieden of natuur.
Omvang en structuur	De kwantitatieve omvang, bestaande infrastructuur, kavelomvang en –vorm.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Ontsluiting van het verkeer op de primaire vervoersassen (A- en N-wegen) en verkeersveiligheid in het kader van nabijgelegen woonwijken en kruisende fietspaden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Ontsluiting van de locatie middels OV en fietsverbinding.
Huidige eigendomssituatie	De eigendomssituatie in aantal eigenaren, eigenaarssituatie (publiek/privaat), type eigenaar (speculant, agrariër, etc.).
Huidig beleid en plannen	De bestaande beleidsplannen voor de locatie, zoals structuurvisie en omgevingsvisie, en marktplannen.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	De betrokken partijen, waaronder de gemeente.
Standpunt gemeente	De bestaande beleidsplannen van de gemeente, ongeacht of deze reeds vastgelegd zijn in vastgestelde documenten.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	De belangrijkste redenen voor de leegstand op de locatie, zoals vervuiling, hoge kosten, incourant vastgoed of ongunstige ligging.
Huidige stand van zaken in het traject	Overzicht van huidige gesprekken en trajecten op de locatie.
Mogelijke provinciale acties en interventies	Overzicht van potentiële provinciale acties en interventies, ten behoeve van het doel van de motie, zoals door de gemeente geformuleerd.

Beoordeling locaties A-lijst

In de bijlage is voor elke locatie deze informatie weergegeven. De informatie uit de beoordelingen is afkomstig op basis van openbare- en bij provincie beschikbare data en vanuit contact met de betreffende gemeente. Alle informatie is geverifieerd bij het ambtelijk apparaat van de betreffende gemeente.

4. Conclusies en aanbevelingen

Potentiële geschiktheid als bedrijventerrein

Op basis van de beschikbare informatie is een indruk gevormd van de potentie van de locaties. Niet alle locaties hebben zonder meer toekomstpotentie als bedrijventerrein. Een modern, toekomstbestendig bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting, is liefst multimodaal bereikbaar, is goed ontsloten per fiets en met OV, ligt op enige afstand van woningen en past in het landschap. Daar hebben we op getoetst.

Daarnaast krijgen op een modern, toekomstbestendig bedrijventerrein ook aspecten als duurzaamheid, circulaire economie en klimaatadaptatie een belangrijke rol, maar daar moet dan in de (her)invulling dan op gestuurd worden. Op deze aspecten hebben we nu dan ook niet getoetst.

De volgende locaties lijken op basis van deze eerste verkenning zonder meer geschikt voor directe herontwikkeling als bedrijfslocatie (gelet op omgeving, locatiekwaliteiten en bereikbaarheid) ten behoeve van behoud van werkgelegenheid (zie doelstelling motie):

1. Nedstaal-terrein, Alblasserdam
2. Achter containerterminal, Alblasserdam
3. Albatrosterrein, Capelle a/d IJssel
4. Lindtsedijk 14, Zwijndrecht

De overige locaties zijn beperkt geschikt voor herontwikkeling, maar mogelijk geschikt te maken:

5. Gnephoek 26, Alphen a/d Rijn
6. Staalweg 4, Alphen a/d Rijn
7. Havenkade 2, Cromstrijen – daarbij opgemerkt dat er in de regio beperkt behoefte is aan bedrijventerrein.
8. Veerpolder 32, Teylingen
9. Dr. Kortmannstraat 103, Zoeterwoude

Bij alle negen hier genoemde bedrijventerreinen is de ontsluiting een aandachtspunt. Deze gaat over dijkwegen, overige smalle wegen of door woonkernen en –wijken. Daardoor veroorzaakt vrachtverkeer hinder voor omliggende functies of is er geen sprake van een verkeersveilige situatie. Per bedrijventerrein zal bekeken worden hoe dit kan worden verbeterd. Dit zal waarschijnlijk gepaard moeten gaan met aanvullende investeringen. Op verzoek van de vorige gedeputeerde zal worden onderzocht of een nieuwe UHB-regeling hieraan kan bijdragen. Met de nieuwe UHB-regelingen kunnen we waarschijnlijk meer dan met de vorige regeling sturen op het verduurzamen van bedrijventerreinen.

Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen

We constateren in de analyse dat veel locaties toekomstpotentie hebben als bedrijventerrein. Niettemin is het vaak waardevol om te investeren in de toekomstbestendigheid van de locaties. Als provincie beschikken we reeds over instrumentarium om bedrijventerreinen toekomstbestendiger te maken. Dat hoeven we niet opnieuw uit te vinden. Om met alle gemeenten in gesprek te treden, stellen we daarom een overzicht op van subsidieregelingen die aangewend kunnen worden voor herstructurering naar een toekomstbestendig bedrijventerrein, verbetering van bereikbaarheid en verduurzaming van de bedrijfslocatie (UHB, planvormingsregeling, subsidieregeling energie op bedrijventerrein). Daarmee treden we in gesprek met gemeente en eigenaar.

Acties per terrein als provincie

Aan de hand van alle informatie, hebben we middels een interne brainstorm een longlist opgesteld van potentiële acties per locatie. De acties zijn gedefinieerd in het licht van de initiële motie: *“in gesprek te gaan met betreffende gemeente, grondeigenaren en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in die gemeente*

en regio teneinde via co-creatie de direct betrokkenen uit te nodigen met innovatieve en creatieve ideeën te komen”.

De provincie is reeds betrokken bij 3 locaties :

- **Nedstaal-terrein, Alblisserdam** – Hier werkt de gemeente samen met de regionale ontwikkelmaatschappij aan herinvulling van het gebied.
- **Havenkade 2, Cromstrijen** - Hier is de provincie betrokken via het ruimtelijk spoor.
- **Lindtsedijk 14, Zwijndrecht** – Hier is reeds een traject tot herinvulling van het terrein gestart.

Op 2 andere locaties is de gemeente al zonder provincie actief. Hier lijkt vooralsnog provinciale bemoeienis niet nodig:

- **Achter terminal, Alblisserdam** – Hier heeft de gemeente reeds een principeverzoek ontvangen voor herinrichting met logistieke bedrijvigheid.
- **Gnephoek 26, Alphen a/d Rijn** – Stond leeg op moment van onderzoek, maar hier heeft de eigenaar de ruimte reeds (tijdelijk) verhuurd aan een bedrijf voor funderingstechnieken.

.Op de overige 4 locaties is aanvullende actie van de provincie gepast. Deze locaties zijn potentieel toekomstbestendig als bedrijventerrein en er bestaat behoefte in de regio van deze locaties:

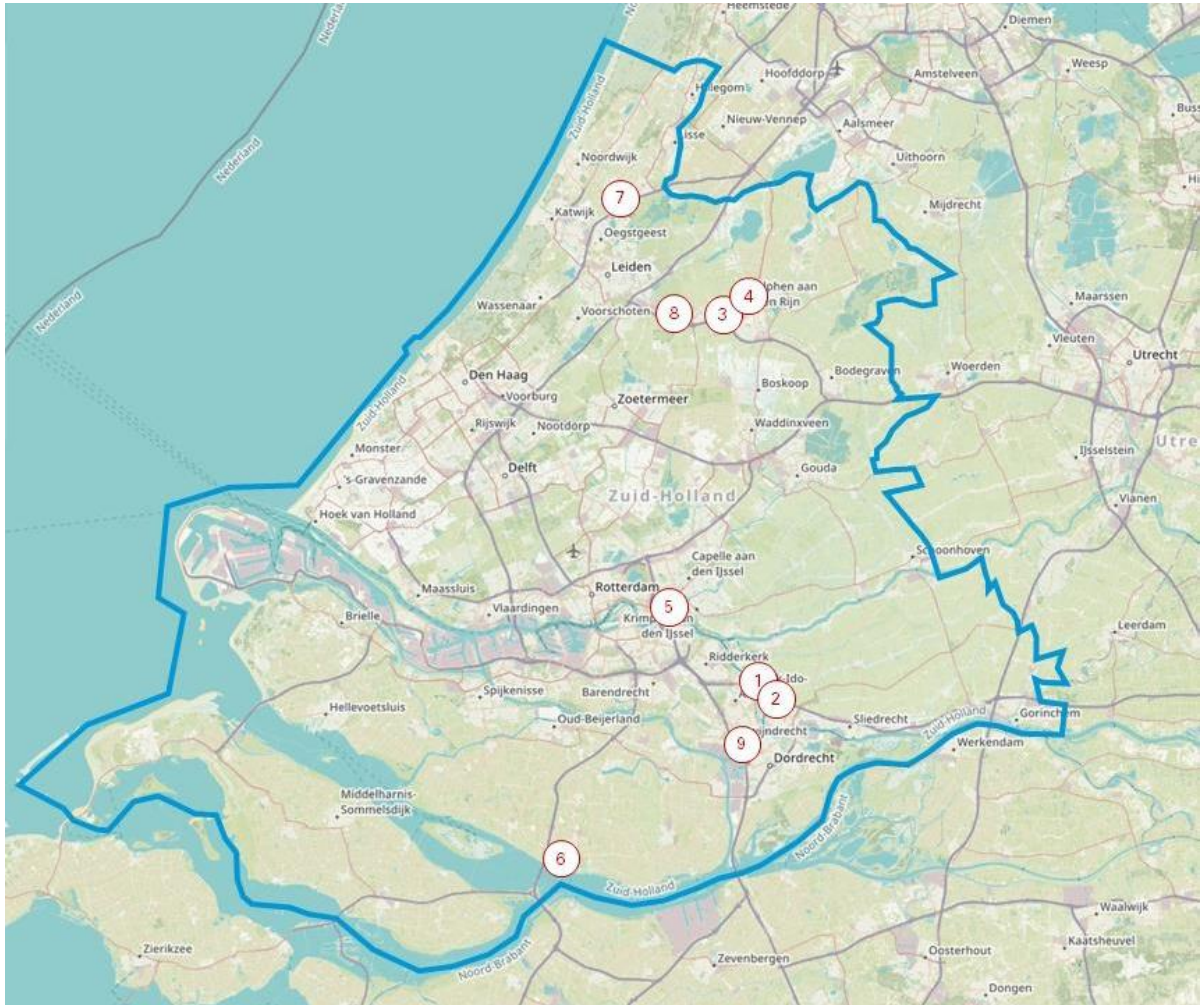
- **Staalweg 4, Alphen a/d Rijn**
- **Albatrosterrein, Capelle a/d IJssel**
- **Veerpolder 32, Teylingen**
- **Dr. Kortmanstraat 103, Zoeterwoude**

	Locatie	Locatie toekomstbestendig?	Behoeft in de regio?	Acties
1	Nedstaal	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> • Traject tot herinvulling van de locatie loopt reeds. Provincie is samen met ontwikkelingsmaatschappij betrokken bij proces rondom herinvulling van het terrein. • Aanvullende provinciale acties vooralsnog
2	Achter terminal	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een principeverzoek tot ontwikkeling ingediend, dat uitgaat van max 66.000 m² bvo logistieke bedrijvigheid, met kleinschalige ondergeschikte (aan hoofdfunctie verbonden) kantoren. Verder is de vraag of er nog een directe aansluiting wordt gemaakt met de ernaast gelegen BCTN containerterminal. • Geen aanvullende acties nodig, traject tot herinvulling van de locatie loopt reeds.
3	Staalweg 4	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft vooralsnog transformatie naar wonen voor ogen, terwijl de locatie voldoende potentie heeft voor herinvulling als bedrijfslocatie. • De provincie kan in gesprek treden met de stakeholders om het belang van bedrijventerreinen en de kansen op deze locatie te duiden. Mocht het tot transformatie komen, moet de provincie een bestemmingswijziging toetsen. Daarbij kan de provincie de huidige compensatieregeling uit de Verordening Ruimte als 'stok achter de deur' hanteren.
4	Gnephoek 26	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie is tijdelijk verhuurd aan nieuwe bedrijfsruimtegebruiker. • Provinciale interventie vooralsnog niet nodig.

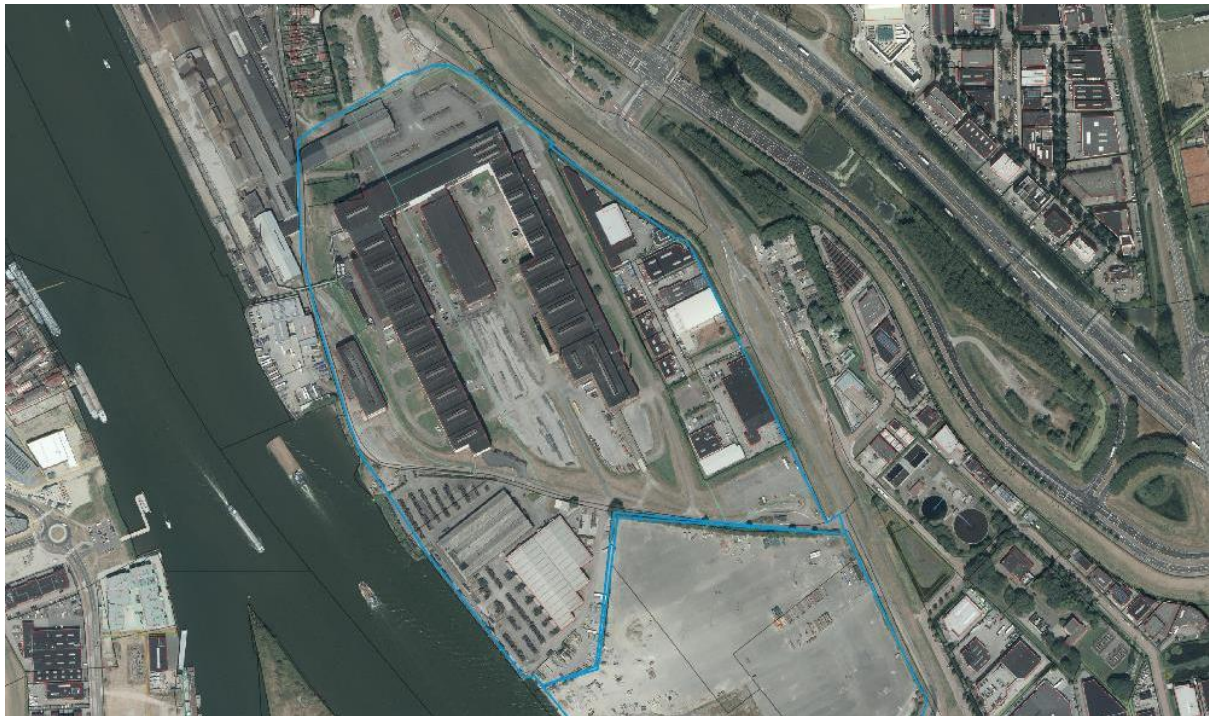
5	Albatrosterrein	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> De provincie zal daarom in gesprek treden met de gemeente en eigenaar om via cocreatie tot herinvulling van de locatie te komen.
6	Havenkade 2	x	x	<ul style="list-style-type: none"> De locatie is op dit moment verhuurd als opslag en de gemeente staat op langere termijn een transformatie naar een andere functie voor. Dat vinden we gezien behoefte en toekomstbestendigheid geen probleem. Aanvullende interventie op dit moment niet nodig.
7	Veerpolder 32	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> De bestaande opstallen zijn mogelijk niet helemaal toekomstbestendig. De provincie treedt in gesprek met de gemeente en eigenaar over de mogelijkheden op de locatie. Waar mogelijk probeert de provincie ingrepen in het vastgoed te versnellen via de bestaande subsidieregelingen.
8	Dr. Kortmann-straat 103	x	✓	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente stelt nu samen met de eigenaar een onderzoekovereenkomst op met als doel tot een breed gedragen (nieuwe) invulling te komen voor het terrein. De provincie kan in overleg treden met gemeente en eigenaar om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het terrein voor bedrijfsmatige activiteiten te behouden.
9	Lindtsedijk 14	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> Het traject tot herinvulling van het terrein loopt reeds. Gemeente en marktpartijen herstructureren het terrein in de schaduw van deze motie al tot een modern, toekomstbestendig watergebonden bedrijventerrein. Geen aanvullende interventie nodig.

Bijlage: gedetailleerde informatie per onderzochte locatie

Figuur: ligging onderzochte locaties



Nedstaal-terrein, Alblasserdam



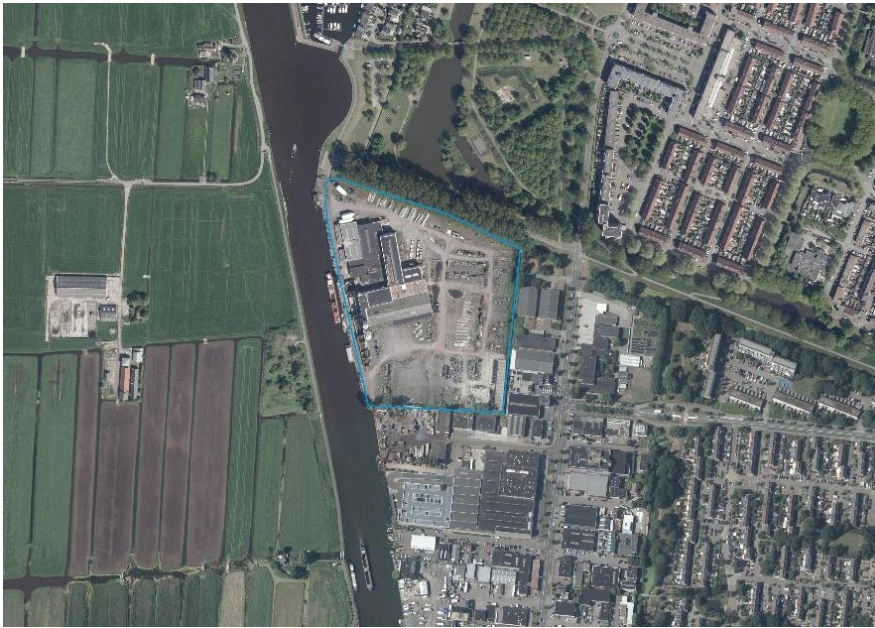
Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Nieuwland NedStaal
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 5.2. Geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Op het terrein staan bestaande opstallen, maar deze zijn deels leegstaand en deels in gebruik door FN steel.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door bedrijvigheid en grenst aan een hoofdontsluiting (N-weg) en vaarweg. Ook aan de andere kant van het water, in Hendrik-Ido-Ambacht, is bedrijvigheid gevestigd. Er lijken geen belemmeringen voor herinvulling met een bedrijfsfunctie.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 213.300 m ² , ligt aan diep vaarwater en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie is goed ontsloten, direct aan de N915 en nabij de oprit van de A15.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	De locatie is goed bereikbaar met de bus en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	De locatie is recent (oktober 2018) verkocht aan investeerder SVE Group.
Huidig beleid en plannen	SVE Group heeft het plan om het vastgoed circulair te slopen en het perceel onder te verdelen in verschillende kleinere bedrijfspercelen om (voornamelijk maritieme en logistieke) bedrijven te huisvesten. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in op het Nedstaal-terrein, maar is ook geschreven voor de faillissement.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	SVE group, gemeente Alblasserdam, ROM-D, provincie, de overige Drechtsteden gemeenten.
Standpunt gemeente	Gemeente heeft de wens het terrein te behouden voor maritieme maakindustrie en logistiek. Zo kan ook de mogelijkheid zich voordoen om de locatie te gebruiken als schuiflocatie ten einde oeverlocaties in de regio, minder geschikt voor bedrijvigheid, vrij te spelen voor woningbouw.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Op dit moment lijkt er geen knelpunt ten aanzien van leegstand te zijn. Er liggen plannen voor ontwikkeling.
Huidige stand van zaken in het traject	Via de ROM-D hebben gemeenten en provincie contact gezocht en geïnvesteerd in de relatie met de ontwikkelaar om zo maximaal als mogelijk de potentie van de locatie in het licht van de regionale ambities te kunnen benutten. De ROM-D wordt door gemeente en projectontwikkelaar ingehuurd als procesfacilitator.
Mogelijke provinciale acties en interventies	Geen aanvullende acties, traject loopt reeds.

Achter terminal, Alblasserdam



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Polder het Nieuwland
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 4.2. Geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Op het terrein staan geen opstallen.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door bedrijvigheid en grenst aan een hoofdontsluiting (N-weg) en vaarweg. Ook aan de andere kant van het water, in Hendrik-Ido-Ambacht, is bedrijvigheid gevestigd. Er lijken geen belemmeringen voor herinvulling met een bedrijfsfunctie.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 70.000 m ² , ligt aan diep vaarwater en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie is goed ontsloten, vrijwel direct aan de N915 en nabij de oprit van de A15.
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	Het havenbedrijf heeft plannen om de locatie te ontwikkelen en biedt het aan op de markt. Goodmann heeft dit terrein gepacht van HbR. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in op de locatie.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Goodmann Ontwikkeling, HbR, relatie met BCTN Containerterminal. Qua verdere toetsing van belang: PZH, Gemeente, Waterschap Rivierenland, RWS (buitendijks)
Standpunt gemeente	Ambtelijk positief, onder nadere voorwaarden
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Het terrein wordt op dit moment ontwikkeld.
Huidige stand van zaken in het traject	Voor de locatie is door Goodmann Ontwikkeling bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Goodmann pacht dat voor langere termijn van het Havenbedrijf Rotterdam. Het principeverzoek gaat uit van max 66.000 m ² bvo logistieke bedrijvigheid, met kleinschalige ondergeschikte (aan hoofdfunctie verbonden) kantoren. Ontsluiting is via de bestaande infrastructuur gepland. Principe verzoek past niet geheel in vigerend bestemmingsplan. Strijdpunten zijn bouwhoogte, bebouwingsvlak, parkeren, en inritten. Dat leidt hoogstwaarschijnlijk nog tot aanpassingen van het plan en deels beperkte aanpassing van het vigerend juridisch kader (bouwhoogte m.n.). Verder is de vraag of er nog een directe aansluiting wordt gemaakt met de ernaast gelegen BCTN containerterminal.
Mogelijke provinciale acties en interventies	Provinciale interventie vooralsnog niet nodig.

Staalweg 4, Alphen a/d Rijn



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Heimanswetering
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 4.2. Op het terrein staan bestaande opstallen, maar deze zijn op dit moment niet in gebruik (leegstand).
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door bedrijvigheid en grenst aan een vaarweg (Heimanswetering). Aan de noordoostkant van de locatie ligt op 100-150 meter het woongebied van Alphen a/d Rijn, maar dat biedt geen beperkingen voor invulling van de bestemmingsplanmogelijkheden. Reguliere en watergebonden activiteiten lijken hier zonder meer tot de mogelijkheden te behoren.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 56.070 m ² met 6.977 m ² vastgoed, en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Het terrein wordt via de kern Alphen a/d Rijn ontsloten op de N207. Dat is onvoldoende voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie werkt dit belemmerend. Er is echter geen alternatief direct voorhanden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is goed bereikbaar met de bus en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van BTE Nederland BV, een groep prefab betonbedrijven (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	De huidige eigenaar biedt de locatie te koop aan op de markt. In de gemeentelijke structuurvisie wordt er gesproken over het transformeren van de locatie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Gemeente, BTE Nederland BV
Standpunt gemeente	Gemeente staat hier transformatie naar wonen voor ogen. Eigenaar heeft voorkeur voor transformatie naar wonen. Er zijn 2 milieutechnische omstandigheden die dat nu nog niet direct mogelijk maken Dat is het LPG gasvulpunt en een bedrijf dat geluidshinder veroorzaakt.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	De eigenaar heeft een voorkeur voor transformatie naar woningbouw, voelt zich daarin gesterkt door het gemeentebestuur en voelt daarom geen urgentie om het terrein opnieuw in te vullen met bedrijvigheid.
Huidige stand van zaken in het traject	De gemeente is druk in gesprek met eigenaren, ontwikkelaars en er is een sterke betrokkenheid van het bestuur bij deze zaken.
Mogelijke provinciale acties en interventies	In de regio is een behoefte aan bedrijventerreinen. Daarom lijkt transformatie van deze plek minder gewenst. De provincie kan in gesprek treden met de stakeholders om het belang van bedrijventerreinen en de kansen op deze locatie te duiden. Mocht het tot transformatie komen, moet de provincie een bestemmingswijziging toetsen. Daarbij kan de provincie de huidige compensatieregeling uit de Verordening Ruimte als 'stok achter de deur' hanteren.

Gnephoek 26, Alphen a/d Rijn



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Gnephoek
Huidige bestemming en functie	De huidige bestemming van de locatie is onbekend (niet online gepubliceerd). Op het terrein staan bestaande opstallen; deze zijn op dit moment (tijdelijk) bedrijfsmatig verhuurd.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door polderlandschap. Aan de zuidkant van de locatie ligt de Oude Rijn, met aan de overzijde bedrijventerrein. Er lijken geen belemmeringen voor herinvulling met een bedrijfsfunctie.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 32.593 m ² en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie wordt via de Gnephoek en de Maximabrug ontsloten op de N11. De ontsluiting op de Gnephoek is matig voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie werkt dit belemmerend. Er is echter geen alternatief direct voorhanden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is goed bereikbaar met de bus 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	Het is onbekend wat de huidige eigenaar van plan is met de locatie. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in de op de locatie, maar beschrijft hoe een betere ontsluiting ontstaat met de aanleg van de Maximabrug.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Gemeente, Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I BV en 't Wout Funderingstechniek
Standpunt gemeente	Gemeente heeft op dit moment geen standpunt.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Niet relevant, zie hieronder.
Huidige stand van zaken in het traject	De locatie wordt weer voor enkele jaren (tijdelijk) bedrijfsmatig in verhuur gegeven aan 't Wout funderingstechniek uit Waddinxveen. Het gaat dan om de opslag en productie van funderingsmaterialen.
Mogelijke provinciale acties en interventies	Provinciale interventie voorsnog niet nodig.

Albatrosterrein, Capelle a/d IJssel



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	IJsseldijk
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. Geluidshinderlijke inrichtingen zijn toegestaan. Het terrein ligt braak en beschikt niet over verharding. Er is op de locatie sprake van zware bodemvervuiling, die nog niet gesaneerd is.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt aan west- en oostzijde begrensd door bestaande watergebonden bedrijvigheid. Aan de noordkant van de locatie ligt op 50-100 meter het woongebied van Capelle a/d IJssel. Laatstgenoemde biedt mogelijk beperkingen voor zware, hindergevendende bedrijvigheid, maar reguliere en watergebonden activiteiten lijken hier tot de mogelijkheden te behoren..
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 46.849 m ² , ligt aan diep vaarwater en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De ontsluiting van het terrein is redelijk goed via de A16.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is goed bereikbaar met de bus en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigenaar is IJsselwerf BV (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	Het is onbekend wat de huidige eigenaar van plan is met de locatie. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in de op de locatie.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	PM – Geen reactie van gemeente ontvangen
Standpunt gemeente	PM – Geen reactie van gemeente ontvangen
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	PM – Geen reactie van gemeente ontvangen
Huidige stand van zaken in het traject	PM – Geen reactie van gemeente ontvangen
Mogelijke provinciale acties en interventies	PM – Geen reactie van gemeente ontvangen

Havenkade 2, Cromstrijen



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Solitaire ligging
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1. Op het terrein staan bestaande opstallen, die op dit moment in gebruik zijn als (caravan)opslag.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie ligt in de Molenpolder die verder agrarisch is.
Omvang en structuur	De locatie wordt omringd door akkerlandschap en enkele woningen aan de Havenkade en Molendijk. Aan de noordkant van de locatie ligt op 50-100 meter de kern Numansdorp. Dat biedt mogelijk beperkingen voor zware, hindergevende bedrijvigheid, maar reguliere activiteiten lijken hier tot de mogelijkheden te behoren..
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie heeft een omvang van 70.000 m ² en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	De locatie wordt via de Molendijk en enkele polderwegen ontsloten op de N487. Dat is onvoldoende voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie werkt dit belemmerend. Er is geen alternatieve route voorhanden.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidig beleid en plannen	Numansdorp Projectontwikkeling V O F heeft recht van eigendom van het terrein in handen (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	De gemeente heeft aangegeven de Molenpolder te willen ontwikkelen tot een nautisch woon- en recreatiemilieu
Standpunt gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Er is geen sprake van echte leegstand omdat de gebouwen gebruikt worden voor caravanopslag. Er is sprake van een omvangrijke asbestproblematiek. Conform huidig wetsvoorstel dient het asbest uiterlijk in 2024 te zijn gesaneerd Er spelen al lange tijd plannen voor transformatie naar woningen. De polder ligt laag en er wordt ook gedacht aan de optie om de polder onder water te zetten voor een nautisch woon- en verblijfsrecreatiemilieu
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Gemeente geeft aan hier geen beeld bij te hebben, maar de ongunstige ontsluiting en beperkte behoefte in de regio kunnen hiermee te maken hebben.
Huidige stand van zaken in het traject	In de Hoeksche Waard is ruim voldoende aanbod aan bedrijventerreinen. Compensatie voor de eventuele transformatie van het bedrijventerrein naar een andere functie kan in dit geval dan ook achterwege blijven. In de zienswijze van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan Torensteepolder fase 1 B en 1 C wordt gewezen op 'het oude fabrieksterrein' in de Molenpolder 'als mogelijk binnenstedelijk alternatief voor de woningbouwplannen in de Torensteepolder
Mogelijke provinciale acties en interventies	De gemeente heeft aangegeven de Molenpolder te willen ontwikkelen tot een nautisch woon- en recreatiemilieu, conform de suggestie van de provincie. Via het ruimtelijk spoor is de provincie betrokken.

Veerpolder 2, Teylingen



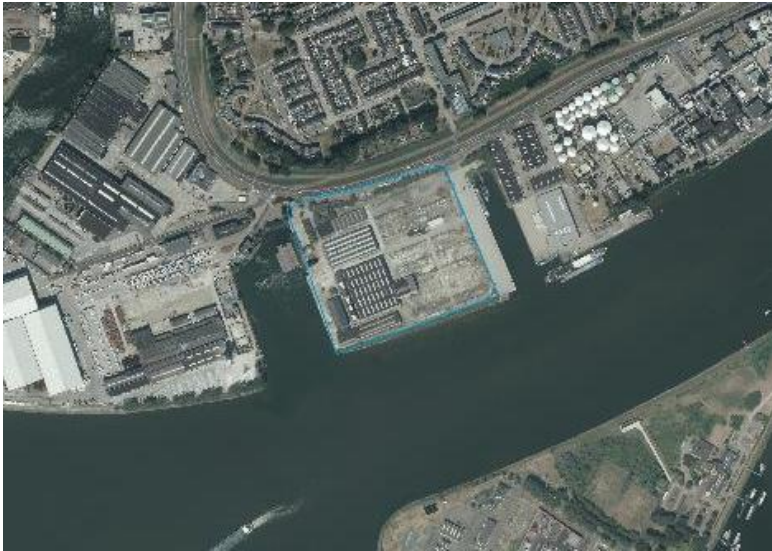
Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Veerpolder
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. Op het terrein staan bestaande opstallen, maar deze zijn op dit moment niet in gebruik (leegstand).
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door bedrijvigheid en grenst aan de zuidzijde aan Golfclub Kragerzoom. Er lijken geen belemmeringen voor herinvulling met een bedrijfsfunctie.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 23.789 m ² met 19.270 m ² vastgoed, en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie wordt via de kern Warmond ontsloten op de N444 en de A44. Dat is onvoldoende voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie werkt dit belemmerend. Er is echter geen alternatief direct voorhanden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed bereikbaar met de fiets, maar niet goed 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	De huidige eigenaar biedt de locatie, al dan niet in delen, te huur aan op de markt. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in de op de locatie, maar omschrijft wel dat intensivering en duurzaam gebruik moet plaatsvinden.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Gemeente en Dekker Vastgoed
Standpunt gemeente	Enkele jaren geleden heeft de gemeente de gebiedsvisie Veerpolder vastgesteld, waarmee zij zich richt op (bedrijvigheid gelieerd aan) leisure en wellness, ter versterking van de recreatiefunctie van het gebied. Binnen de kaders van deze visie faciliteert de gemeente nieuwe initiatieven. De leegstand wordt door de gemeente niet als probleem ervaren.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Er zijn geen signalen dat de leegstand door de eigenaar als probleem wordt ervaren en er lijkt dan ook geen haast met invulling of herontwikkeling.. Er zijn nog geen concrete initiatieven.
Huidige stand van zaken in het traject	Er lopen op dit moment geen acties. Gemeente wil dat vraag en aanbod elkaar vinden, maar weet zelf niet hoe hier actief op te sturen, daar de gronden uitgegeven en in private handen zijn. Of de eigenaren kiezen voor leegstand of voor verhuur of actieve pogingen deze te verwezenlijken, ligt buiten onze invloedssfeer, is hun stelling.
Mogelijke provinciale acties en interventies	De provincie kan in contact treden met eigenaar en gemeente om samen na te denken over herinvulling van het pand en mogelijke maatregelen hiervoor.

Dr. Kortmannstraat 104, Zoeterwoude



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	N.v.t. (solitair)
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Het betreffen kleinschalige bedrijven of bedrijven die niet hindergevend zijn. Op het terrein staan bestaande opstallen, maar deze zijn op dit moment niet in gebruik (leegstand).
Nabijheid van andere functies en plannen	Het terrein is omringd door polderlandschap en enkele agrarische bedrijven. Mogelijkheden voor invulling met een bedrijfsfunctie afhankelijk van waarde die aan de omliggende natuur wordt gehecht.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 88.430 m ² en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Het terrein wordt via een smal pad (Zwetpad) ontsloten op de N206. Dat is onvoldoende voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie zijn investeringen in de ontsluitingsweg (verbreding) en een goede aansluiting op de N206 gewenst.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het terrein is slecht bereikbaar met het OV en goed bereikbaar met de fiets, maar ligt wel op enige afstand van de grotere woonkernen.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van Slingerland Makelaardij (bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidig beleid en plannen	De huidige eigenaar biedt de locatie te koop en te huur aan op de markt. De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in de op de locatie.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Gemeente en Slingerland Verhuur BV
Standpunt gemeente	De gemeente wil samen met de eigenaar onderzoeken welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor het terrein. En dan met in achtname van de landelijke omgeving, economische zaken, de ontsluiting de omwonenden.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Er rust nu een heel specifieke bestemming op het terrein en de eigenaar is niet heel proactief in het opheffen van de 'leegstand'. Er is veel weerstand vanuit omwonenden voor ontwikkeling van de locatie.
Huidige stand van zaken in het traject	De gemeente stelt nu samen met de eigenaar een onderzoekovereenkomst op met als doel tot een breed gedragen (nieuwe) invulling te komen voor het terrein.
Mogelijke provinciale acties en interventies	De provincie kan in overleg treden met gemeente en eigenaar om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het terrein voor bedrijfsmatige activiteiten te behouden.

Lindtsedijk 14, Zwijndrecht



Beoordelingscriterium	Toelichting
Feitelijke waarnemingen	
Naam bedrijventerrein	Groote Lindt
Huidige bestemming en functie	De locatie is bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. Op het terrein staan bestaande opstallen, maar deze zijn op dit moment niet in gebruik (leegstand). Er is op de locatie sprake geweest van asbestbesmetting, maar deze is inmiddels gesaneerd.
Nabijheid van andere functies en plannen	De locatie wordt omringd door bedrijvigheid en grenst aan een vaarweg (Oude Maas). Aan de noordkant van de locatie ligt op 100-150 meter het woongebied van Zwijndrecht, maar dat biedt geen beperkingen voor invulling van de bestemmingsplanmogelijkheden. Reguliere en watergebonden activiteiten behoren hier zonder meer tot de mogelijkheden.
Omvang en structuur	De locatie heeft een omvang van 70.000 m ² en beschikt over een kade van circa 200 meter, en biedt qua vorm mogelijkheden voor zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	De locatie wordt via de Lindtsedijk en de Stationsweg ontsloten op de A16. Dat is matig voor een veilige, duurzame ontsluiting voor vrachtverkeer. Voor een duurzame herinvulling van de locatie met een bedrijfsfunctie werkt dit belemmerend. Er is echter geen alternatief direct voorhanden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Het pand is goed bereikbaar met de fiets, maar niet goed bereikbaar met het OV.
Huidige eigendomssituatie	De gemeente Zwijndrecht heeft recht van eigendom van het terrein in handen (bron: Kadaster eigendomssituatie). Zij heeft ook opdracht gegeven voor de asbestsanering.
Huidig beleid en plannen	De gemeentelijke structuurvisie gaat niet specifiek in de op de locatie, maar beschrijft in algemeenheid dat er gestreefd wordt naar meer specialistische, kennisintensieve en dienstverlenende bedrijvigheid in Zwijndrecht. Het terrein behoort tot het mariteam cluster Drechtsteden. In de 'Toekomstverkenning Maritieme cluster in Zuid-Holland' van maart 2017 wordt gesteld dat dit een sterk cluster is, waarvoor de beschikbare ruimte niet mag krimpen.
Procesmatige waarnemingen	
Relevante actoren	Niet relevant, zie hieronder.
Standpunt gemeente	Niet relevant, zie hieronder.
Knelpunten: wat maakt dat er langdurig leegstand is?	Niet relevant, zie hieronder.
Huidige stand van zaken in het traject	De gemeente Zwijndrecht en Deen Shipping BV hebben in februari een intentieverklaring getekend voor een nieuwe invulling van het voormalige terrein. De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Lindtsedijk en heeft de ambitie dit gebied te herontwikkelen tot een watergebonden bedrijventerrein met ruimte voor maritieme bedrijvigheid. Deen Shipping BV heeft aangegeven potentie in de gronden te zien en wil het gebied invullen met een cluster van bedrijven. De komende maanden werken beide partijen een haalbaarheidsstudie verder uit.
Mogelijke provinciale acties en interventies	Ontwikkelingen lopen op dit moment al. Provinciale interventie vooralsnog niet nodig.