

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Inventarisatie leegstand grootschalige bedrijfspanden en -kavels

Geachte Statenleden,

Door middel van deze brief informeren wij u over de inventarisatie naar leegstand van grootschalige bedrijfspanden en -kavels<sup>1</sup>. Deze inventarisatie wordt elke twee jaar uitgevoerd. Hieronder lichten wij achtereenvolgens de aanleiding en aanpak, de resultaten en de belangrijkste conclusies toe.

**1: Aanleiding en aanpak**

*Van incidentele inventarisatie van leegstand van grootschalige bedrijfspanden en -kavels (motie 747)*

.....

Bij de behandeling van de begroting 2018 in uw vergadering van 8 november 2017 nam u motie 747 ("Revitalisering oude fabrieksterreinen") aan. Daarin sprak u uit dat het wenselijk is om oude, verlaten bedrijfspanden en/ of bedrijventerreinen te herstructureren. Deze inventarisatie is vervolgens in 2019 en 2021 uitgevoerd.

*.....naar structurele inzet vanuit provinciaal bedrijventerreinenbeleid*

Deze inventarisatie sluit aan op het provinciale bedrijventerreinenbeleid. Daarnaast is in de geactualiseerde provinciale bedrijventerreinenstrategie<sup>2</sup> vastgelegd dat deze inventarisatie structureel uitgevoerd wordt. Dit betekent dat er elke twee jaar een inventarisatie plaatsvindt naar grootschalige, lang leegstaande panden of kavels. Inmiddels is het twee jaar geleden dat de vorige inventarisatie is uitgevoerd. Daarom informeren wij u graag over de aanpak, resultaten en conclusies van de inventarisatie die eind 2023 is uitgevoerd.

*Aanpak: deskresearch en gesprekken met gemeenten en eigenaren*

Gestart is met het inventariseren van grootschalige leegstaande bedrijfspanden en -kavels op bedrijventerreinen in Zuid-Holland waarbij gebruik is gemaakt van diverse databases zoals Funda in Business, Port of Rotterdam RE, Steenworp, RealNext, CB Richard Ellis en Jones Lang LaSalle.

<sup>1</sup> Centraal in deze inventarisatie staan grootschalige bedrijfspanden en grootschalige kavels die geschikt zijn voor bedrijfspanden. Bij dit type kavels is de bestemming 'bedrijf of bedrijventerrein' in het bestemmingsplan leidend. Het kan voorkomen dat delen van deze panden geschikt zijn voor kantoorachtige functies; dit betreffen meestal (voormalige) bedrijfsgebonden kantoren.

<sup>2</sup> In september 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en besproken in de commissie Ruimte, Wonen en Economie.

Daarnaast is een GIS-analyse naar grote onbebouwde kavels op bedrijventerreinen uitgevoerd en is gebruik gemaakt van eerdere provinciale onderzoeken. Hierbij worden dezelfde criteria gehanteerd als in 2021: leegstaande panden en kavels die grootschalig (meer dan 15.000 m<sup>2</sup> pandoppervlak en/of meer dan 3 hectare kaveloppervlak) en markttechnisch niet courant zijn. De locaties die uit deze inventarisatie naar voren komen, zijn vervolgens vergeleken met recent afgeronde regionale of gemeentelijke onderzoeken en de transformatielocaties die geïnventariseerd zijn in het kader van de provinciale behoefteeraming<sup>3</sup> om te kijken of er bijvoorbeeld locaties missen of overbodig zijn. Tenslotte zijn deze locaties besproken met de relevante gemeentelijke en/of regionale accountmanagers of eigenaren.

N.B. Het nog-uit-te-geven aanbod van (nog lege) bedrijfskavels op nieuwe bedrijventerreinen - het zogenaamde harde planaanbod - valt buiten de scope van deze inventarisatie. Met dit aanbod wordt de verwachte vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bediend die uit de provinciale behoefteeraming naar voren is gekomen.

## 2: Resultaten

### *Krapte bedrijfsruimtemarkt leidt tot minder leegstand van grote panden en kavels op bedrijventerreinen*

In de provincie Zuid-Holland is de leegstand op bedrijventerreinen laag. Er worden weinig objecten online aangeboden. Leegstaande objecten worden ook vaak op korte termijn weer opgenomen door de markt en krijgen daarmee zelden de titel 'structurele leegstand'. Tegelijkertijd blijkt uit de behoefteeraming bedrijventerreinen<sup>4</sup> dat op veel plekken in de provincie veel vraag is naar bedrijventerreinen. We zien door de druk op de bedrijfsruimtemarkt dat het aantal grootschalige leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen minder is geworden.

Uit de eerste inventarisatie naar grootschalige leegstand op bedrijventerreinen (2019) kwamen negen leegstaande panden en kavels naar voren, uit de vorige inventarisatie (2021) kwamen zeven grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen naar voren en in deze inventarisatie zijn dat er vijf. Veel van de objecten die in de vorige inventarisaties zijn opgenomen, zijn inmiddels weer in gebruik door een bedrijf (al dan niet na herontwikkeling).

### *Typering biedt houvast voor hergebruik van grootschalige leegstaande locaties*

Per grootschalige leegstaande locatie is de potentie geanalyseerd voor hergebruik als bedrijventerrein. Daarbij is onderscheid gemaakt naar drie typen locaties:

1. Locaties waarbij een deel van de locaties al in gebruik genomen of er zijn concrete plannen om de locatie in de nabije toekomst in gebruik te nemen.
2. 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. Locaties die nog leeg staan zonder concrete plannen die ook niet courant zijn en/of waar er andere grote belemmerende factoren voor hergebruik aanwezig zijn.

---

<sup>3</sup> In november 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en besproken in de commissie Ruimte, Wonen en Economie.

<sup>4</sup> Zie hiervoor de GS brief aan Provinciale Staten van 9 november 2021 (PZH-2021-776418790 en DOS-2021-0003572)

Over het algemeen zijn er voor de locaties die als type 1 en 2 worden geëvalueerd geen acties nodig om tot hergebruik te komen. Voor locaties die als type 3 geëvalueerd worden, kan dat wel nodig zijn. De locaties die in de vorige inventarisatie als type 1 werden geëvalueerd, zijn in deze inventarisatie niet verder besproken (tenzij er nog leegstaand is). Het valt op dat op het grootste deel van de locaties in deze inventarisatie concrete plannen zijn voor ingebruikname of dat de locaties wel leegstaan maar (min of meer) courant zijn (type 1). Hieronder is een overzicht weergegeven van de onderzochte locaties per type grootschalige leegstand.

#### Locaties weer in gebruik of met concrete plannen voor ingebruikname (type 1)

Een deel van de locaties is 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:

- Nieuwe Gouwe O.Z. 40, Gouda
- Antarcticaweg 199, Maasvlakte Rotterdam
- Vlaardingweg 62, Rotterdam
- Professor Gerbrandyweg 25, Botlek Rotterdam
- Transportweg 15, Waddinxveen

#### Leegstaande locaties die courant zijn en/of waar behoefte naar is vanuit de markt (type 2)

Een aantal van de geïnventariseerde locaties staat weliswaar leeg maar is (min of meer) courant of betreft een locatie waar veel 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 (vooral nog) geen actie nodig vanuit de provincie. Het betreft de volgende locaties:

- Industrieweg 30 62, Sliedrecht
- Nijverheidsweg 48, 61-62, Hendrik-Ido-Ambacht
- Meer en Duin 1, Lisse

#### Leegstaande locaties die niet courant zijn en/of waar grote belemmerende factoren spelen (type 3)

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

- IJsseldijk, Capelle aan den IJssel
- Wateringseweg 4, Delft

### **3: Belangrijkste conclusies**

Uit deze inventarisatie naar grootschalige leegstand komen we tot onderstaande conclusies:

- De leegstand op de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen is zeer beperkt. Zo ligt het aanbodpercentage<sup>5</sup> in de provincie Zuid-Holland medio 2023 op circa 2,6%. Dit duidt op aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuid-Holland.

---

<sup>5</sup> Het aanbod van bedrijfsruimte op de markt is een indicatie van leegstand. Elk halfjaar wordt met het aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen gemonitord. Door het aanbod van bedrijfsruimte te delen door de totale voorraad op bedrijventerreinen wordt het aanbodpercentage berekend.

- Door deze krapte wordt (op termijn) leegstand door de markt opgelost. Zo zijn bijna alle locaties uit de inventarisatie van 2021 al in gebruik genomen of liggen er concrete plannen om de locaties in de nabije toekomst in gebruik te nemen.
- Vanuit de provincie wordt op twee locaties actie ondernomen:
  1. Wateringseweg 4, Delft:  
In gesprek gaan met DSM (eigenaar van de gronden) over saneringsproces en plannen (en eventuele obstakels) voor hergebruik op de locatie na sanering.
  2. IJsseldijk, Capelle aan den IJssel:  
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.

#### *Tot slot*

We constateren dat het aantal (structureel) leegstaande grootschalige panden/kavels op bedrijventerreinen (of solitaire locaties) terugloopt de afgelopen jaren. Dit werpt de vraag op of het separaat blijven inventariseren van de grootschalige leegstand nodig is. Tegelijkertijd weten we dat doorlopende monitoring belangrijk is, ook als het goed gaat met een bepaald vraagstuk. De economische conjunctuur is namelijk veranderlijk. Zo zou een krimpende economie gevolgen kunnen hebben voor de mate van (grootschalige) leegstand op bedrijventerreinen. Om die reden wordt de inventarisatie grootschalige leegstand als onderdeel toegevoegd aan de jaarlijkse monitor bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland. Hierdoor worden twee relevante monitoringsinstrumenten samengevoegd in een efficiënter en meer integraal geheel. Zo houden we de mogelijkheid om tijdig bij te sturen als het aantal (incourante) grootschalige leegstaande locaties weer zou toenemen zonder uitgebreid bij grootschalige leegstand stil te staan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

#### **Bijlagen**

Rapport resultaten inventarisatie leegstand grootschalige bedrijfspanden en -kavels