

An aerial photograph of an industrial and residential area. A canal runs through the center, with a large, empty field on one side and various industrial buildings and parking lots on the other. The image is partially covered by a blue semi-transparent overlay on the left side.

stec
groep

Inventarisatie grootschalige leegstand bedrijventerreinen

Provincie Zuid-Holland

19 januari 2024

Inhoudsopgave

Conclusies en adviezen	3
Aanleiding en aanpak	5
Bijlage 1: Factsheets	9
Locaties weer in gebruik of met concrete plannen	9
Leegstaande locaties die courant zijn	14
Leegstaande locaties die niet (geheel) courant zijn	17
Bijlage 2: Aanbod op bedrijventerreinen	19

Conclusies en adviezen

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, zie ook bijlage 3. 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 behoefteraming bedrijventerreinen 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 kwamen negen leegstaande panden en kavels naar voren, uit de vorige inventarisatie kwamen zeven grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen naar voren en in deze inventarisatie zijn dat er vijf. We zien dat veel van de objecten die in onze inventarisaties zijn opgenomen inmiddels weer in gebruik zijn door een bedrijf (al dan niet na herontwikkeling).

Typering biedt houvast voor hergebruik van grootschalige leegstaande locaties

Per grootschalige leegstaande locatie analyseren we de potentie voor hergebruik als bedrijventerrein. We maken een onderscheid naar drie typen locaties:

1. Ten eerste is 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. 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 grote belemmerende factoren voor hergebruik aanwezig zijn. Op deze locaties kan actie vanuit de provincie wenselijk zijn.

Over het algemeen zijn er voor de locaties die als type 1 en 2 worden geclassificeerd geen acties nodig om tot hergebruik te komen. Voor locaties die als type 3 geclassificeerd worden kan dat wel nodig zijn. De locaties die in de vorige inventarisatie als type 1 werden geclassificeerd zullen in deze memo niet verder worden besproken (tenzij toch nog leegstaand). 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). We geven hieronder een overzicht van de onderzochte locaties per type grootschalige leegstand.

Locaties weer in gebruik of met concrete plannen voor ingebruikname

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

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

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

Advies per locatie die niet courant is en/of waar andere grote belemmerende factoren spelen

Voor de locaties die niet courant zijn en/of waar andere grote belemmerende factoren spelen (type 3) 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. Deze locaties staan al lange tijd leeg en er zijn grote obstakels op de weg richting hergebruik.

Locatie	Belemmeringen	Advies
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 (financiële) obstakels weg kan nemen waardoor hergebruik mogelijk wordt.
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.

Advies: maak inventarisatie grootschalige leegstaand onderdeel van monitor bedrijventerreinen

Tot slot adviseren wij om de inventarisatie grootschalige leegstand als onderdeel toe te voegen aan de monitor jaarlijkse monitor bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland. 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 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. Door de inventarisatie grootschalige leegstand als onderdeel toe te voegen aan de jaarlijkse monitor bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland voeg je twee relevante monitoringsinstrumenten samen in een efficiënter en meer integraal geheel. Zo hou je als provincie de mogelijkheid om tijdig bij te sturen als het aantal (incourante) grootschalige leegstaande locaties weer toeneemt zonder uitgebreid bij grootschalige leegstand stil te staan als dat niet nodig blijkt.

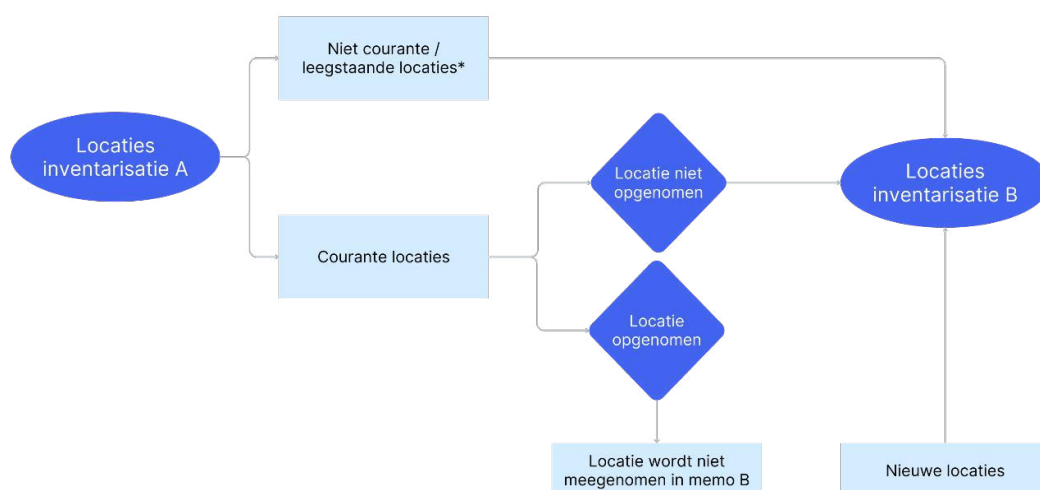
Aanleiding en aanpak

Aanleiding voor deze actualisatie

De aanleiding voor deze geactualiseerde inventarisatie van grote leegstaande panden en kavels is Provinciale Staten motie M747. In deze motie werd geconstateerd dat vitale 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 wordt in de motie de overweging meegegeven dat het juist wenselijk kan zijn dat deze verlaten terreinen geherstructureerd worden. Door de grote omvang van dergelijke locaties kan dit voor een individuele gemeente een te grote opgave zijn.

Naar aanleiding van deze motie is in 2018 door ons een eerste inventarisatie gemaakt van incurante grootschalige leegstaande locaties op bedrijventerreinen, met een kwalificatie van de kansen voor hergebruik op deze locaties. Deze inventarisatie hebben we in 2021 geactualiseerd. Uit de actualisatie in 2021 kwamen zeven grote leegstaande locaties naar voren. Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de locaties uit de vorige inventarisatie en inzicht te krijgen in nieuwe grootschalige leegstaande locaties is aan ons gevraagd om een actualisatie te maken.

Figuur 1: Stroomdiagram selectie locaties



* Niet courante/leegstaande locaties die in memo B zijn opgenomen zullen niet terugkeren in memo C.

Methodiek inventarisatie grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen

Om tot het overzicht van locaties te komen, inventariseren we grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen in de provincie. Daarbij hanteren we de volgende criteria:

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 (geheel) courant zijn ¹;
- of die op een solitaire locatie gelegen zijn, maar markttechnisch niet (geheel) courant zijn.

¹ Op basis van een beoordeling door Stec Groep.

Om tot een lijst met locaties te komen zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Funda in Business;
- Port of Rotterdam Real Estate;
- Verschillende makelaarswebsites (o.a. 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 voor deze inventarisatie de volgende lijst opgeleverd:

Tabel 1: Nieuwe grootschalige leegstaande panden en kavels

Locatie	Omschrijving	Gemeente	Plaats	Omvang pand (in m ²)	Omvang perceel (in m ²)
Nijverheidsweg 48, 61-62	Groot distributiecomplex op bedrijventerrein Antoniapolder plus	Hendrik-Ido-Ambacht	Hendrik-Ido-Ambacht	23.000	23.600
Meer en Duin 1	Groot magazijncomplex op bedrijventerrein Meer en Duin	Lisse	Lisse	35.800	38.500
Industrieweg 30	HMC terrein in het zuidwestelijke deel van bedrijventerrein Kerkerak	Sliedrecht	Sliedrecht	10.500	27.800

Daarnaast gaan we in op de ontwikkelingen op de nog leegstaande locaties uit de vorige inventarisatie:

Tabel 2: Grootschalige leegstaande panden en kavels vorige inventarisatie

Locatie	Omschrijving	Gemeente	Plaats	Omvang pand (in m ²)	Omvang perceel (in m ²)
IJsseldijk	Albatrosterrein. Sinds 1970 braakliggend en vervuild.	Capelle a/d IJssel	Capelle a/d IJssel	-	46.800
Wateringsweg 4	Braakliggend terrein	Delft	Delft	-	40.000
Nieuwe Gouwe O.Z. 40	Braakliggend terrein	Gouda	Gouda	-	31.000
Antarctica weg 199	Groot maritiem terrein op de Maasvlakte	Rotterdam	Rotterdam	40.000	-
Prof. Gerbrand yweg 25	Groot maritiem terrein in het noordelijk deel van Botlek bedrijventerrein	Rotterdam	Rotterdam	22.700	72.000

Vlaarding weg 62	Kantorengedebouw met deels mogelijkheid tot opslag en logistieke doeleinden	Rotterdam	Rotterdam	55.800	8.800
Transport weg 15	Groot transport complex in Distripark van Waddinxveen	Waddinx- veen	Waddinx- veen	27.000	40.216

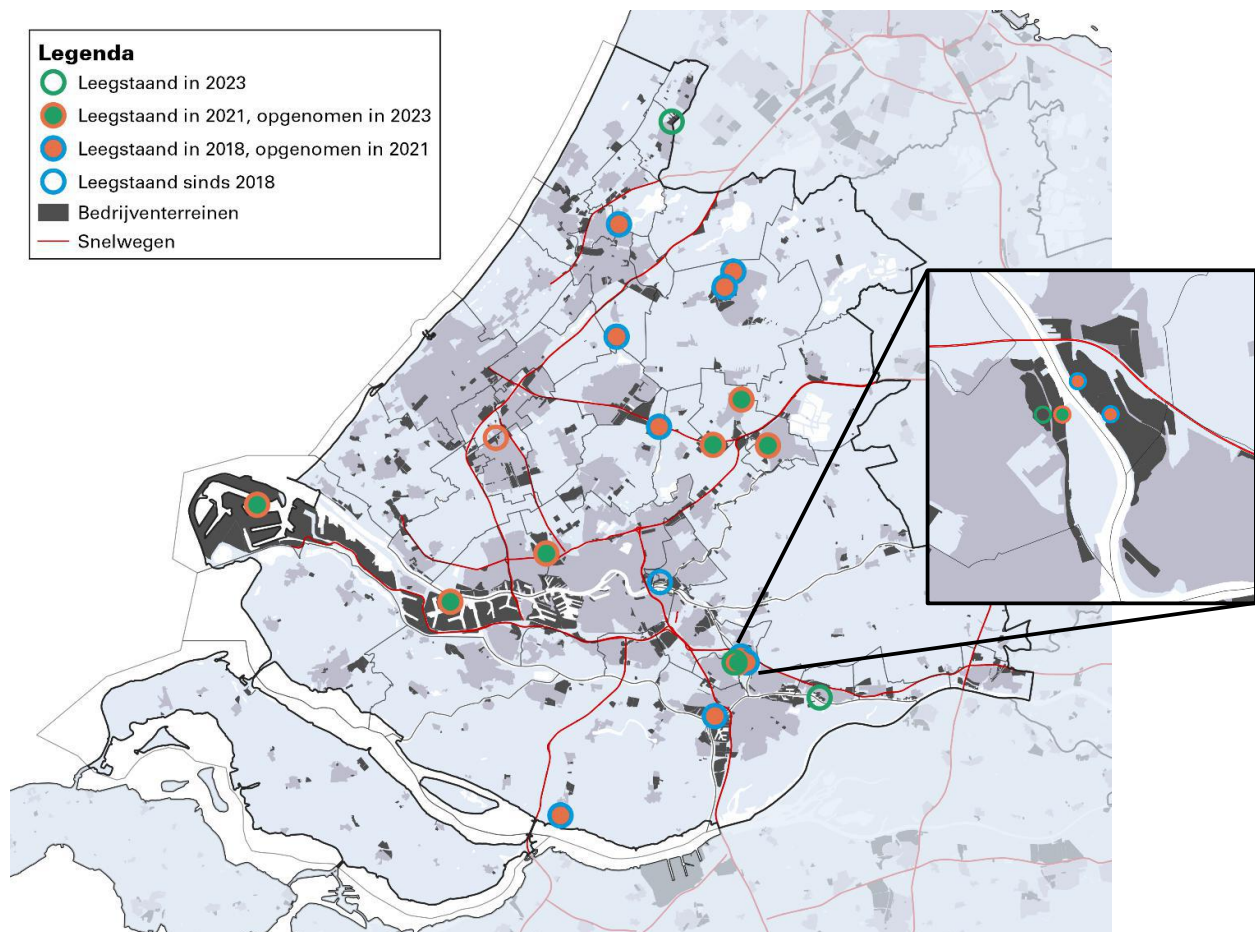
Kwalificatie van kansen voor hergebruik van de locatie

Bovenstaande locaties zijn beoordeeld op herstructureringskansen. De beoordelingen per locatie zijn te vinden in Bijlage 1. Daarvoor wordt per locatie gekeken naar objectieve locatiecriteria. Daarvoor hanteren we de volgende criteria:

Criteria	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 van 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 eigendom situatie	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 inventarisaties opgenomen.

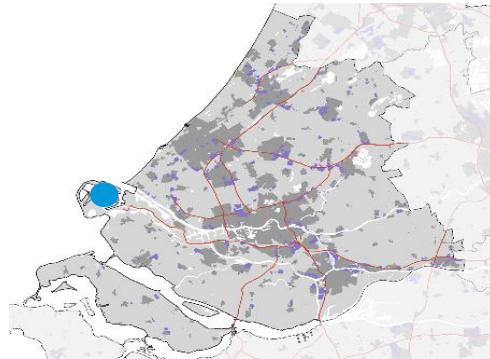
Figuur 2: Overzicht nieuw geïnventariseerde locaties en locaties uit vorige inventarisaties



Bijlage 1: Factsheets

Locaties weer in gebruik of met concrete plannen

(1) Antarcticaweg 199, Maasvlakte Rotterdam



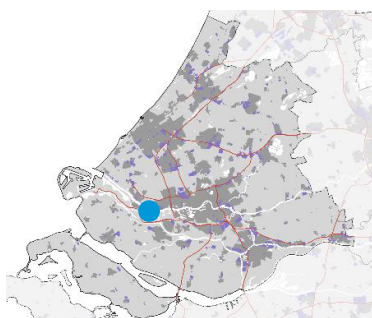
Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Onder bestemmingsplan "Maasvlakte 1" heeft het terrein de enkelbestemming RoRo. Het gebied is specifiek ingericht op deepsea containerterminals.
Reden van leegstand	Geen leegstand.
Nabijheid van andere functies en plannen	Het gebouw is gelegen op het 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-aanbodsituatie in de regio	Er is grote behoefte aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein in Zuid-Holland.
Courantheid pand/kavel	Grootschalige opslag, gebouwd in 2003, met betonklinkers verharde grond. Pand is vooral functioneel qua uitstraling en voorzieningen.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed, direct ontsloten door de N15 met de A15 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met het OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Gemeente Rotterdam (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft de locatie de zelfde functie hebben.
Conclusie	Inmiddels in gebruik door Rhenus Logistics.

(2) Vlaardingweg 62, Rotterdam



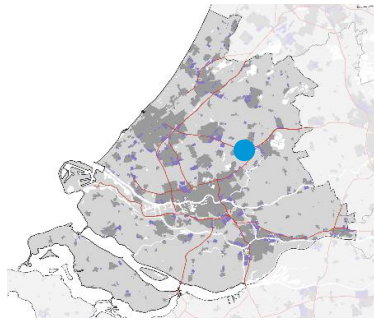
Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Ongebruikelijke combinatie van meerlaags pand met veel vierkante meters op een bedrijventerrein. Daarmee is het object relatief incurant.
Nabijheid van andere functies en plannen	Pand ligt op Spaanse Polder, een bedrijventerrein dat op de grens van Rotterdam en Schiedam ligt.
Omvang en structuur	55.750 m ² met meerdere verdiepingen op circa 9.000m ² kavel.
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	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 op de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Hypoweer Vastgoed BV (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft Spaanse Polder als bedrijventerrein behouden.
Conclusie	Het bovenstaande object is in zijn totaliteit ongebruikelijk voor zowel bedrijfsruimtegebruikers als kantoorgebruikers. Het object wordt dan ook aangeboden in losse delen en staat niet geheel leeg. Geen verdere actie vereist.

(3) Professor Gerbrandyweg 25, Botlek Rotterdam



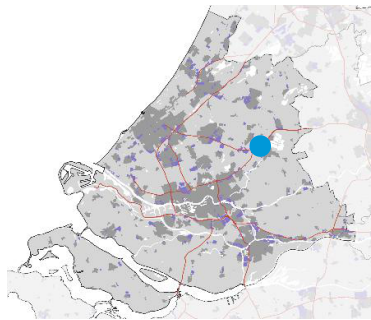
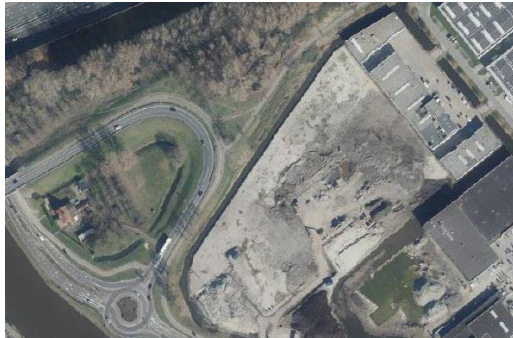
Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Onder bestemmingsplan "Botlek-Vondelingenplaat" heeft het terrein de functie Maritieme industrie en dienstverlening.
Reden van leegstand	Terrein grotendeels verhuurd, één loods van circa 4.000m ² staat nog leeg.
Nabijheid van andere functies en plannen	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	Panden zijn relatief oud (gebouwd in 1957). Het terrein is multimodaal ontsloten en heeft faciliteiten voor overslag en 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).
Huidige beleid en plannen	In de omgevingsvisie van Rotterdam blijft de locatie de zelfde functie hebben, enkele meer oog op verduurzaming.
Conclusie	Kavel is grotendeels verhuurd, slechts één loods staat aangeboden. Op de Zuid-Hollandse bedrijfsruimtemarkt wordt een groot tekort aan watergebonden zeehaven-/bedrijventerrein ervaren. Bovenstaande locatie heeft aantrekkelijke kenmerken en zal dus naar verwachting worden opgenomen door de markt. Geen actie vereist.

(4) Transportweg 15, Waddinxveen



Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijfsbestemming, terrein bedoeld voor logistieke functies.
Reden van leegstand	Geen leegstand meer.
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	Courante grote opslaghallen met loadingdocks en een betonnenvloer. Geschikt voor logistieke bedrijvigheid.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Uitstekend bereikbaar met de A12 op korte afstand.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met de OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Edmond de Rothschild REIM (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	Uitbreiding Distripark aan de andere kant van A12.
Conclusie	Locatie opgenomen door de markt.

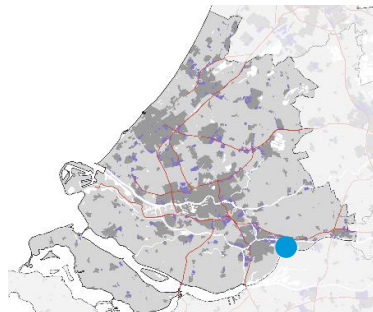
(5) Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda



Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2. Er wordt een groot distributiecentrum gebouwd.
Reden van leegstand	Geen leegstand meer.
Nabijheid van andere functies en plannen	Gelegen ten zuiden van het bedrijventerrein Goudse Poort.
Omvang en structuur	27.000m ² distributieruimte met deelverhuur vanaf 9.000m ² .
Vraag-aanbodsituatie in de regio	In Midden-Holland is de vraag naar bedrijventerreinen veel groter dan het aanbod in alle segmenten.
Courantheid pand/kavel	Kavel is bouwrijp gemaakt.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed ontsloten voor auto- en vrachtverkeer, aan de A12 en N207.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed. OV op loopafstand en fietspad langs het terrein.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is in eigendom van Loft 8 B.V. & GD Engeltaart II B.V. (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	Het terrein behoort tot het bestemmingsplan van bedrijventerrein de Goudse Poort, met als bestemming bedrijfsfunctie.
Conclusie	Deze locatie wordt herontwikkeld tot distributiecentrum. Op deze locatie is geen actie nodig.

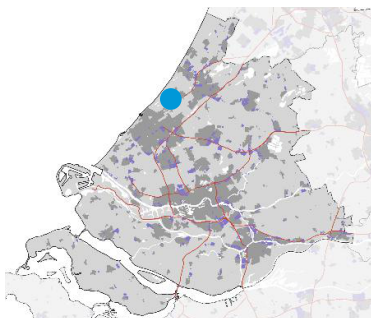
Leegstaande locaties die courant zijn

(6) Nijverheidsweg 48, 61-62, Hendrik-Ido-Ambacht



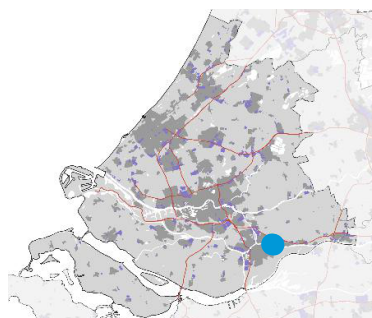
Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Nijverheidsweg 48, bedrijf tot maximaal milieucategorie 2. Nijverheid 61-62, bedrijf tot en met milieucategorie 4.2.
Reden van leegstand	Vertrek vorige huurder Plus Retail naar een nieuw, volledig geautomatiseerd pand.
Nabijheid van andere functies en plannen	Pand ligt op bedrijventerrein Antoniapolder plus.
Omvang en structuur	Grootschalig distributiecomplex bestaande uit drie separate complexen van in totaal circa 23.000 m ² .
Vraag-aanbodssituatie in de regio	In Zuid-Holland Zuid is er een overaanbod aan bedrijventerreinen t/m 2030. Er is genoeg aanbod voor grootschalige distributie t/m 2030.
Courantheid pand/kavel	Enigszins verouderd bedrijfspand met veel loading docks en ruimte voor opslag.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Goed. De A15 en A16 op 5 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushalte op loopafstand. Bereikbaar met de fiets over fietspad.
Huidige eigendomssituatie	Eigenaar is Thunder (NL) Propco VIII B.V. (Bron: Kadastrale eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	De locatie blijft dezelfde functie hebben.
Conclusie	Enigszins verouderd courant pand. Staat redelijk recent leeg. Verwachting is dat het pand weer wordt opgenomen door de markt. Geen actie nodig.

(7) Meer en duin 1, Lisse



Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Onbekend.
Nabijheid van andere functies en plannen	Pand ligt op bedrijventerrein Meer en duin in het Noorden van Lisse.
Omvang en structuur	38.498 m ² kavel oppervlakte (in units vanaf 8.265 m ²).
Vraag-aanbodssituatie in de regio	Er is krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland. Tekort in feitelijk alle werkmilieus; waaronder grootschalige distributie.
Courantheid pand/kavel	Courant pand met grote goed onderhouden opslaghallen .
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Gelegen aan de N208, binnen 10 minuten rijden op de A4/A44.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Bushalte op loopafstand. Bereikbaar met de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van Prologis (Bron: Kadastrale eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	De locatie blijft dezelfde functie hebben. De gemeente is bezig met het opstellen van een bedrijventerreinvisie waarin o.a. dit soort grote leegstaande locaties worden behandeld. Ze willen hier actiever mee aan de slag om te kijken wat er mogelijk is.
Conclusie	Er is krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland. Deze locatie betreft een courant pand met suboptimale ontsluiting. Geschikt voor zeer specifieke gebruikers. Eén eindgebruiker is gewenst maar mogelijk herontwikkeling niet uitgesloten. In beeld bij de gemeente, op dit moment geen actie vereist.

(8) Industrierweg 30, Sliedrecht



Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Onder bestemmingsplan "Molendijk-Industrierweg" heeft het terrein de functie bedrijf tot en met categorie 5.1.
Reden van leegstand	Huidige gebruikers verhuizen op termijn naar andere locaties.
Nabijheid van andere functies en plannen	Ten zuiden/oosten van het terrein ligt het Beneden-Merwede kanaal. Het terrein zelf ligt in het zuidwestelijke deel van bedrijventerrein Kerkerak.
Omvang en structuur	10.500 m ² verhuurbaar vloeroppervlak, verdeeld over hoofdkantoor en diverse productieloodsen. Het bedrijventerrein is aan het water gelegen maar zonder kade.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	In Zuid-Holland Zuid is er een overaanbod aan bedrijventerreinen t/m 2030.
Courantheid pand/kavel	De panden en het kavel zijn in functionele staat.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Met de auto goed via rijksweg A15 binnen 10 minuten rijden, Matige externe ontsluiting voor vrachtverkeer.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Slecht bereikbaar met ov en fiets.
Huidige eigendomssituatie	Eigendom van IHC Onroerend Goed B.V. (Bron: Kadastrale eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	De locatie blijft dezelfde functie hebben.
Conclusie	Op dit moment is het terrein nog in gebruik door de huidige eigenaar, maar staat het al langdurig aangeboden. De verkoper zou graag mogelijkheid zien tot verkoop op basis van aflopend gebruik. De panden en kavel zijn courant en de locatie betreft een hoge milieucategorie. Naar verwachting zal deze locatie worden opgenomen door de markt.

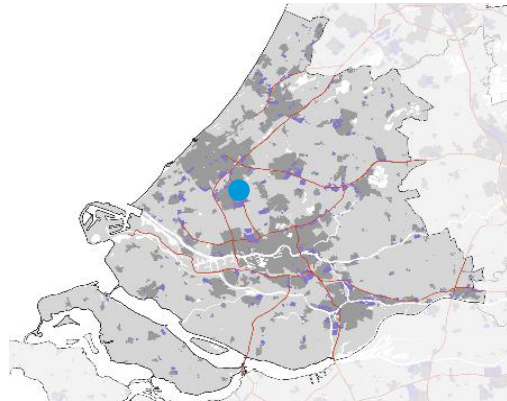
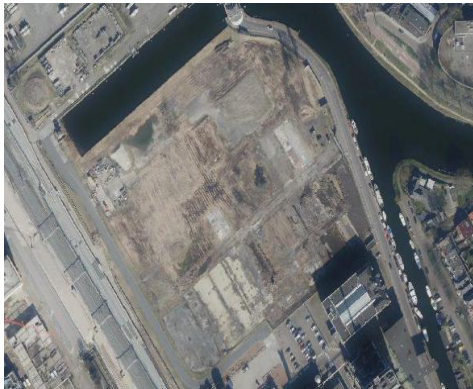
Leegstaande locaties die niet (geheel) courant zijn

(9) IJsseldijk, Capelle aan den IJssel



Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2.
Reden van leegstand	Kavel staat al sinds 1970 leeg. Bodem is vervuild en kade is onbruikbaar. Kavel wordt verhuurt voor (tijdelijke) opslag.
Nabijheid van andere functies en plannen	Geleggen tussen de IJsseldijk en de Nieuwe Maas. Het terrein heeft een (onbruikbare) kade en grenst voor ca. 300m direct aan diep vaarwater.
Omvang en structuur	Circa 47.000m ² braakliggend terrein.
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. Daarnaast is er een tekort aan watergebonden kavels.
Courantheid pand/kavel	Geen panden, kavel staat braak. Bodem is vervuild en moet gesaneerd worden. Kade is onbruikbaar en moet gerepareerd 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).
Huidige beleid en plannen	In stadvisie 2030 van Capelle aan den IJssel is het terrein nog steeds aangeduid als Werk- /Voorzieningsgebied.
Conclusie	Locatie ligt al lange tijd braak. Er is een tekort aan bedrijventerrein op de Rechtermaasoever en een tekort aan watergebonden kavels. Herontwikkeling van deze locatie naar een bedrijventerrein of andere bedrijfsruimte is dus wenselijk. Het gebruiksklaar maken van deze kavel brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Hierbij is (nog steeds) mogelijk ondersteuning nodig.

(10) Wateringseweg 4, Delft



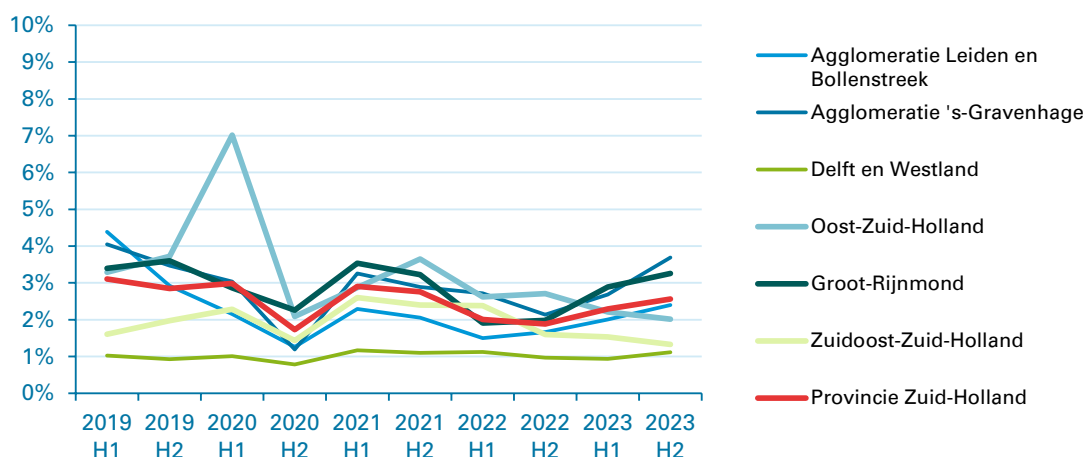
Criteria	Toelichting
Huidige bestemming en functie	Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1.
Reden van leegstand	Bodem is verontreinigd.
Nabijheid van andere functies en plannen	Locatie gelegen op bedrijventerrein Delft Noord en nabij actieve faciliteiten van DSM en woonfuncties. Locatie is gelegen aan het spoor.
Omvang en structuur	Braakliggende kavel van circa 40.000m ² . Kavel heeft een courante rechthoekige vorm.
Vraag-aanbodsituatie in de regio	In de Haagse regio is er een overaanbod tot een tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030. Waarbij een tekort door marktkeners realistischer wordt geacht.
Courantheid pand/kavel	Kavel ligt braak en is niet per direct bouwrijp, geen panden.
Bereikbaarheid (auto- en vrachtverkeer)	Prima met de A4 op circa 5 minuten rijden.
Bereikbaarheid (OV en fiets)	Goed bereikbaar met OV en de fiets.
Huidige eigendomssituatie	Het terrein is eigendom van DSM Delft (Bron: Kadaster eigendomssituatie).
Huidige beleid en plannen	Het terrein valt binnen het bestemmingsplan Delft Noord (DSM) en heeft een bedrijfsfunctie tot en met milieucategorie 4.1.
Conclusie	Locatie ligt nog steeds braak. Grond niet gesaneerd.

Bijlage 2: Aanbod op bedrijventerreinen

Relatief weinig aanbod op bedrijventerreinen in Zuid-Holland afgelopen jaren

Elk halfjaar monitoren wij met onze aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen het aanbod ten opzichte van de voorraad op bedrijventerreinen. Door het aanbod van bedrijfsruimte te delen door de totale voorraad op bedrijventerreinen kunnen we het aanbodpercentage berekenen. Het aanbod ligt in elke provincie sinds begin 2019 onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het aanbodpercentage ligt landelijk op 1,8%. In de provincie Zuid-Holland ligt het aanbodpercentage medio 2023 op circa 2,6%. Op COROP-niveau liggen de aanbodpercentages medio 2023 tussen 1,1% en 3,7% in Zuid-Holland. Zie tabel 3 hieronder voor de halfjaarlijkse aanbodpercentages sinds 2019 per COROP en op provincieniveau in Zuid-Holland. Hierin zien we dat aanbodpercentages op COROP-niveau schommelen maar wel over het algemeen ver onder een gezond frictieniveau van circa 5% blijven, dit duidt op aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuid-Holland.

Figuur 3: Aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen per COROP in Zuid-Holland



Tabel 3: Aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen per COROP in Zuid-Holland

COROP	2019		2020		2021		2022		2023	
	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
Agg. Leiden en Bollenstreek	4%	3%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Agg. 's-Gravenhage	4%	4%	3%	1%	3%	3%	3%	2%	3%	4%
Delft en Westland	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Oost-Zuid-Holland	3%	4%	7%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	2%
Groot-Rijnmond	3%	4%	3%	2%	4%	3%	2%	2%	3%	3%
Zuidoost-Zuid-Holland	2%	2%	2%	1%	3%	2%	2%	2%	2%	1%
<i>Zuid-Holland totaal</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>

Colofon

Datum: 19 januari 2024

Projectnummer: 23.329

Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl