



provincie **ZUID** **HOLLAND**

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
15 maart 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-798234972
DOS-2020-0001090

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Resultaten inventarisatie leegstand grootschalige
bedrijfspannen en -kavels

Geachte Statenleden,

Door middel van deze brief informeren wij u over de inventarisatie naar leegstand van grootschalige bedrijfspannen en -kavels¹. Deze inventarisatie, beter bekend als motie 747, 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 bedrijfspannen 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 bedrijfspannen en/ of bedrijventerreinen te herstructureren. Daarbij verzocht u Gedeputeerde Staten om 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. Deze inventarisatie is vervolgens in 2019 uitgevoerd.

.....naar structurele inzet vanuit provinciaal bedrijventerreinenbeleid

Deze inventarisatie sluit goed aan bij het provinciale bedrijventerreinenbeleid. Dit beleid bestaat uit onderstaande drie beleidslijnen:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

¹ Centraal in deze inventarisatie staan grootschalige bedrijfspannen en grootschalige kavels die geschikt zijn voor bedrijfspannen. Bij deze kavel is de bestemming 'bedrijf of bedrijventerrein' in het bestemmingsplan leidend. Het kan echter wel voorkomen dat delen van deze panden geschikt zijn voor kantoorachtige functies.

Vanwege de sterke bijdrage van deze inventarisatie en aanpak aan met name beleidslijn 1 en 2 is in de geactualiseerde provinciale bedrijventerreinenstrategie² 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 2021 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. 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 2019: leegstaande panden en kavels die grootschalig (meer dan 15.000 m² 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 behoefteraming³ 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.

2: Resultaten

Leegstand is laag in de provincie, structurele leegstand nog lager

Algemeen beeld is dat de leegstand op bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland laag is. Zo ligt het aanbodpercentage⁴ in de verschillende deelgebieden van de provincie Zuid-Holland zo tussen de 1 en 4% terwijl een frictieleegstand van circa 5%⁵ als gezond wordt gezien. Bovendien worden leegstaande objecten vaak op korte termijn weer opgenomen door de markt. Daarnaast is er op veel plekken in de provincie een (forse) behoefte aan bedrijventerreinen, zoals blijkt uit de recent geactualiseerde provinciale behoefteraming bedrijventerreinen⁶. Dit alles duidt op aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Zuid-Holland.

Uit inventarisatie komen achttien grootschalige leegstaande panden en kavels naar voren

Ondanks deze krapte komen er enkele grotere leegstaande locaties op bedrijventerreinen uit de inventarisatie naar voren. Een aantal hiervan staat zelfs langjarig leeg. Daarnaast is nogmaals gekeken naar de tien locaties die uit de vorige inventarisatie van 2019 naar voren kwamen. In totaal levert dit dus een longlist van achttien locaties op. Figuur 1 van het bijgevoegde rapport

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

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

⁴ Bekende aanbod gedeeld door de totale voorraad op bedrijventerreinen. Let op: aanbod is niet 1-op-1 te vertalen naar leegstand, maar geeft wel een goede indicatie.

⁵ Deze frictieleegstand is nodig om een markt goed te laten functioneren. Denk hierbij aan 'noodzakelijke' leegstand vanwege verbouwingen of bedrijfsverplaatsingen.

⁶ Zie hiervoor de GS brief aan Provinciale Staten van 9 november 2021 (PZH-2021-776418790 en DOS-2021-0003572)

geeft een overzicht van deze locaties. Van deze locaties is vervolgens naar diverse aspecten van de locatie gekeken. Denk hierbij aan de huidige bestemming en functie, de reden van leegstand, de nabijheid van andere functies en plannen in de directe omgeving, de vraag-aanbod-verhouding in de regio, in welke mate pand en kavel courant zijn, de bereikbaarheid en de eigendomssituatie. Op deze manier is een scherp beeld verkregen van de toekomstpotentie van het betreffende pand en kavel.

Op veel locaties kan leegstand relatief snel 'opgelost' worden; maar niet op allemaal

Op basis van bovenstaande informatie is een indruk gevormd van de potentie voor hergebruik van de onderzochte locaties, waaronder de potentie voor hergebruik als bedrijventerrein. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar drie typen locaties:

1. Locaties die al in gebruik zijn genomen of locaties die volgens concrete plannen in de nabije toekomst in gebruik worden genomen. Op deze locaties is dus geen actie vanuit de provincie nodig. Dit betreft logischerwijs veel locaties uit de inventarisatie uit 2019. 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; Gnephoeke 26, Alphen a/d Rijn; Havenkade 2, Numansdorp; Ruigenhil 1, Alblasterdam en Hoogendijk 2, Alblasterdam.
2. Locaties die nog leeg staan en waar geen concrete plannen voor zijn maar die wel courant zijn en waar vanuit de markt een duidelijke behoefte aan is. 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: Professor Gerbrandyweg 25, Botlek Rotterdam; Antarcticaweg 199, Maasvlakte Rotterdam; Transportweg 15, Waddinxveen en Vlaardingweg 62, Rotterdam.
3. Locaties die nog leeg staan zonder concrete plannen en die ook niet courant zijn en/of waar er andere belemmerende factoren voor hergebruik aanwezig zijn. Voor deze locaties kan ondersteunende actie vanuit de provincie wenselijk zijn om tot duurzaam hergebruik te komen. Dit betreft de volgende locaties: Wateringseweg 4, Delft; Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda en IJsseldijk, Capelle aan den IJssel. Hieronder volgt per locatie nog een korte reden van de leegstand en de verwachtingen voor de toekomst:
 - Wateringseweg 4, Delft: de grond van deze locatie (privaat eigendom) is vervuild en moet gesaneerd worden. Het saneringsproces is in gang gezet maar het fysieke werk op de kavel is nog niet goedgekeurd. Na goedkeuring is het waarschijnlijk dat het terrein weer in gebruik wordt genomen.
 - Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda: de kavel is verhard en mogelijk zijn er nog funderingsresten aanwezig. Deze moeten verwijderd worden voordat er gebouwd kan worden. Daarnaast is er sprake van bodemverontreiniging.
 - IJsseldijk, Capelle aan den IJssel: de grond is vervuild en moet gesaneerd worden. Dit proces is nog niet in gang gezet.

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 de leegstand in alle Zuid-Hollandse regio's duidelijk onder de frictieleegstand van circa 5%.

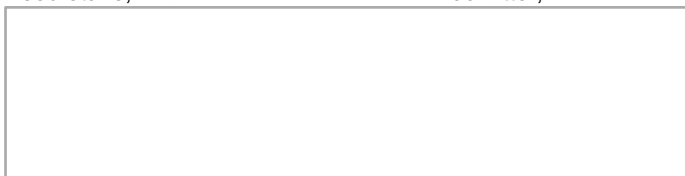
- Door deze krapte wordt (op termijn) veel leegstand door de markt opgelost. Zo zijn bijna alle locaties uit de inventarisatie van 2019 al in gebruik genomen of liggen er concrete plannen om de locaties in de nabije toekomst in gebruik te nemen.
- Actie vanuit de provincie kan wenselijk zijn op drie locaties. Dit betreft de locaties Wateringseweg 4, Delft; Nieuwe Gouwe O.Z 40, Gouda en IJsseldijk, Capelle aan den IJssel. Uit navraag bij de Omgevingsdiensten blijkt dat op deze drie locaties sprake is van ernstige bodemverontreiniging, maar dat dit geen spoedlocaties zijn. Dit betekent dat er wel gesaneerd moet worden maar dat er geen ecologische, verspreidings- of humane risico's zijn. De (financiële) verantwoordelijkheid voor de sanering ligt bij de eigenaar waardoor er vanuit de provincie momenteel geen actie noodzakelijk is en er geen sprake is van financiële consequenties en/of risico's voor de provincie.

Tot slot

De resultaten en inzichten die deze geactualiseerde inventarisatie hebben opgeleverd, zijn waardevol en leiden op termijn tot een verbetering van het provinciale vestigingsklimaat. En de provincie blijft op deze manier continu alert om leegstand op bedrijventerreinen te voorkomen. Daarom zal, conform de bedrijventerreinenstrategie, ook in 2024 een inventarisatie plaatsvinden naar grootschalige, lang leegstaande panden of kavels. De resultaten hiervan worden te zijner tijd uiteraard met u gedeeld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

1. Inventarisatie grote leegstaande panden en kavels op bedrijventerreinen