

# TransformatieWijzer Werklocaties

De gemeenten van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) versterken samen het economisch vestigingsklimaat. Dat doen ze onder meer door te sturen op de voorraad van kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Het doel is groei van de werkgelegenheid, passend werk voor de economie van morgen én duurzaam ruimtegebruik.

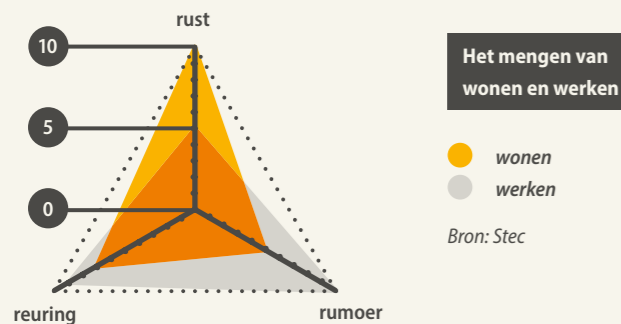
In de [Strategie Werklocaties](#) staan de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023.

## De druk van wonen

De komende decennia groeit de woningvraag in Nederland met ruim 1 miljoen huishoudens. Deze woningbouwopgave concentreert zich in stedelijk gebied, met meer vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus. De regio's Haaglanden en Rotterdam hebben gezamenlijk een ambitie om **tot 2030** ongeveer **100.000 woningen** aan de voorraad toe te voegen. Er zijn afspraken gemaakt over woonmilieus en sociale huurwoningen. Samenwerking in het Verstedelijkingsakkoord, de Verstedelijkingsalliantie (langs Oude Lijn), de Alliantie Hoekse Lijn en de Alliantie Middengebied (langs de E-lijn) helpen om het bouwtempo nog verder op te voeren.

## Transformatie van werklocaties

Ruim de helft van de woningbouw vindt plaats door **transformatie** van werklocaties. Tientallen leegstaande kantoren, diverse incurante winkelpanden en bijna 50 verouderde bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en het openbaar vervoer.



## Maar...

Een toevoeging van ongeveer 100.000 woningen betekent niet alleen een forse ruimteclaim op werklocaties, maar ook vraag naar 60.000 tot 100.000 extra arbeidsplaatsen, in verschillende sectoren. En juist in het stedelijke gebied is ook een grote vraag naar praktisch werk. Verstedelijking betekent dus niet alleen nieuwe woningen en voorzieningen, maar ook nieuwe arbeidsplaatsen en een behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte (naar schatting tot wel 1.000.000 m<sup>2</sup>). Daarom worden transformatieplannen getoetst aan de impact op het economisch vestigingsklimaat.

*“Voor de leegstand van kantoren en incurante winkelpanden is transformatie naar wonen een goed alternatief. Voor bedrijven-terreinen gelden voorwaarden.”*

– Armand van de Laar,  
bestuurlijk eigenaar Werklocaties MRDH

## De hoofdvraag:

**Hoe kan transformatie naar wonen bijdragen aan het economisch vestigingsklimaat?**

## Transformatie van kantoren naar wonen

Transformatie naar wonen van leegstaand vastgoed en kantorenplannen op incurante plekken levert een positieve bijdrage aan een gezonde kantorenmarkt. Overigens is daar het 'laagste fruit' inmiddels wel geplukt.

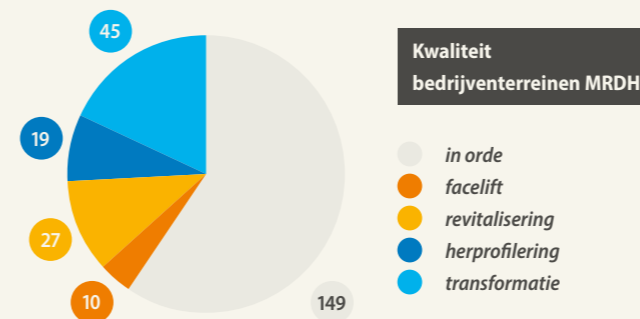
Op snelweglocaties en OV-knooppunten verkleinen de regiogemeenten de komende jaren het aanbod van kantoren met 1.000.000 m<sup>2</sup>. De transformatie van Stadsas Rijswijk, Rivium Capelle aan de IJssel en het Entreegebied Zoetermeer leveren daar grote bijdragen aan. Een uitzondering op deze trend zijn de grootstedelijke zones in Rotterdam en Den Haag, Daar ontstaan inmiddels tekorten aan courante kantooruimte en is transformatie niet wenselijk. Het vernieuwen van vastgoed op courante locaties is altijd positief.

- Als een gemeente meer dan 1.000 m<sup>2</sup> kantoren wil toevoegen is regionale afstemming nodig. De gemeente vraagt advies aan de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat. Die kijkt op basis van het afwegingskader kantoren (Strategie Werklocaties) hoe dat uitwerkt in de balans van vraag & aanbod.

## Transformatie detailhandel naar wonen

Transformatie naar wonen van leegstaande winkelpanden levert een bijdrage aan gezonde winkelgebieden. Door internetverkoop en veranderend koopgedrag kampen veel middelgrote steden namelijk met leegstand. Met het transformeren van aanloopstraten kan het winkelhart versterken. In een aantal (boven)regionale winkelgebieden is wel nog groei mogelijk. Gebieden met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-zoals meubelboulevards), vormen een aparte categorie. Een aantal kent wel structurele leegstand, maar in plaats van transformatie naar wonen is beter benutten soms wenselijker. Een bouwmarkt, kringloopwinkel of grote sanitairwinkel past daar eigenlijk beter dan op een bedrijventerrein.

- Als een gemeente meer dan 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel wil toevoegen in bestaand gebied, of meer dan 1.000 m<sup>2</sup> in de periferie, is regionale afstemming nodig. De gemeente vraagt advies aan de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat. Die kijkt op basis van het afwegingskader detailhandel (Strategie Werklocaties) hoe dat uitwerkt in de balans van vraag & aanbod.



Bron: Strategie Werklocaties MRDH

## Transformatie bedrijventerreinen naar wonen

Voor bedrijventerreinen ligt het genuanceerder. Door transformatie van bedrijfshuisvesting in combinatie met de verwachte uitbreidingsvraag ontstaan namelijk tekorten. Dat geldt met name in het (hoog) stedelijke gebied, en door de grote aantallen. Het gaat vooral om binnenstedelijke gemengde terreinen, en ruimte voor bedrijven die watergebonden zijn of een hogere milieucategorie hebben. Dit is nu al zichtbaar in en nabij Den Haag. Het is overigens niet duidelijk hoeveel 'vervangingsvraag' er écht ontstaat. Dat wordt bepaald door de uiteindelijk omvang van de transformaties. Wel is duidelijk dat die vraag gefaseerd komt, met gelijke tred aan de transformatieprojecten zelf.

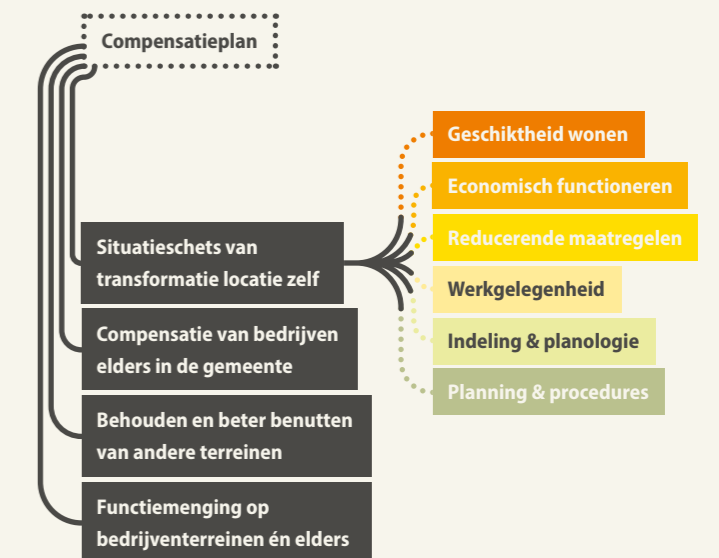
Nu leveren bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland 30 procent van de werkgelegenheid. En ook in de nieuwe economie bieden bedrijventerreinen veel werk voor praktisch opgeleiden, die naast een betaalbare woonruimte ook een bereikbare arbeidsplaats nodig hebben.

*“Bedrijventerreinen zijn enorm belangrijk voor de regionale economie. De helft van het ruimtebeslag op bedrijventerreinen is gerelateerd aan groot-/detailhandel en logistiek, en juist daar zit ook groei in toegevoegde waarde en werkgelegenheid.”*

– Bart Kuipers,  
Erasmus Universiteit Rotterdam.

- Als een gemeente bedrijventerrein wil transformeren is vaak regionale afstemming nodig. De gemeente vraagt advies aan de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat. Die kijkt op basis van het afwegingskader bedrijventerreinen (hieronder) hoe deze onttrekking uitwerkt in de balans van vraag & aanbod van bedrijfshuisvesting. Transformatie van bedrijventerreinen kan niet zonder een goede situatieschets en aandacht voor compensatie, functiemenging en beter benutten. Een adviesaanvraag geeft dus met een compensatieplan aan hoe dat wordt aangepakt.

## Afwegingskader transformatie bedrijventerreinen



**METROPOOLREGIO  
ROTTERDAM DEN HAAG**

## Compensatie van bedrijven

Compensatie is nieuwe ruimte als vervanging van transformatie. Dit kan door het ontwikkelen van een nieuwe locatie, vaak aan de rand van bestaande bebouwing. Voorbeelden van nieuw beschikbaar regionaal (plan)aanbod zijn Oudeland (Lansingerland), Nieuwe Maas (Maassluis), Vergulde Hand-West (Vlaardingen), Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk) en Kickersbloem 3 (Hellevoetsluis). Veel ruimte voor andere nieuwe terreinen is er niet meer. De MRDH hecht namelijk veel waarde aan het groene landschap, en koestert natuur en weides tussen de steden. Een tweede vorm van compensatie is het creëren van nieuwe mogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein. Dan wordt bijvoorbeeld het terrein geschikt gemaakt voor hogere milieucategorieën.

De provincie Zuid-Holland schrijft voor dat een bedrijventerrein van milieucategorie 3.1 of hoger en watergebonden bedrijventerreinen, volledig gecompenseerd wordt. Ook als maar enkele bedrijven die milieuruimte of de waterbereikbaarheid daadwerkelijk gebruiken en de vraag hiernaar beperkt is. De MRDH pleit voor compensatie van bedrijven, en niet van de volledige ruimte in hectares. Maar dan zijn voldoende inzet op functiemenging en beter benutten (zie hieronder) wel extra belangrijk. Het is namelijk van belang dat de regio ook ruimte blijft bieden aan bedrijven in de hogere milieucategorie en invulling geeft aan de mogelijke nieuwe watergebonden kansen, zoals circulaire bouw hubs en stedelijke logistiek.

## Functiemenging

Na decennia van scheiden van wonen en werken wordt functiemenging het nieuwe normaal. Er blijven natuurlijk ook gewone woonwijken, en veiligheid en goede logistiek zijn heel belangrijk. Maar er zijn nu wel meer mogelijkheden dan vroeger. Woon-werkgebieden bieden naast ruimtewinst ook tal van voordelen, zoals een aantrekkelijker werkmilieu, kruisbestuiving tussen bedrijven, een kortere reisafstand voor werknemers, leefbaarheid buiten werktijden en het delen van voorzieningen en investeringen. Meningen heeft dus maatschappelijke én economische meerwaarde.

Naast functiemenging op transformatielocaties gaan gemeenten ook andere delen van de stad inzetten voor bedrijfshuisvesting voor stadsverzorgende bedrijven, zoals schilders, aannemers en loodgieters. Daarbij wordt gekeken naar leegstaande detailhandel, plinten van gebouwen en kleine kavels langs randen van wijken. Zo ontstaat meer bedrijfshuisvesting en wordt ervoor gezorgd dat bedrijfsruimte ook in de toekomst een integraal onderdeel is van de wijken.

Door functiemenging vermindert de vervangingsvraag naar formele bedrijventerreinen, maar hoeveel en waar is nog niet overal duidelijk. Het behouden en creëren van dergelijke gemengde bedrijvigheid is vooral een kans voor bedrijven in lagere milieucategorieën (categorieën 1 en 2), en is natuurlijk afhankelijk van het soort bedrijf en de wensen van de ondernemer én de bewoners in het gebied. Daarover lopen meningen soms uiteen.

“Voor het creëren van nieuwe bedrijfshuisvesting zijn nieuwe terreinen de laatste trede. Er valt veel meer te winnen door functiemenging en beter benutten van bestaande terreinen.”

– Daan Zandbelt,  
Rijksadviseur Fysieke Leefomgeving

Milieucat.	Voorbeelden	STEC 2018
1, 2 en 3.1	Aannemer, loodgieter, drukkerij, groothandel of reparatiebedrijf	goed mengbaar met wonen
3.2	Hout- en metaalbewerking, machineconstructie of meubelfabriek	onder voorwaarden mengbaar
4 en 5	Aardappelfabriek, koffiebranderij, asfaltproductie, afvalverwerking, beton	moelijk mengbaar met wonen

## Beter benutten van bedrijventerreinen

Naast aandacht voor compensatie en functiemenging is bij transformatie ook het behouden en beter benutten van andere bedrijventerreinen in de gemeente erg belangrijk. Zeker voor bedrijven in hogere milieucategorie of met transport over water.

De MRDH kent ruim 50 bedrijventerreinen die een facelift, revitalisering of herprofilering nodig hebben. Op die terreinen kan door slopen, opknappen en investeren meer ruimte ontstaan voor nieuwe, duurzame bedrijfshuisvesting. Die intensivering van verouderde terreinen kan tot wel 20 procent ruimtewinst opleveren. Ook door strakker te sturen op het beoogde en nodige gebruiksdoel op bedrijventerreinen wordt bijgedragen aan het beter benutten van bedrijventerreinen. Een bouwmarkt, sanitairwinkel of kringloopbedrijf past namelijk beter bij andere detailhandel, dan op een bedrijventerrein. Zeker als dat terrein bestemd is voor HMC- of watergebonden bedrijven. Daarnaast is het raadzaam aan te wijzen welke terreinen zeker behouden blijven.

Door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen vermindert het verwachte tekort aan bedrijventerreinen, maar hoeveel en waar is nog niet duidelijk. Vooral voor de moeilijk mengbare bedrijven (hogere milieucategorieën) is dat de beste oplossing, want veel nieuwe ruimte is daar in de regio niet meer voor. Als beter benutten niet op gang komt, zal ook de transformatie stagneren.

# Transformatiekaart

Illustratie van compensatie, functiemenging en beter benutten, zonder rechten of plichten.

In de Strategie Werklocaties staan alle feitelijke terreinen met meer gegevens.

## Legenda

- zeer veel functiemenging
- veel functiemenging
- gemiddelde functiemenging
- lichte functiemenging
- zeer lichte functiemenging
- overwegend werklocaties
- overwegend woonlocaties
- gemeentegrenzen
- transformatie
- compensatie
- beter benutten

Strategische opgave	Omvang	Aantal terreinen	Toelichting
Facelift	10 hectare	10	Forse ingrepen om fysieke veroudering tegen te gaan
Revitalisering	170 hectare	27	Ingrijpend verbeteren bestaande functies
Herprofilering	220 hectare	19	Wijzigen werkmilieu vanwege economische veroudering
Transformatie	200 hectare	45	Wijzigen werkfunctie naar wonen of voorzieningen

Bron: BAG extract ESRI Nederland  
Bewerking door provincie Zuid-Holland

## Compensatieplan

Gemeenten geven in een compensatieplan, naast een goede situatieschets, ook aan hoe ze omgaan met compensatie, functiemenging en beter benutten. Hoe ziet de ruimtelijke economie er over 10 jaar uit? Waar vindt transformatie plaats? Welke terreinen blijven behouden? Hoe wordt daar de ruimte efficiënter gebruikt? Welke afspraken maak je met andere gemeenten? Het benoemen van zowel de marktsituatie als de ruimtelijke aanpak is een belangrijke voorwaarde voor transformatie. Alleen dan kan verstedelijking samengaan met het behoud van het groene landschap van de MRDH.

Milieucategorie	Compensatieplan
1 en 2	Als groter dan 1 hectare op formeel bedrijventerrein
3.1 en 3.2	Als groter dan 1 hectare (eis PZH)
4 en 5 en/of watergebonden	Altijd (eis PZH)

