

'Bedrijventerreinen zijn interessante vestigingsmilieus voor de toekomst'

13-12-2019 09:38

Zijn voormalige bedrijventerreinen een antwoord op het woningtekort? Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat sinds 2014 bijna 24.500 woningen op (voormalige) bedrijventerreinen zijn gebouwd in Nederland. Een derde van deze woningen is in Amsterdam gerealiseerd, maar ook andere studentensteden zijn populair. VJ sprak met Bureau Stedelijke Planning over het onderzoek.

De woningvraag in steden is groot, maar de ruimte is schaars. Daarom wordt het antwoord steeds vaker gezocht op binnenstedelijke bedrijventerreinen blijkt uit onderzoek gedaan door Bureau Stedelijke Planning. Sinds 2014 zijn in Nederland bijna 24.500 woningen op (voormalige) bedrijventerreinen gebouwd. Dit betreft alleen nieuwbouwwoningen, wanneer transformaties worden meegeteld valt dit aantal nog hoger uit. Het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen op bedrijventerreinen beslaat sinds 2014 circa 8% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen in Nederland.

Joris Quaedflieg, managing consultant Economie en Commercieel Vastgoed, vertelt aan VJ: "Deels gaat ons onderzoek om de bouw van woningen naast de bestaande bedrijvigheid. Deels gaat het ook om de transformatie van complete binnenstedelijke bedrijventerreinen, waar naast wonen ook andere functies worden gerealiseerd, veelal in combinatie met lichtere bedrijvigheid."

Top 5 Nieuwbouw op Bedrijventerreinen

1. Amsterdam (7.870 woningen)
2. Groningen (1.945 woningen)
3. Delft (1.128 woningen)
4. Den Haag (1.100 woningen)
5. Wageningen (753 woningen)

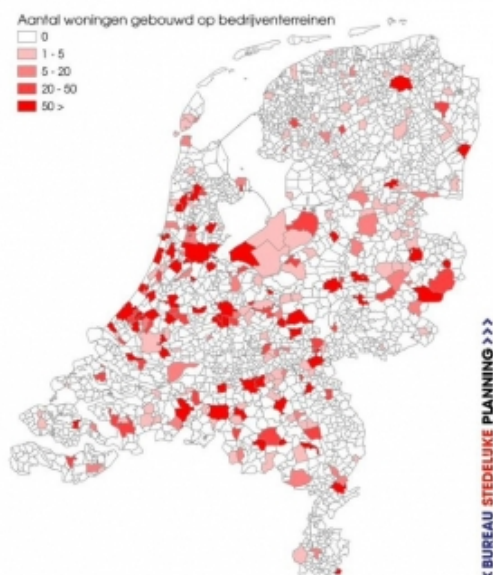
Amsterdam koploper

Veruit het grootste deel van de woningen op bedrijventerreinen is in Amsterdam gerealiseerd (ca. 7.870 woningen, 32% van het totaal in Nederland), voornamelijk in de grootschalige transformatiegebieden Buiksloterham en Overamstel. Van de andere G4-steden staat ook Den Haag hoog op de lijst met ruim 1.100 woningen. Opvallend is dat er in Utrecht en Rotterdam veel minder woningen op bedrijventerreinen zijn gebouwd.

Buiten de top 5 is het aantal gebouwde woningen op bedrijventerreinen absoluut gezien beperkt. Wel valt op dat niet alleen grotere steden hoog op de lijst staan, maar dat bijvoorbeeld ook in Vaals, Zutphen en Veenendaal relatief veel woningen op bedrijventerreinen zijn gebouwd.

Diverse doelgroepen

Quaedflieg vertelt: "De doelgroep verschilt sterk per stad. In Vaals gaat het om studentenhuysvesting gericht op Duitsland (Aachen). In Zutphen gaat het om een brede mix in diverse prijssegmenten en zowel appartementen als grondgebonden woningen. Het Stationskwartier in Veenendaal ondergaat een metamorfose. De wijk wordt herontwikkeld van industrieel gebied naar hippe woonlocatie. Op het bedrijventerrein het Ambacht zijn en worden diverse woningen ontwikkeld in de buurt van het treinstation. De doelgroepen zijn divers, van (zorg)appartementen tot eengezinswoningen met tuin."



Noodzaak, geen geluidsoverlast en ligging

De woningen die op bedrijventerreinen zijn gebouwd zijn veelal studentenwoningen. Dat veel van de gerealiseerde projecten studenten of jongeren als doelgroep kennen, is duidelijk terug te zien in de gemiddelde woonoppervlakte van de woningen. In de studentensteden ligt dit veelal tussen de 30 en 50 m² per woning.

Wat is de reden hiervoor? Quaedflieg zegt hierover: "Dit is een doelgroep die over het algemeen niet snel (geluids)overlast ervaart en daarom minder snel bezwaren maakt. Ook is het deels ingegeven door noodzaak, vanwege het tekort aan studentenhuisvesting in veel steden. Als laatste liggen deze bedrijventerreinen vaak gunstig ten opzichte van het centrum wat belangrijk is voor studenten."

Kunnen we nog meer nieuwbouw verwachten de komende jaren? Quaedflieg denkt van wel: "Er is sprake van een sterke strijd om de ruimte. Enerzijds is de vraag naar woningbouw groot en zijn binnenstedelijke bedrijventerreinen gunstig gelegen voor woningbouw. Anderzijds is ook ruimte voor werkfuncties in de stad van groot belang. Deze afweging dient per situatie gemaakt te worden. Er bestaan echter ook steeds meer mogelijkheden om wonen en werken te mengen. Door tegelijkertijd te verdichten, is er ruimte voor beide en ontstaan er interessante vestigingsmilieus voor de toekomst."

Dit is tevens het spanningsveld waar gemeenten in zitten. "De mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken nemen toe. Het een hoeft dus lang niet altijd ten koste te gaan van het ander. Wel dient zorgvuldig om te worden gegaan met aspecten als milieunormen en mogelijke hinder. Een mooi voorbeeld is de planvorming voor het Kabeldistrict in Delft waar hightech maakindustrie wordt gecombineerd met woningen door Kondor Wessels en Amvest," vertelt Quaedflieg tot slot aan VJ.

Hoofdfoto: [Hansmuller](#), foto in tekst [Bureau Stedelijke Planning](#)

Kimberly Camu