

# DEN HAAG CENTRAAL



De herontwikkeling van bedrijventerrein ZKD is onderdeel van het nieuwe Actieprogramma Bedrijfshuisvesting.  
Foto: DHC/Ste@le Galetta

## Bedrijvigheid in het nauw door woningbouw

Door Nikki IJzerman - 23 mei 2024

In de dichtstbevolkte stad van Nederland is woonruimte schaars, maar is bedrijfsruimte nog schaarser. Met het Actieprogramma Bedrijfshuisvesting wil Den Haag ruimte voor werk weer tot prioriteit maken. Den Haag kampt met een nijpend tekort aan bedrijfsruimte.

Als gevolg van een stijgende vraag en een beperkte planvoorraad wordt tot 2030 een potentieel tekort verwacht van 300.000 vierkante meter aan bedrijfsruimte en 340.000 vierkante meter aan kantoorruimte. En dat heeft gevolgen voor de economische ontwikkeling in de stad. ‘We kunnen bedrijven vaak geen kansrijk voorstel doen wanneer zij zich in Den Haag willen vestigen. Ook dreigen bedrijven te vertrekken uit onze stad, omdat er geen ruimte is om uit te breiden,’ schreef wethouder Saskia Bruines (D66, economische ontwikkeling) vorige week in een brief aan de gemeenteraad. Met het nieuwe Actieprogramma Bedrijfshuisvesting wil ze ruimte voor werk weer prominent op de agenda zetten.

### Onbalans

In een urgentiebrief uitte het college in maart 2022 al zijn zorgen over het tekort aan bedrijfsruimte. “Maar het probleem speelt eigenlijk al langer,” vertelt Raymond Roodbol, voorzitter van Stichting Bedrijventerreinen Haaglanden. “Veel ruimte is de afgelopen jaren ingeleverd aan woningbouw. Maar dat creëert een onbalans in de stad.” Dat blijkt ook wel uit cijfers die in het actieprogramma worden aangehaald. Tussen 2015 en 2022 is het aantal woningen met 20.000 toegenomen, terwijl de voorraad bedrijfs- en kantoorruimte afnam, met respectievelijk 65.000 en 580.000 vierkante meter. Maar in een groeiende stad – Den Haag kreeg er in diezelfde periode 37.000 inwoners bij – stijgt ook de vraag naar arbeidsplaatsen. “Mensen wonen over het algemeen graag in de buurt van hun werk,” aldus Roodbol.

Maar ruimte waar nieuwe werkgelegenheid zich kan vestigen, is er in de dichtstbevolkte stad van Nederland nauwelijks. “Bijna alle vierkante meters in Den Haag zijn al gevuld.” Terrein dat wel beschikbaar is, krijgt vaak een woonbestemming, zoals op veel plekken in de Binckhorst. Hetzelfde geldt voor oude kantoorpanden. Roodbol: “Woningbouw is gewoon veel rendabeler. Als je een groot kantoorpand kan ombouwen tot een wooncomplex met twintig appartementen, dan is dat een makkelijke rekensom.”

### **Stapelen**

Daar moet met het nieuwe actieprogramma verandering in komen. Roodbol is blij met de nieuwe plannen. “Waar in vorig beleid nog te veel gelegenheid was om leegstaande bedrijventerreinen en kantoren te transformeren tot woningen, is het nieuwe programma duidelijk: geen woningen meer.” Daarmee wil de gemeente bestaande werkgebieden behouden voor hun oorspronkelijke functie.

### **‘Veel ruimte is de afgelopen jaren ingeleverd aan woningbouw’**

Voor de bedrijventerreinen ZKD (Zichtenburg Kerketuinen Dekkershoek), Uitenhagestraat en Fruitweg zijn al gebiedskaders opgesteld. “Die terreinen zijn door de jaren heen verwaarloosd. Er staat veel verouderd vastgoed en dat heeft geleid tot leegstand,” licht Roodbol de keuze toe. “Op die plekken is de urgentie momenteel het grootst, maar in principe moeten er straks voor alle bedrijventerreinen in de stad gebiedskaders liggen.”

Om de herontwikkeling van de bedrijventerreinen te kunnen realiseren, is de gemeente afhankelijk van vastgoedeigenaren en ondernemers die bereid zijn te investeren. Met het ruimtegebrek is dat nog een grote uitdaging. Een nieuwe manier van denken kan volgens Roodbol het verschil maken. Hij noemt het stapelen van bedrijven als oplossing voor het beter benutten van het oppervlak. Bij The New Farm aan de Televisiestraat gebeurt het al. “Dat is inderdaad een goed voorbeeld,” vindt Roodbol. “Dat pand is jarenlang van Philips geweest en is daarom ook geschikt voor zware maakindustrie. Je zou kunnen zeggen dat Philips zijn tijd ver vooruit was.”