

## Transformatiekader werklocaties

### 1 Inleiding

De woningmarkt in Gooise Meren staat onder enorme druk. De vraag naar woningen groeit sneller dan het aanbod. De gemeente staat voor een lastige uitdaging: enerzijds moeten ondernemerschap, voorzieningen en werkgelegenheid behouden blijven, anderzijds is het vergroten van de woningvoorraad een dringende prioriteit. De gemeente ontvangt steeds vaker aanvragen om commerciële locaties, zoals winkels, horeca en dienstverlening, maar ook werklocaties, zoals bedrijfspanden en kantoren in gemengde gebieden, om te zetten naar woningen.

Op 2 april 2024 heeft het college het Programma Commerciële Voorzieningen en het Transformatiekader vastgesteld. Dit biedt een duidelijk kader voor de transformatie voor detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening. Voor werklocaties, zoals kantoorpanden voor zakelijke dienstverlening of bedrijfspanden met een bepaalde milieucategorie, ontbreekt een transformatiekader. Deze werklocaties liggen zowel op formele bedrijventerreinen als op informele locaties, zoals woonwijken of gemengde gebieden.

#### Wat is een transformatiekader?

Een transformatiekader is een beleidsinstrument met duidelijke criteria voor het veranderen van de functie van een locatie, bijvoorbeeld van kantoor naar wonen. Het geeft antwoord op de vragen:

- *waar en wanneer* transformatie mogelijk is;
- *onder welke voorwaarden* dit mag;
- hoe we belangen zoals werkgelegenheid, woningbouw en leefkwaliteit tegen elkaar afwegen.

#### Waarom een transformatiekader werklocaties?

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om werklocaties om te zetten naar woningen. De MRA Bedrijventerreinenstrategie stelt dat formele bedrijventerreinen niet mogen worden getransformeerd, maar voor gemengde gebieden ontbreken duidelijke richtlijnen. Het college wil daarom heldere kaders ontwikkelen voor besluitvorming. Dit zorgt voor een voorspelbaarder proces en een evenwichtige belangenafweging. Dit document biedt concrete toetsingscriteria voor gemengde gebieden.

#### Maatschappelijk effect en doel

##### Doel

De gemeente heeft de taak om initiatieven te toetsen aan het (tijdelijke) omgevingsplan en andere beleidskaders, zoals bepaald in de Omgevingswet. De gemeente is ook bezig met het actualiseren van het omgevingsplan. De gemeente beoordeelt initiatieven op basis van bestaande beleidskaders. Het transformatiekader helpt bij deze beoordeling door eenduidigheid en voorspelbaarheid te bieden. Het draagt bij aan:

- het behoud van economische functies en werkgelegenheid;
- voldoende ruimte voor bedrijven om zich te vestigen en te groeien;
- een evenwichtige balans tussen werken, wonen en andere maatschappelijke functies.

##### Effect

Het maatschappelijk effect van het transformatiekader is het behoud van de lokale (wijk)economie, en het beter benutten van locaties die daar niet of beperkt aan bijdragen. Ongeveer 70% van de banen in Gooise Meren bevindt zich op informele werklocaties, zoals werkruimtes in woonwijken, winkelstraten en verzamelgebouwen. Deze werkplekken zijn van groot belang voor zelfstandigen, zzp'ers en kleine mkb-bedrijven. Het transformatiekader helpt deze werkplekken te behouden en zorgt ervoor dat er goed overwogen keuzes worden gemaakt bij transformatieaanvragen. Transformatie kan alleen plaatsvinden onder strikte voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer de functie niet goed in een woonomgeving past.

##### Resultaat

Met het transformatiekader kan de gemeente:

- eenduidig beleid voeren;
- sneller en consistentere besluiten nemen;
- aanvragen zorgvuldig beoordelen;
- de lokale economie en werkgelegenheid beschermen.

Behoud van werkruimte en daarmee werkgelegenheid is het uitgangspunt. Alleen plannen die aan de uitzonderingscriteria voldoen, komen in aanmerking voor transformatie.

### Afbakening

Dit beleid richt zich niet op commerciële voorzieningen, zoals winkels, horeca en andere diensten. Deze functies worden al geregeld binnen het Programma Commerciële Voorzieningen, dat specifieke richtlijnen biedt voor de transformatie van commerciële ruimtes, bijvoorbeeld naar woningen. Voor meer informatie over het Programma Commerciële Voorzieningen, zie het onderstaande informatieblok.

### Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de belangrijkste typen werklocaties in Gooise Meren. Daarbij komen de actuele situatie, trends en opgaven per type aan bod. Hoofdstuk 3 vergelijkt het beleid van Gooise Meren met dat van andere gemeenten ter inspiratie voor een passend toetsingskader. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten die aan het kader ten grondslag liggen. Tot slot presenteert hoofdstuk 5 het transformatiekader zelf, inclusief een schematische beslisboom.

Tabel 1 Informatieblok Programma Commerciële Voorzieningen

<p><i>Meer over het Programma Commerciële Voorzieningen</i></p> <p><b>Wat zijn commerciële voorzieningen?</b> Commerciële voorzieningen omvatten functies zoals winkels, horeca en dienstverlening die essentieel zijn voor de leefbaarheid van een gebied. Dit kan variëren van detailhandel (bijvoorbeeld kledingwinkels en supermarkten) tot diensten zoals kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaarskantoren en uitzendbureaus. Deze voorzieningen dragen bij aan de werkgelegenheid, bieden noodzakelijke diensten en maken de gemeente aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers. Het is van belang om voldoende commerciële voorzieningen te behouden, zodat de gemeente een levendige en aantrekkelijke plek blijft om te wonen en te werken</p> <p><b>Aanleiding</b> De winkelfunctie staat onder druk door veranderende koopstromen en de groei van online winkelen. Dit heeft geleid tot leegstand, vooral in de centrumgebieden. Tegelijk groeit de vraag naar woningen, wat leidt tot transformatievragen van commerciële panden. Het Programma Commerciële Voorzieningen is ontwikkeld om hier effectief mee om te gaan.</p> <p><b>Doel van het programma:</b> Het programma biedt een helder kader voor de transformatie van commerciële panden naar andere functies. Binnen de hoofdstructuur van de gemeente worden commerciële voorzieningen geclusterd om elkaar te versterken, wat bijdraagt aan een goed voorzieningenniveau en levendige centra. Buiten deze hoofdstructuur is er meer ruimte voor transformatie naar woningen of andere functies.</p>
---

## 2 Werklocaties Gooise Meren

*In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste typen werklocaties in Gooise Meren: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties. Per categorie bespreken we de actuele situatie, trends en opgaven.*

### 2.1 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn formeel aangewezen gebieden die in het Omgevingsplan zijn vastgelegd voor bedrijvigheid. Ze huisvesten bedrijven die niet goed samengaan met wonen, bijvoorbeeld door milieubelasting of veel verkeer. Kenmerken:

- Concentratie van bedrijven, vaak met milieucategorie 3.1 of hoger.
- Planologisch beschermd als werklocatie.
- Bestemd voor productie, opslag, groothandel en ondersteunende functies.

In 2014 bestond het formele bedrijventerreinareaal in Gooise Meren uit circa 52 hectare, verspreid over meerdere locaties in Bussum en Naarden. Sindsdien neemt het totaaloppervlak af. Tabel 1 toont de relevante terreinen en hun omvang in 2014 en 2024.

Naast de bedrijventerreinen kent de gemeente ook kleinere clusters van bedrijvigheid, zoals de Eerste- en Tweede Industriestraat en soortgelijke terreinen. Het is van belang dat ook deze kleinere clusters beschermd blijven en de juiste bestemming behouden als werklocaties. Dit is essentieel voor het behoud van werkplekken en ondernemersmogelijkheden.

Tabel 1 Ontwikkeling formeel bedrijventerreinareaal Gooise Meren

Plaats	Terrein	Omvang (ha) 2014	Omvang (ha) 2024
<b>Bussum</b>	Franse Kampweg	6	Transformatie van 6 ha; onduidelijk wat resteert
	Nieuwe Vaart	5	2 ha
	Nijverheidswerf	1	(formeel niet erkend door Plabeka <sup>1</sup> )
<b>Naarden</b>	Givaudan-terrein	12	9 ha
	Gooimeer Noord	10	10 ha
	Gooimeer Zuid	18,3	18 ha

Bronnen: Brondocument Economische Visie Gooise Meren 2040 (2014) & Atlas Plabeka1 (2024)

## Bevindingen en analyse

### Afname bedrijventerreinen

Sinds 2014 is het formele bedrijventerreinareaal in Gooise Meren aanzienlijk afgenomen. Op verschillende locaties zijn bedrijfsruimtes getransformeerd of in omvang verkleind, vaak ten behoeve van woningbouw of maatschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld, het voormalige Hocras-terrein aan de Franse Kampweg maakt nu plaats voor een gemengd programma met woningen, een school en kleinschalige bedrijfsunits. Het is echter nog onduidelijk hoeveel bedrijfsoppervlak behouden zal blijven en of hoe compensatie wordt geboden op andere locaties. Ook de Nieuwe Vaart, die van vijf naar twee hectare is gekrompen, is een kwetsbare werkplek geworden. Kleinere locaties missen vaak de synergie tussen bedrijven, waardoor ze economisch minder aantrekkelijk en veerkrachtig zijn, wat hun toekomst bestendigheid verder onder druk zet.

Bovendien zijn sommige bedrijventerreinen beleidsmatig buiten beeld geraakt. Zo wordt de Nijverheidswerf, ondanks vermelding in de gemeentelijke visie van 2017, niet als formeel bedrijventerrein geregistreerd in de Plabeka-monitoring. Dit gebrek aan monitoring kan ertoe leiden dat werkmilieus ongemerkt verdwijnen, terwijl ze nog steeds actief zijn en bedrijven huisvesten. Ook het Givaudan-terrein in Naarden heeft sinds 2014 drie hectare verloren.

**Conclusie** : De afname van het formele bedrijventerreinareaal drukt de beschikbare ruimte voor economische activiteiten en vergroot de druk op het behoud van werkplekken.

### Stabiele locaties: Gooimeer Noord en Zuid

In tegenstelling tot de afname elders, blijven Gooimeer Noord en Zuid stabiel qua oppervlakte. Samen vormen deze terreinen, met een totale oppervlakte van circa 28 hectare, de grootste concentratie formeel bedrijventerrein in de gemeente. Het behoud, de kwaliteitsverbetering en een toekomstgerichte programmering van deze locaties zijn van groot belang voor het lokale vestigingsklimaat. Dit geldt vooral voor bedrijvigheden die moeilijk te combineren zijn met wonen, zoals milieubelastende bedrijven of bedrijven met veel verkeersbewegingen. Op Gooimeer Noord zijn er meer mogelijkheden voor combinaties met andere functies, omdat hier met name kantoren zijn gevestigd. Dit biedt kansen voor gemengde functies, zoals bedrijvigheid en bijvoorbeeld commerciële voorzieningen of lichte woonfuncties, mits dit goed wordt ingepast en er voldoende afstand is tot meer intensieve bedrijfsactiviteiten.

**Conclusie** : De stabiliteit van Gooimeer Noord en Zuid is essentieel voor het behoud van een gezonde werkgelegenheidsstructuur in de regio.

### MRA Bedrijventerreinenstrategie

Om de economische functies te beschermen, onderschrijft Gooise Meren de MRA Bedrijventerreinenstrategie. Deze strategie streeft ernaar om tot 2040 voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen te behouden. Twee programmalijnen uit deze strategie zijn met name relevant voor het transformatiekader:

- **Programmalijn 1: Bescherming bestaande voorraad**  
Gemeenten behouden de huidige totaaloppervlakte aan bedrijventerreinen. Daarnaast zorgen gemeenten ervoor dat bij transformatie zoveel mogelijk zittende bedrijven kansen krijgen om zich te handhaven. Waar dit niet mogelijk is, bieden gemeenten compensatiemogelijkheden binnen de eigen regio.

1) **Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren)** is het samenwerkingsverband van gemeenten, de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Het platform verzamelt en analyseert gegevens over bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de regio, en maakt afspraken over behoud, transformatie en herontwikkeling.

- **Programmalijn 4: Beter benutting stedelijk gebied**  
Gemeenten en provincies zetten zich in om gemengd stedelijk gebied beter te benutten voor economische functies die daar ruimtelijk passen.

## 2.2 Kantoorlocaties

Kantoorlocaties maken een belangrijk deel uit van de werklocaties in Gooise Meren. Ze bieden ruimte aan zakelijke dienstverlening, maatschappelijke organisaties en ondersteunende functies voor het lokale bedrijfsleven. Kantoorlocaties zijn vaak gesitueerd op goed bereikbare plekken, zoals langs hoofdwegen of nabij OV-knooppunten. In Gooise Meren is circa 166.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak aanwezig (situatie 2016). In dat jaar lag de leegstand rond de 14,5%.<sup>2</sup> Deze cijfers zijn inmiddels verouderd en actuele gegevens over de omvang en leegstand van de kantoorvoorraad ontbreken. Actualisatie van deze gegevens is wenselijk voor een scherper beeld.

### Veranderende vraag en gebruik

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren veranderd door trends zoals thuiswerken en flexibele kantoorconcepten, die door de coronapandemie zijn versneld. De behoefte aan kantoorruimte verdwijnt daarmee niet, maar wordt anders ingevuld. Kantoren functioneren vaker als ontmoetings- en samenwerkplek en minder als vaste werkplek voor elke medewerker. Regionaal is het gebruik van kantoorruimte afgenomen, wat heeft geleid tot een lichte stijging van de leegstand (gemiddeld 12,4% in de MRA per 1 januari 2024)<sup>3</sup>. Tegelijkertijd zijn de eisen aan kantoorlocaties toegenomen. Bereikbaarheid, gebouwkwaliteit, duurzaamheid en de aanwezigheid van voorzieningen spelen een steeds grotere rol bij locatiekeuzes.

### Verschillen in toekomstbestendigheid

Deze ontwikkelingen maken duidelijk dat niet alle kantoorlocaties hetzelfde toekomstperspectief hebben. Gebouwen op goed bereikbare locaties met functiemenging blijven over het algemeen geschikt voor werken. Oudere panden of minder gunstig gelegen locaties zijn kwetsbaarder en sluiten minder goed aan bij de huidige vraag. De verplichting om vanaf 1 januari 2023 te beschikken over minimaal energie-label C voor kantoorgebouwen groter dan 100 m<sup>2</sup> versterkt dit onderscheid. Voor sommige panden vraagt dit om investeringen, terwijl voor andere panden verduurzaming moeilijk haalbaar is, wat de druk op functiewijziging vergroot.

**Conclusie** : *De kantorenmarkt is in beweging en kent duidelijke verschillen in toekomstbestendigheid tussen locaties. Dit vraagt om een gerichte afweging tussen behoud, verduurzaming en transformatie van kantoorlocaties.*

## 2.3 Informele werklocaties

Naast de formele locaties zijn er in Gooise Meren ook veel informele werklocaties. Deze vertegenwoordigen samen circa 70% van de werkgelegenheid in de gemeente. Informele werklocaties omvatten alle economische functies buiten de formele bedrijventerreinen en kantoorclusters. Denk aan historisch gegroeide werkfuncties in woonwijken, zoals ateliers, werkplaatsen of kleinschalige maakbedrijven.

### Spreiding van werkgelegenheid in woonwijken

Volgens LISA data<sup>4</sup> (peildatum april 2023) bevindt 38% van de informele werkgelegenheid zich in woonwijken in de gemeente Gooise Meren. Het gaat hier zowel om werken aan huis als solitaire kantoor- en bedrijfspanden. Zzp'ers en kleine ondernemingen maken vaak gebruik van deze locaties. Deze spreiding van werkgelegenheid over de gemeente levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Tegelijkertijd kunnen deze functies spanningen opleveren met de leefomgeving, bijvoorbeeld door milieuhinder, verkeersdruk of ruimtelijke versnippering.

De Plabeka-monitor 2023–2024 laat zien dat het aantal economische functies in woonwijken en centrumgebieden afneemt, terwijl wonen en zorg toenemen. Het karakter van gemengde gebieden verandert dus: werkfuncties raken op de achtergrond.

**Conclusie** : *Informele werklocaties zijn onmisbaar voor de lokale economie, maar staan onder druk van woningbouw en functiewijziging. Gericht beleid is nodig om hun economische betekenis en ruimtelijke kwaliteit te behouden.*

2) Gemeente Gooise Meren | Omgevingsvisie 2040

3) Eindrapportage Monitor-Plabeka 2023-2024

4) LISA (Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen) is de landelijke databank met gegevens over alle vestigingen van bedrijven en instellingen in Nederland, inclusief het aantal werkzame personen. De gegevens worden jaarlijks verzameld en geactualiseerd in samenwerking met gemeenten, provincies en het CBS.

### 3 Vergelijkende analyse gemeentebeleid informele werklocaties

Voor formele werklocaties, zoals bedrijventerreinen en kantoorlocaties, bestaan op regionaal en gemeentelijk niveau duidelijke beleidsafspraken, zoals de MRA Bedrijventerreinenstrategie en het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Voor informele werklocaties, die een groot deel van de werkgelegenheid in Gooise Meren vertegenwoordigen, ontbreken echter vergelijkbare kaders. Dit maakt deze locaties kwetsbaar voor functiewijziging. Dit hoofdstuk laat zien hoe andere gemeenten hiermee omgaan en biedt inspiratie voor een toetsingskader voor Gooise Meren.

#### 3.1 Regio Gooi en Vechtstreek Afname informele werklocaties

In 2022 heeft de regio Gooi en Vechtstreek onderzoek gedaan naar ruimte voor werk.<sup>5</sup> De uitkomst van dit onderzoek toont aan dat de druk op informele werklocaties toeneemt, vooral door de verhitte woningmarkt. Solitaire werklocaties liggen vaak op strategische plekken voor transformatie, zoals in of naast woonwijken, met een goede bereikbaarheid en relatief weinig weerstand tegen functiewijzigingen naar woningen. Veel eigenaren kiezen ervoor om deze locaties te transformeren vanwege de hoge opbrengstverwachtingen.

Behoud of uitbreiding van werkfuncties stuit juist vaker op weerstand, bijvoorbeeld door verkeersdrukte of milieubelasting. Deze scheve dynamiek zorgt ervoor dat werkruimte in stedelijk gebied netto afneemt. Daarbij zetten partijen langdurige leegstand of tijdelijk gebruik vaak in als reden voor transformatie, terwijl deze situatie ook bewust in stand kan worden gehouden.

#### Juiste bedrijf op de juiste plek

Solitaire locaties zijn vaak geschikt voor kleinschalige werkfuncties, die nu vaak op bedrijventerreinen terechtkomen. Werkfuncties positioneren op de juiste plekken zorgen voor een betere ruimtelijke en economische balans. Dit sluit aan bij het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek'. Steeds vaker willen gemeenten, vooral bij OV-knooppunten en in verdichtingsgebieden, werkfuncties toevoegen in de plinten van woongebouwen. Dit komt voort uit de erkenning dat alleen wonen niet volstaat en dat ondersteunende functies noodzakelijk zijn. Een kanttekening is of deze plintfuncties daadwerkelijk bijdragen aan het type werkgelegenheid dat lokaal nodig is.

#### Beleidsverschillen regio

In de regio voeren gemeenten uiteenlopend beleid. Gemeenten zoals Hilversum, Huizen en Laren hebben verschillende beleidsmaatregelen voor informele werklocaties. Hilversum behoudt werkruimte in wijken en staat terughoudend tegenover transformatie naar woningen.<sup>6</sup> Huizen heeft in de *Beleidsregel Behoud van Kleine Binnenstedelijke Werklocaties (2011)* specifieke locaties aangewezen waar ze werkfuncties beschermen.<sup>7</sup> Laren daarentegen staat gecontroleerde transformatie van bedrijfsruimten naar woningen toe, vooral wanneer de ruimten slecht verhuurbaar zijn. De focus ligt op het behoud en versterking van het vestigingsklimaat in het Crailo-gebied en het dorpscentrum.<sup>8</sup>

#### 3.2 Voorbeelden uit andere gemeenten

Ook veel Nederlandse gemeenten buiten onze regio streven naar een gezonde balans tussen wonen en werken. Door de aanhoudende woningdruk komen informele werklocaties steeds vaker in beeld voor herontwikkeling. Tegelijk is behoud van economische functies belangrijk voor werkgelegenheid, voorzieningen en circulaire bedrijvigheid. Gemeenten zoeken daarom naar beleidskaders die enerzijds ruimte geven voor functiewijziging en anderzijds werkfuncties borgen waar dat nodig is. We hebben daarom onderzocht hoe een reeks grote en middelgrote gemeenten hiermee omgaan. Een uitgebreid overzicht van de onderzochte gemeenten en hun beleidsdocumenten staat in Bijlage A. Hieronder staan de belangrijkste bevindingen.

##### 1. "Nee, tenzij"-benadering wint terrein

Landelijk heerst de 'Ja, mits'-benadering uit de Omgevingswet. Deze benadering wordt door velen als te vrijblijvend ervaren, aangezien het weinig concrete sturing biedt voor gemeenten. Er is steeds meer kritiek op de wet, waarbij zorgen worden geuit over de beperkte effectiviteit en de onduidelijkheid die het voor gemeenten met zich meebrengt. Gemeenten hanteren daarom steeds

5) Regio Gooi & Vecht | Ruimte voor werk

6) Gemeente Hilversum | Omgevingsvisie 2040

7) Gemeente Huizen | Beleidsregel kleine binnenstedelijke werklocaties

8) Gemeente Laren | Ontwerp Omgevingsvisie

vaker het principe: *behoud van werkruimte, tenzij zwaarwegende redenen anders rechtvaardigen*. Dit voorkomt ongewenste functieverlies in gemengde wijken en bedrijvige kernen. Gemeenten zoals Amsterdam, Amersfoort, Groningen en Utrecht hanteren bijvoorbeeld strikte voorwaarden voor functiewijziging. Transformatie is alleen mogelijk bij langdurige leegstand, economische onhaalbaarheid van behoud en aantoonbare maatschappelijke meerwaarde.

2. **Beleid is gebiedsgericht en gedifferentieerd**  
Veel gemeenten maken onderscheid in type werklocaties en hanteren per gebied verschillende kaders (bijvoorbeeld industrieel terrein versus wijkfunctie). Dit biedt ruimte voor maatwerk en strategische keuzes. Transformatie van solitaire locaties is vaak alleen toegestaan binnen vooraf aangewezen zones of als onderdeel van een gebiedsontwikkeling; elders geldt functiebescherming. Zo staan gemeenten als Almere en Dordrecht transformaties alleen toe binnen aangewezen gebieden of als onderdeel van een breder herontwikkelingsprogramma.
3. **Beleidsmaatregelen borgen actief betaalbare werkruimte**  
Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt voor veel gemeenten. Amsterdam en Rotterdam experimenteren met nieuwe instrumenten zoals werkcorporaties, gestapelde bedrijfsgebouwen en plintverplichtingen om ruimte voor lokaal mkb te behouden.
4. **Expliciete kaders voor toetsing bij transformatie**  
Verschillende steden werken met afwegingskaders (bijv. Amsterdam), toetsingscriteria (Groningen en Amersfoort) of quickscans om aanvragen voor functiewijziging te beoordelen. Deze bieden houvast bij het wegen van belangen zoals economische betekenis, ruimtelijke inpassing, en compensatiemogelijkheden.
5. **Solitaire werkfuncties als onderdeel van de wijk economie**  
Steeds meer gemeenten onderkennen de waarde van kleinschalige werkplekken in woonwijken. Gemeenten zoals Amersfoort erkennen werkfuncties zoals ateliers, garages, zzp-verzamelplekken of buurtgerichte dienstverlening als verrijking van de wijk en als essentieel voor de lokale economie.
6. **Borging via ruimtelijke en regionale afspraken**  
Gemeenten zetten bestemmingsplannen, omgevingsprogramma's en regionale kaders (zoals MRDH<sup>9</sup> of Brainport Eindhoven) in om werkfuncties planologisch te beschermen. In sommige gevallen verplichten gemeente de herhuisvesting of compensatie bij functieverlies.

### Samenvatting

Steeds meer gemeenten nemen solitaire werklocaties expliciet op in hun ruimtelijk-economisch beleid. De trend verschuift naar duidelijke kaders en toetsingscriteria in plaats van ad-hoc besluitvorming. Een "nee, tenzij"-aanpak blijkt effectief: heldere kaders maken een zorgvuldige afweging van economische, maatschappelijke en ruimtelijke belangen mogelijk. In hoofdstuk 4 vertalen we deze inzichten naar uitgangspunten voor het transformatiekader van Gooise Meren.

## 4 Uitgangspunten Transformatiekader voor Werklocaties

*Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor het transformatiekader werklocaties in Gooise Meren. Deze uitgangspunten vormen de basis voor beleidskeuzes. Daarnaast zorgen ze dat economische functies op een verantwoorde manier behouden blijven, terwijl er ruimte is voor transformatie waar dat noodzakelijk is.*

### 4.1 Algemene uitgangspunten

1. **Werken hoort thuis in Gooise Meren**  
Werklocaties zijn essentieel voor werkgelegenheid, voorzieningen dichtbij huis, een circulaire economie en een levendige wijk economie. Economische functies blijven daarom een vast onderdeel van de ruimtelijke structuur.
2. **Juiste bedrijf, op de juiste plek**  
Zware industrie en andere niet-mengbare functies horen op bedrijventerreinen. In woonwijken en gemengde gebieden krijgt kleinschalige bedrijvigheid de ruimte om bij te dragen aan de buurt, zonder overlast te veroorzaken.
3. **Funciemenging waar het kan, bescherming waar het moet**  
Wonen en werken kunnen we combineren waar dit ruimtelijk en functioneel past. bedrijventerreinen beschermen we de werkfunctie actief. Transformatie naar wonen is hier niet toegestaan. Voor informele werklocaties is ruimte voor funciemenging of aanpassing naar lichtere werkvormen. Transformatie naar wonen of andere functies kan wenselijk zijn bij overlast of hoge milieubelasting in de woonomgeving.
4. **Transparante toetsing bij functiewijziging**

9) Metropool regio Rotterdam Den Haag

Initiatiefnemers kunnen rekenen op een helder afwegingskader bij functiewijzigingen. Dit bevat criteria zoals de duur van leegstand, inspanningen tot hergebruik, ruimtelijke inpassing, bijdrage aan de wijk economie en de compensatiemogelijkheden.

#### **4.2 Uitgangspunt bedrijventerreinen**

##### **Behoud zonder uitzondering (transformatie is niet toegestaan).**

Bedrijventerreinen blijven behouden voor economische functies. Transformatie naar wonen, zorg of andere functies is niet toegestaan, conform de MRA Bedrijventerreinenstrategie.

#### **4.3 Uitgangspunt kantoren**

##### **Behoud van werkruimte is het uitgangspunt**

Kantoorlocaties behouden we in principe als werkplek. Transformatie naar een andere functie kan wenselijk zijn bij overtollige of verouderde panden, bijvoorbeeld wanneer deze langdurig leegstaan of technisch ongeschikt zijn voor modern gebruik. Dit noemen we ook wel incurante leegstand. Courante leegstand is hierbij gedefinieerd als kantoren die minder dan 3 jaar leeg staan. Incurante leegstand betreft hier de kantoren die al minimaal drie jaar leeg staan. De kans dat deze kantoren weer worden opgenomen wordt over het algemeen als klein verondersteld.<sup>10</sup>

In de afgelopen jaren zijn enkele leegstaande kantoren al getransformeerd naar woningen of andere functies. Deze transformaties dragen bij aan bijvoorbeeld de woningvoorraad, maar leiden ook tot verlies van potentiële werkruimte. Daarom hanteert het transformatiekader een zorgvuldige afweging voor kantoorlocaties. De locatiekwaliteit speelt hierbij een belangrijke rol: transformatie is minder wenselijk op goed bereikbare locaties met functiemenging en hoge voorzieningen. Op locaties van lagere kwaliteit kan transformatie juist meer aan de orde zijn.

Voorwaarden voor transformatie

##### **Stap 1 ) Behouden of compensatie**

- o De initiatiefnemer stelt het plan bij voorkeur zo op dat (een deel van de) kantooruimte behouden blijft, bijvoorbeeld door functiemenging of herindeling.
- o Indien behoud op de locatie niet mogelijk is, kijkt de initiatiefnemer naar compensatie van werkruimte op een andere locatie binnen de gemeente of regio.

##### **Stap 2) Toetsingscriteria (indien behoud of compensatie niet mogelijk is)**

1. *Incurante leegstand* – Minimaal drie jaar leeg gestaan tegen een marktconforme prijs voor kantooruimte.
2. *Inspanningen tot verhuur of hergebruik* – Aantoonbaar actief aangeboden en pogingen ondernomen om het pand te verhuren of op een andere manier als kantooruimte te gebruiken.
3. *Geschiktheid voor kantoorgebruik* – Het pand is ruimtelijk of technisch niet meer geschikt voor modern kantoorgebruik, óf de locatie is van ondergemiddelde kwaliteit, waardoor de kans op hergebruik als kantooruimte minimaal is. Locaties met bovengemiddelde kwaliteit (zoals OV-knooppunten of centrumgebieden) komen primair in aanmerking voor behoud, terwijl locaties met ondergemiddelde kwaliteit eerder voor transformatie in aanmerking komen.
4. *Vervangend aanbod* – Er is voldoende vervangende kantooruimte beschikbaar in de gemeente of regio. Het leegstandsniveau ligt boven het frictieniveau, dat doorgaans tussen de 5% en 8% ligt.
5. *Maatschappelijke meerwaarde* – De ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan maatschappelijke behoeften, zoals de woningbouwopgave.
6. *Geen vraag vanuit maatschappelijk vastgoed* – Er is geen behoefte aan maatschappelijke functies, zoals onderwijs, zorg of welzijn op deze locatie.
7. *Alternatieve werkfuncties onderzocht* – De initiatiefnemer heeft alternatieve invullingen zoals bedrijfsruimte, zakelijke dienstverlening of innovatieve werkplekken (bijvoorbeeld voor start-ups, creatieve werkruimten, ateliers of zzp-werkplekken) verkend, maar deze blijken niet haalbaar of ongeschikt voor de locatie.

#### **4.4 Uitgangspunt informele werklocaties**

##### **Behoud van werkruimte is het uitgangspunt**

Informele werklocaties behouden we in principe als werkruimte. Transformatie is alleen bespreekbaar bij langdurige leegstand, een aantoonbare mismatch met de omgeving (zoals overlast of veranderingen in de buurt) of wanneer er sprake is van duidelijke maatschappelijke meerwaarde. In woonwijken kan de gemeente, bij aangetoonde onverhuurbaarheid, meewerken aan een wijziging van werkfunctie naar andere functies zoals wonen. De initiatiefnemer toont aan dat hij alternatieven voor behoud van werk-

<sup>10</sup> Eindrapportage Monitor-Plabeka 2023-2024

ruimte zorgvuldig heeft onderzocht. Deze locaties zijn belangrijk voor startende ondernemers, creatieve makers en de wijkeconomie, mede vanwege hun betaalbare karakter en sterke lokale binding.

*Voorwaarden voor transformatie*

**Stap 1 ) Behouden of compensatie**

- o De initiatiefnemer stelt het plan bij voorkeur zo op dat (een deel van de) kantoorruimte behouden blijft, bijvoorbeeld door functiemenging of herindeling.
- o Indien behoud op de locatie niet mogelijk is, kijkt de initiatiefnemer naar compensatie van werkruimte op een andere locatie binnen de gemeente of regio.

**Stap 2) Toetsingscriteria (indien behoud of compensatie niet mogelijk is)**

1. *Structurele leegstand* – Minimaal twee jaar te huur gestaan tegen een marktconforme prijs voor kleinschalige bedrijfsruimte.
2. *Inspanningen tot verhuur of hergebruik* – Aantoonbaar actief aangeboden en pogingen ondernomen om het pand te verhuren of op een andere manier als bedrijfsruimte te gebruiken.
3. *Geschiktheid voor huidig gebruik* – Het pand is ruimtelijk of technisch niet meer geschikt voor de huidige economische functie.
4. *Maatschappelijke meerwaarde* – De ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan maatschappelijke behoeften, zoals de woningbouwopgave.
5. *Geen vraag vanuit maatschappelijk vastgoed* – Er is geen behoefte aan maatschappelijke functies, zoals onderwijs, zorg of welzijn op deze locatie.
6. *Alternatieve werkfuncties onderzocht* – De initiatiefnemer heeft alternatieve invullingen zoals kantoren, zakelijke dienstverlening of innovatieve werkplekken (bijvoorbeeld voor start-ups of creatieve makers) verkend, maar deze blijken niet haalbaar of ongeschikt voor de locatie.

**4.5 Beperkingen voor commerciële functies**

De gemeente staat de transformatie naar detailhandel niet toe. Dit is in lijn met het *Programma Commerciële Voorzieningen*, waarin de nadruk ligt op clustering van detailhandel.

**Uitzondering:** de gemeente kan transformatie naar detailhandel eventueel toegestaan als het pand deel uitmaakt van een aaneengesloten winkelgebied binnen de hoofdstructuur:

- het kernwinkelgebied in Bussum
- het centrum van Naarden
- het centrum van Muiden
- het centrum van Muiderberg

Verruiming van het aantal commerciële dienstverleners buiten deze hoofdstructuur is niet wenselijk. Deze beperking geldt bovenop de criteria in 4.3. Als een functiewijziging neerkomt op omzetting naar detailhandel, is deze uitsluitend toegestaan binnen de genoemde uitzonderingen, ongeacht of het initiatief aan de overige criteria voldoet.

**5 Transformatiekader**

*In dit hoofdstuk presenteren we het transformatiekader voor niet-commerciële werklocaties in Gooise Meren. Het kader geeft initiatiefnemers en de gemeente duidelijke, toetsbare spelregels voor functiewijziging. Zo voorkomen we ongewenst verlies van waardevolle werkruimte en blijft er ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente.*

*Het kader sluit aan bij de uitgangspunten uit hoofdstuk 4, de Economische Visie Gooise Meren 2040 en de MRA Bedrijventerreinenstrategie. De hoofdlijn is dat behoud van werkruimte het vertrekpunt is. Transformatie is alleen mogelijk bij aantoonbare onverhuurbaarheid, een mismatch met de omgeving of een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.*

**5.1 Beslisboom Transformatiekader**

De onderstaande beslisboom laat stap voor stap zien hoe de gemeente transformatieverzoeken voor niet-commerciële werklocaties beoordeelt. De visualisatie op de volgende pagina geeft dit proces schematisch weer. In één oogopslag wordt duidelijk welke route en voorwaarden per type werklocatie gelden.

**Stap 1 – Bepaal het type werklocatie**

- ⇒ Wat voor type werklocatie is het?
  - **Bedrijventerrein** → altijd beschermd; transformatie niet toegestaan.
  - **Kantoorlocatie of informele werklocatie** → ga naar stap 2.

- **Commerciële voorziening** → buiten reikwijdte van dit transformatiekader. Raadpleeg het Programma Commerciële Voorzieningen.

**Stap 2 – Onderzoek behoud of compensatie**

- ⇒ Kan de werkruimte (geheel of deels) behouden blijven, bijvoorbeeld via functiemenging, of kan de initiatiefnemer vervangende werkruimte elders realiseren?
  - **Ja** → transformatie bespreekbaar (verdere ruimtelijke afweging volgt).
  - **Nee** → ga naar stap 3.

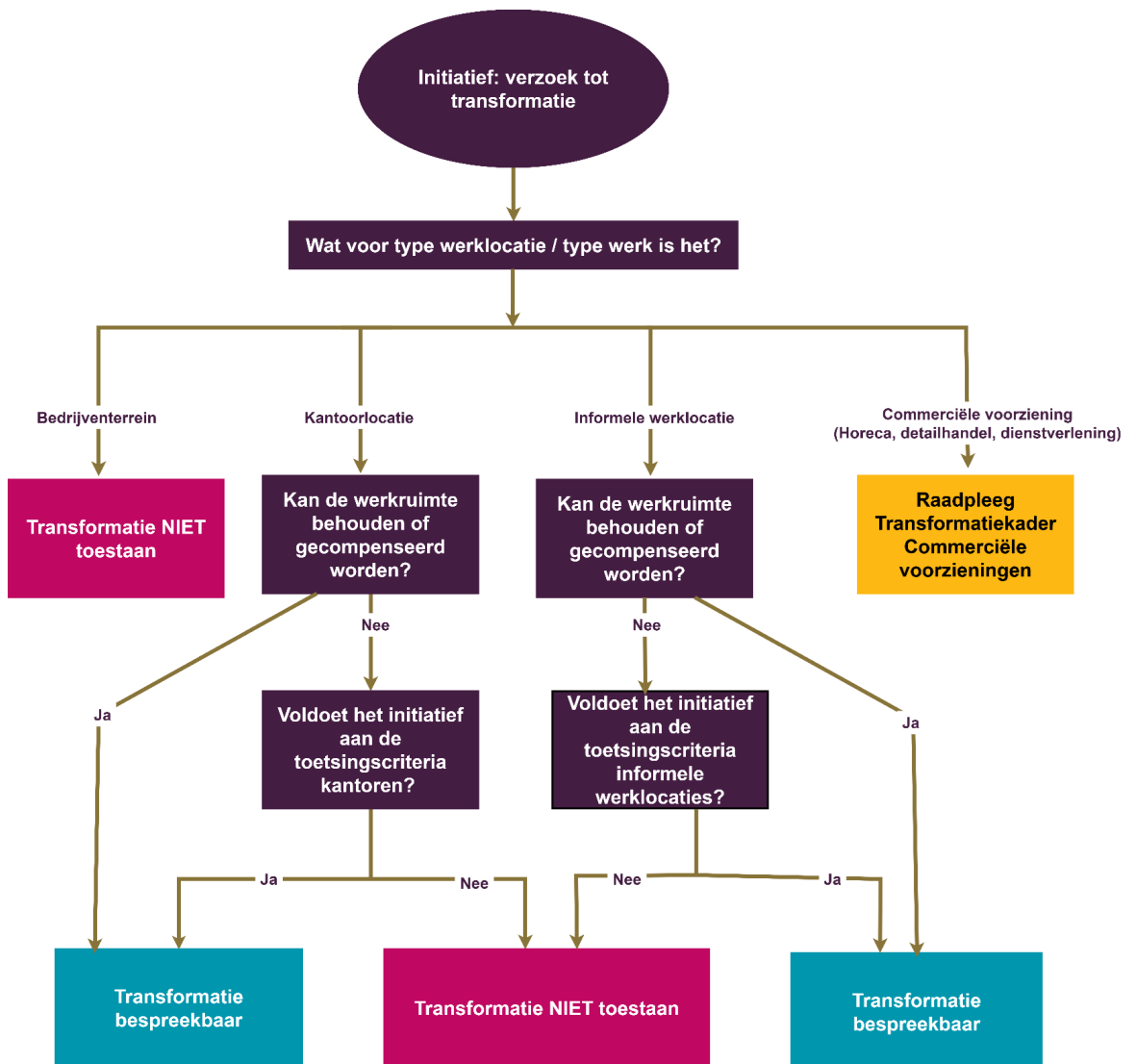
**Stap 3 – Toets aan de criteria per type locatie**

Kantoorlocaties: voldoe aan alle criteria uit paragraaf 4.3.  
 Informele werklocaties: voldoe aan alle criteria uit paragraaf 4.4.

- ⇒ **Voldoet het initiatief aan alle criteria?**
  - **Ja** → transformatie bespreekbaar.
  - **Nee** → transformatie niet toestaan.

**5.2 Visualisatie Transformatiekader**

*Figuur 1 Beslisboom Transformatiekader Werklocaties*



## **6 Conclusie**

De gemeente Gooise Meren staat voor een aanzienlijke uitdaging: het behoud van economische functies in een omgeving waar woningdruk en functiemenging steeds vaker conflicteren met de beschikbare ruimte. Het Transformatiekader biedt een concreet en hanteerbaar beleidsinstrument om deze uitdaging aan te gaan. Door de beleidsuitgangspunten te koppelen aan heldere toetsingscriteria, voorkomen we ad-hoc besluitvorming en ontstaat een voorspelbaar afwegingsproces.

### **Differentiatie per werklocatie**

De kracht van dit kader ligt in de differentiatie. Bedrijventerreinen worden zonder uitzondering beschermd, terwijl kantoorlocaties en informele werklocaties ruimte bieden voor transformatie, maar alleen onder strikte voorwaarden. Deze voorwaarden zijn onder andere het aantonen van onverhuurbaarheid, een mismatch met de omgeving, of het bieden van duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Zo wordt zowel de structurele economische basis als de wijk economie effectief beschermd.

### **Zorgvuldige balans tussen werkruimte en nieuwe functies**

Dit beleid zorgt ervoor dat waardevolle werkruimte behouden blijft waar dit ruimtelijk en maatschappelijk nodig is. Tegelijkertijd biedt het ruimte aan nieuwe functies op plekken waar ze bijdragen aan een vitale, leefbare en toekomstbestendige gemeente. Het transformatiekader ondersteunt de ambitie om werkgelegenheid, voorzieningen en lokale bedrijvigheid duurzaam te verankeren. Daarnaast helpt het om zorgvuldig in te spelen op andere maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw en leefkwaliteit.

**Bijlage A**

<b>Ge-meente</b>	<b>Beleid &amp; definitie solitaire werklocaties</b>	<b>Beleidsaanpak</b>	<b>Criteria / instrumenten</b>	<b>Bronnen</b>
<b>Amsterdam</b>	<b>Ja</b> , expliciet kader: Afwegingskader kleinschalige bedrijfsruimte (B&W-besluit, 2020) gericht op bescherming van kleine bedrijfsruimten in de stad. Onder "kleinschalige bedrijfsruimte" (≤500 m <sup>2</sup> ) vallen ook solitaire bedrijfsruimten buiten bedrijventerreinen.	<b>"Nee, tenzij"</b> : behoud van bedrijfsruimte staat voorop. Alleen bij solitaire bedrijfsruimten kan – afhankelijk van locatie – herbestemming naar een <i>andere</i> werkfunctie worden toegeestaan. Transformatie naar wonen is slechts mogelijk in woonwijken én pas bij aantoonbare onverhuurbaarheid als bedrijf.	Besluitvorming via een <b>Afwegingskader</b> met toetsingscriteria: o.a. of het pand "structuurbepalend" is (zichtlocatie of deel van bedrijfscluster) en in welk type straat/buurt het ligt. Deze criteria borgen dat omzetting alleen doorgaat als de economische betekenis beperkt is.	<a href="#">Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam</a>
<b>Rotterdam</b>	<b>Ja</b> , sterk verankerd in beleid. Via het <i>Actieplan Bedrijfsruimte 2022–2026</i> is een "collegetarget" gesteld dat de totale bedrijfsruimtevoorraad in 2026 ten minste gelijk blijft aan die van 1-1-2022. Rotterdam onderscheidt geen aparte term voor solitaire locaties – bedrijfsruimte in gemengde omgeving valt onder deze algemene beleidsdoelstelling.	<b>"Behoud boven transformatie"</b> : de gemeente beperkt transformatie van werkruimte naar wonen zoveel mogelijk. Het college stelt expliciet dat omzetting van bedrijfsruimte naar wonen of zorg <i>tegengegaan</i> wordt. Vrijkomende panden worden liever opnieuw als werkruimte ingezet of gemengd met voorzieningen. De stad stuurt waar mogelijk op functiemenging in plaats van functieverlies.	<b>Sturingsmiddelen</b> : aanscherping van bestemmingsplannen en actief grondbeleid om ruimte voor bedrijven te behouden. Het Actieplan voorziet in monitoring (m <sup>2</sup> -bedrijfsruimte) en samenwerking met ondernemers (bijv. via "Bedrijfsruimtekoers"). Vergunningsaanvragen tot woningombouw worden kritisch getoetst aan het behoudsdoel.	<a href="#">Actieplan Bedrijfsruimte 2022-2026</a>  <a href="#">Raadsinformatiebericht Actieplan Bedrijfsruimte</a>
<b>Den Haag</b>	<b>Ja</b> , vastgelegd in o.a. het <i>Actieprogramma Bedrijfshuisvesting</i> (gemeentelijke beleidsprogramma). Den Haag benoemt "bedrijfsruimten in de wijken" als belangrijk segment (~15% van alle bannen). Solitaire bedrijfspanden buiten bedrijventerreinen vallen hieronder.	<b>Selectieve ontwikkeling &amp; behoud</b> : de gemeente stimuleert intensivering op bestaande bedrijventerreinen (gebiedskaders voor ZKD, Fruitweg, Uitenhagestraat) en wil werkfuncties in stand houden in woonwijken. Transformatie van bedrijfsruimte naar wonen wordt actief <i>afgewezen</i> : Den Haag "gaat het aanpassen van bedrijfsruimten naar bijvoorbeeld plekken voor wonen of zorg tegen".	<b>Instrumenten</b> : per gebied een kader met investerings- en transformatiegrenzen. Nieuwe plannen in wijken worden getoetst op behoud van voorzieningen en werkplekken. Daarnaast werkt de gemeente samen met ondernemers en regio om voldoende bedrijfsruimte te garanderen. Eventuele onttrekking van bedrijfsruimte vereist zware motivering en vaak compensatie elders.	<a href="#">Bedrijfsruimte in Den Haag - gemeente-website</a>  <a href="#">Programma Bedrijfshuisvesting   uitvoeringsprogramma Meer Ruimte voor Werk</a>
<b>Utrecht</b>	<b>Ja</b> , vastgelegd in de <i>Beleidsnota Werklocaties 2035</i> (onderdeel Omgevingsvisie). Utrecht definieert werklocaties breed: alle plekken met werkgelegenheid, incl. " <b>wijkeconomie</b> " (werken vanuit woningen of solitaire panden in woonwijken). Solitaire werkfuncties in wijken worden erkend als essentieel onderdeel van het palet.	<b>Beperkt transformeren</b> : Utrecht signaleert dat te veel omzetting van werklocaties naar wonen een risico vormt voor een "groei in balans". Het beleid is daarom behoudgericht: zoveel mogelijk werkfuncties in de stad bewaren, zeker in woonwijken. Alleen bij duidelijke meerwaarde en met compensatie wordt transformatie toegestaan. De koers is vergelijkbaar met 'nee, tenzij'.	<b>Toetsingskader</b> : de Beleidsnota vormt onderdeel van de Omgevingsvisie, waarmee initiatieven hieraan getoetst worden. Er is geen apart quickscan-instrument genoemd. De gemeente stuurt via dit integrale kaders. Utrecht schakelt indien nodig de Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) in om leegstand op te vullen in plaats van te transformeren.	<a href="#">Raadsvoorstel Beleidsnota Werklocaties 2035</a>  <a href="#">Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 2035 gemeente Utrecht</a>

Amersfoort	Ja, uitgewerkt in het <i>Omgevingsprogramma Werklocaties (2025)</i> . Amersfoort hanteert "werklocaties" als verzamelterm voor alle werkplekken, van bedrijventerrein tot kantoorvilla en werkruimte in woonwijken. Solitair gelegen panden in woonwijken vallen onder de " <b>wijkeconomie</b> ".	<b>"Nee, tenzij" in woonwijken:</b> Bestaande werkruimten in woongebieden worden maximaal behouden. Transformatie naar woningen wordt alleen onder <i>strikte voorwaarden</i> toegestaan. Die voorwaarden draaien om onmogelijkheid tot behoud als werkruimte. Tegelijk staat Amersfoort positief tegenover functievermenging. Andere werkfuncties, maatschappelijke voorzieningen of kleinschalige dienstverlening <i>mogen</i> in voormalige bedrijfspanden. Onder voorbehoud dat dit ruimtelijk inpasbaar is.	<b>Criteria:</b> het vroegere Afwegingskader Transformatie Kantoren is opgenomen in het nieuwe programma, aangevuld voor overige solitaire werklocaties. Toetsingscriteria omvatten o.a. economische meerwaarde, inpasbaarheid in de buurt en regionale afspraken. Vergunningverleners hanteren het principe "behoud tenzij voldoen aan uitzonderingscriteria".	<u>Omgevingsprogramma Werklocaties (2025) Amersfoort</u>
Groningen	Ja, vastgelegd in de <i>Strategie Werklocaties 2021</i> . Groningen benoemt specifiek " <b>solitaire kantoorfuncties in gemengde gebieden</b> " – individuele kantoren buiten de kernkantoorlocaties. De strategie stelt dat bij dergelijke verzoeken het uitgangspunt is de bestaande kantoorvloeroppervlakte te behouden. M.a.w. de werkfunctie in gemengde stadsgebieden moet niet verdwijnen door transformatie.	<b>Beleidslijn: behoud kantoorvolume.</b> Als een solitaire vestiging (bijv. kantoor in een woonwijk of gemengd milieu) herontwikkeld wordt, eist de gemeente dat de werkfunctie behouden blijft, bijvoorbeeld via herhuisvesting in het project of elders. Transformatie naar louter wonen wordt in principe geweigerd om het economisch weefsel in wijken te behouden.	<b>Instrumenten:</b> Groningen hanteert deze behoudsnorm als harde eis in ruimtelijke planprocedures. Bij gebiedsontwikkelingen in gemengde omgevingen wordt proactief gezocht naar integratie van werkfuncties (bv. werkruimtes op de begane grond). Daarnaast monitort de gemeente het aanbod van kantoorruimte stadbreed, zodat bij eventuele verliezen door transformatie elders compensatie kan worden geboden.	<u>Strategie werklocaties Groningen</u>
Dordrecht	Ja, verankerd in het <i>Omgevingsprogramma Economie (Dordrecht, 2025)</i> . Dordrecht onderscheidt formele bedrijventerreinen en overige werklocaties in de stad. Een aanzienlijk deel (34%) van de banen bevindt zich buiten de pure bedrijventerreinen, in woonwijken en gemengde gebieden. Solitair gelegen bedrijfsparcels (bv. oude fabriekjes tussen woningen) maken hier deel van uit.	Voor transformatie van werkfuncties in woonwijken geldt " <b>nee, tenzij</b> " er sprake is van perspectief voor de zittende ondernemer én er een vorm van werken terugkomt die passend is in de wijk. Dordrecht zet in op het behouden van de bestaande ruimte voor <b>wijkeconomie</b> en voegen nieuwe ruimte voor <b>wijkeconomie</b> waar mogelijk toe bij binnenstedelijke herontwikkeling.	<b>Toetsing &amp; instrumenten:</b> Dordrecht hanteert per transformatiegebied een kader waarin minimale terugkeer van werkfuncties is vastgelegd (bijv. aantal m <sup>2</sup> kantoor of maker-ruimtes dat terug moet komen). Bovendien wordt regionale afstemming gezocht via de provincie voordat solitaire werklocaties worden omgezet. Voor overige locaties geldt een streng "behoud werklocatie"-beleid in bestemmingsplannen.	<u>Omgevingsprogramma economie Dordrecht</u>
Eindhoven (Brainport)	Ja ( <b>regionaal</b> ) – In de <i>Regionale Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven</i> wordt voor alle gemeenten (incl. Eindhoven) beleid gemaakt. Hierin is afgesproken <b>zeer terughoudend</b> om te gaan met transformatie van werklocaties	<b>"Zeer terughoudend, alleen met compensatie":</b> Transformatie van bedrijventerrein of solitair bedrijf naar wonen wordt alleen overwogen bij duidelijke meerwaarde én als het <i>waardeverlies aan bedrijfsruimte</i> wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bedrijven die zouden verdwijnen een al-	<b>Criteria/afspraken:</b> de regio verlangt een integrale afweging ("meerwaarde wonen" vs. "schade bedrijvigheid") bij elke transformatie. Bovendien moet vóór instemming vaststaan waar de verdreven bedrijven heen kunnen. Hiertoe is een <b>compensatiewijzer</b> ontwikkeld: een	<u>Regionale visie werklocaties</u>

	naar wonen. Er wordt geen specifiek kader voor solitaire locaties gehanteerd. Eindhoven hanteert dezelfde lijn voor zowel hele terreinen als individuele bedrijfspanden.	ternatief krijgen. In de praktijk hanteert Eindhoven: eerst binnenstedelijk verdichten met werken, nieuwe woningen liefst op niet-productieve locaties, en pas <i>ja</i> tegen transformatie als de economische functie elders een plek krijgt.	instrument om herhuisvesting of vervangende ruimte regionaal te plannen. Zo wordt voorkomen dat solitaire bedrijfsverplaatsingen tot netto verlies leiden.	
<b>Almere</b>	<b>Ja</b> , opgenomen in de <i>Visie Werklocaties Almere 2022</i> . Almere onderscheidt formele werklocaties en gemengde stadsgebieden. Er zijn vijf binnenstedelijke bedrijven-terreinen aangewezen als transformatiegebieden, waar functiemenging (wonen + werken) wordt nagestreefd. Buiten die vijf geldt: andere binnenstedelijke werkgebieden behouden hun werkfunctie; <i>“daar vindt dan ook geen transformatie naar wonen plaats”</i> .	<b>Gebiedsgerichte pilot-aanpak:</b> In de 5 aangewezen transformatiegebieden (zoals delen van Almere Centrum, Buiten en Poort) mag bestaande bedrijfsbebouwing geleidelijk omgezet worden in gemengde wijken. Elders is het <b>“nee tegen wonen”</b> op solitaire werklocaties: die blijven voor werken gereserveerd. Almere wil hiermee gecontroleerd ervaring opdoen met transformatie zonder overal werkruimte te verliezen.	<b>Criteria &amp; instrumenten:</b> De gemeente hanteert een gefaseerde aanpak. Eerst worden in pilot-gebieden mengvormen ontwikkeld en getest. In deze zones past men het bestemmingsplan aan voor een mix van wonen/werken. Voor overige werklocaties blijft het bestemmingsplan strikt op werken; hooguit worden extra voorzieningen toegestaan om de gebieden aantrekkelijker te maken (bijv. horeca, energiefuncties). Evaluatie van de pilots zal bepalen of méér solitaire locaties in de toekomst kunnen transformeren.	<u>Visie Werklocaties Almere 2022</u>