

Economische gebiedskoers Hillegersberg-Schiebroek

EINDCONCEPT, versie 10 februari 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Facts & Figures economie en vastgoed	6
3. Voortgang economische gebiedskoersen	7
3.1 Bedrijfsruimte	
3.2 Kantoren	
3.3 Detailhandel	
4. Economische gebiedskoersen Hillegersberg-Schiebroek	9
4.1 Koers bedrijfsruimte	
4.2 Koers kantoren	
4.3 Koers detailhandel	
Bijlagen	23
A. Belangrijke ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen in de gemeente Rotterdam	
B. Belangrijkste stedelijke opgaven op het vlak van ruimte en economie anno 2025	
C. Begrippenlijst economische gebiedskoersen Rotterdam	

1. Inleiding

Aanleiding en doelstelling

In maart 2020 stelde de gemeenteraad van Rotterdam de Nota Bedrijfsruimte en de Nota Kantoren vast. Samen met de detailhandelsnota (vastgesteld in 2017) vormen deze nota's het totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. De nota's zijn belangrijke bouwstenen geweest voor de eind 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Rotterdam en hebben hierin onder andere een vertaling gekregen in de hoofdkeuzes voor het vernieuwen van het verdienvermogen van de stad en het behouden/realiseren van vitale wijken. Het concentratiebeleid uit de drie nota's is bovendien uitgewerkt in het perspectief Ruimte voor bedrijven dat in de Omgevingsvisie Rotterdam is opgenomen.

Als onderdeel van de vaststelling van de drie genoemde nota's is het College van B&W steeds opgedragen om gebiedskoersen uit te werken die meer in detail aangeven welke doelen er op gebiedsniveau bestaan. Deze gebiedskoersen geven enerzijds ondernemers en eigenaren duidelijkheid over het perspectief voor bedrijfsruimte, kantoren en winkels in hun gebied. Anderzijds bieden de gebiedskoersen inzicht in de locaties waar de gemeente Rotterdam de belangrijkste kansen voor de ontwikkeling van bedrijfsruimte, kantoren en winkels ziet. De meest recente gebiedskoersen zijn vastgesteld door het College van B&W in 2020 (bedrijfsruimte en kantoren) en in 2022 (detailhandel).

In de nota's voor bedrijfsruimte, kantoren en detailhandel is aangekondigd dat de gebiedskoersen periodiek worden geactualiseerd. Voor bedrijfsruimte en kantoren betreft de laatste vaststelling vijf jaar geleden, voor detailhandel drie jaar geleden. De detailhandelskoersen hadden daarbij een kortere looptijd dan de bedrijfsruimte- en kantorenkoersen: zij zijn in principe vastgesteld voor de periode 2022 tot en met 2025.

De gemeente Rotterdam heeft gekozen om de koersen voor bedrijfsruimte, kantoren en detailhandel nu integraal te actualiseren. Dit gebeurt op het niveau van de 14 gebieden, waarbij per gebied wordt aangegeven welke concentratiegebieden er zijn, welk beleid hier ten aanzien van bedrijfsruimte, kantoren en/of detailhandel wordt gevoerd én welk beleid er geldt in 'overig' gebied. Doel is om met de economische gebiedskoersen bij te dragen aan de economische ontwikkeling van de stad, in het bijzonder de vernieuwing van het verdienvermogen en het behoud/realiseren van vitale wijken zoals omschreven in de Omgevingsvisie Rotterdam.

Status van de economische gebiedskoersen

De economische gebiedskoersen verduidelijken de ruimtelijk-economische ambities van de gemeente Rotterdam. De koersen kijken vier jaar vooruit naar de belangrijkste kansen, opgaven en ontwikkelingen voor Rotterdam en deelgebieden. De koersen zijn geen uitvoeringsplannen en (juridisch) ondergeschikt aan omgevingsplannen, waaraan regelgeving is verbonden. De koersen vormen wel input bij de beoordeling van initiatieven die afwijken van een omgevingsplan. Ook zijn de koersen bouwstenen voor nieuwe omgevingsplannen en eventuele nieuwe gebiedsvisies en uitvoeringsplannen in een gebied. De koersen bevatten feiten en analyses (meten=weten) die bijdragen aan kennisontwikkeling binnen en buiten de gemeente, met als doel sneller draagvlak te creëren voor gebiedsvisies en uitvoeringsplannen.

Economische gebiedskoersen om in te spelen op belangrijke trends en ontwikkelingen

Om dit doel te realiseren is het belangrijk om te anticiperen op belangrijke economische trends en ontwikkelingen in Rotterdam. Daarbij zien we op stedelijk niveau dat de economie groeit en het opleidingsniveau stijgt. Ook zien we dat er steeds meer banen voor de beroepsbevolking beschikbaar komen, maar dat dit aantal nog niet op het niveau is van Amsterdam, Utrecht en Eindhoven. Daarnaast zien we dat de ontwikkeling van commercieel vastgoed in Rotterdam achterblijft. Het aanbod is in diverse segmenten schaars en dreigt nog schaarser te worden door veroudering en doordat er relatief weinig nieuwbouwplannen zijn. Verduurzaming van het vastgoed geldt daarbij als specifieke opgave (zie Bijlage A voor meer inzicht in de belangrijkste ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen in Rotterdam).

Vanuit de hiervoor genoemde trends zijn er als onderdeel van de actualisatie van de gebiedskoersen een aantal stedelijke opgaven op het vlak van ruimtelijke economie gedefinieerd (zie kader hieronder). Deze opgaven spelen in vrijwel elk gebied, zij het in meer of mindere mate. Naast het richting geven aan ontwikkelingen op lokaal niveau zijn de economische gebiedskoersen gericht op het bijdragen aan oplossingen voor deze opgaven op stedelijk niveau.

Belangrijkste opgaven ruimtelijke economie Rotterdam anno 2025 (zie Bijlage B voor meer informatie)

Algemeen

1. Streven naar 1 baan per 1 inwoner in de leeftijdsklasse 15 tot 75 jaar (potentiële beroepsbevolking) voor Rotterdam als geheel
2. Ruimte toewijzen aan cruciale economische activiteiten om het verdienvermogen van Rotterdam te vernieuwen
3. Verduurzamen van bestaande voorraad commercieel vastgoed en behoud van betaalbare bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte voor startups en scale-ups
4. Samenwerken aan regionale ruimtelijk-economische ontwikkeling om te anticiperen op nationale ontwikkelingen en beleid

Bedrijfsruimte

5. Compensatie om krimp van de voorraad bedrijfsruimte te voorkomen
6. Goede groei (de 10%-regeling): bij gebiedsontwikkelingen voor elke extra 100 m² wonen ook 10 m² bedrijfsruimte realiseren
7. Toevoegen of herontwikkelen van (bedrijfs)ruimte voor stadslogistiek en circulaire economie

Kantoren

8. Voorkomen van een krimp van de kantorenvorraad in concentratiegebieden om kantoorgebruikers in hun behoeften te faciliteren
9. Toevoegen duurzame (“Paris-proof”) kantoren om stuwende (het verdienvermogen versterkende) bedrijven aan te trekken en te behouden

Winkels

10. Vitale kernenaanpak: winkelgebieden met voorzieningen versterken om de retailsector een impuls te geven en voorzieningen bereikbaar te houden

11. Versterking functie-mix gebieden: buurthubs en stadsstraten ook benutten voor stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten

Leeswijzer

In dit document worden eerst de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van economie en vastgoed in Hillegersberg-Schiebroek omschreven (hoofdstuk 2). Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de voortgang in de gebiedskoersen sinds vaststelling in respectievelijk 2020 (bedrijfsruimte en kantoren) en 2022 (detailhandel). In hoeverre zijn de eerder gestelde beleidsdoelen bereikt? Tenslotte beschrijft hoofdstuk 4 de (nieuwe) gebiedskoersen per domein.

De bijlagen geven meer inzicht in de belangrijkste ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen in Rotterdam (bijlage A) en de opgaven die hieruit voortvloeien (bijlage B). Bijlage C verklaart tenslotte diverse begrippen in dit document.

2. Facts & Figures economie en vastgoed

Achterblijvende ontwikkeling economie

In de afgelopen jaren is de economie in Hillegersberg-Schiebroek duidelijk gegroeid. Sinds 2019 nam het aantal arbeidsplaatsen met circa 1.250 toe tot ruim 18.100. De werkgelegenheid groeide daarmee verhoudingsgewijs iets langzamer dan gemiddeld in de stad (+7,4% in Hillegersberg-Schiebroek versus +11,4% gemiddeld in Rotterdam).

Relatief weinig banen voor beroepsbevolking

Wel groeide het aantal banen sneller dan de potentiële beroepsbevolking in het gebied. Dat betekent dat in Hillegersberg-Schiebroek steeds meer banen voor de lokale bevolking beschikbaar komen. Dit is goed nieuws voor de praktisch geschoolde beroepsbevolking die gemiddeld genomen graag op korte afstand van huis werkt. Gemiddeld genomen is de werkloosheid ook laag (7% versus 11% gemiddeld in de stad). Desondanks blijft het aantal banen in Hillegersberg-Schiebroek nog (ver) achter bij het aantal leden van de potentiële beroepsbevolking. Een relatief groot deel van de werkzame beroepsbevolking werkt dan ook buiten het gebied.

Wisselende ontwikkeling commercieel vastgoed

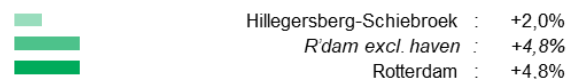
Opvallend is de forse groei van de voorraad bedrijfsruimte in Hillegersberg-Schiebroek. Deze groei deed zich deels voor in de concentratiegebieden (met name Melanchtonweg), maar ook deels daar buiten. De kantorenvoorraad kromp juist met 2,8% en de winkelvoorraad met 6,5%. De twee wijken onderscheiden

zich daarmee van andere delen van Rotterdam. Een ander opvallend punt is dat een groeiend deel van de werkgelegenheidsgroei in ander vastgoed plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om ZZP'ers die vanuit hun woning werken. Dit beeld zien we ook in veel andere delen van de stad.

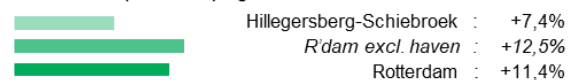
Voor meer achtergrondinformatie en inzicht in de ontwikkeling van economische concentratiegebieden in Hillegersberg-Schiebroek, zie de jaarlijkse Monitor Gebiedskoersen.

Kerncijfers

Bevolking 15 tot 75 jaar (Bron: CBS) – groei 2019-24



Aantal banen (Bron: BRZ) – groei 2019-24

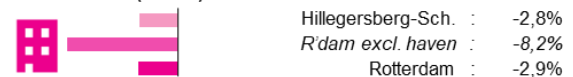


Voorraad bedrijfsruimterendgoed (Bron: BAG/Locatus) – groei 2019-25

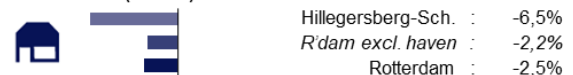
Bedrijfsruimte (m² vvo)



Kantoorruimte (m² vvo)



Winkelruimte (m² vvo)



	Hillegersberg-Schiebroek	Rotterdam excl. haven	Rotterdam
Aantal banen (2024)	18.100	380.900	429.700
Bevolking 15-75 jaar (2024)	32.300	521.100	521.100
- Niet-werkend	7%	11%	11%
Banen per lid v/d beroepsbevolking (x 1.000)	560	731	825
Bedrijfsruimte-voorraad (2025)	211.700 m²	3.988.600 m²	6.844.500 m²
Kantoren-voorraad (2025)	40.300 m²	2.761.700 m²	3.209.100 m²
Winkelvloeroppervlak (2024)	44.600 m²	899.700 m²	900.300 m²

3. Voortgang economische gebiedskoersen (evaluatie)

Het ontwikkelperspectief voor bedrijfsruimten, kantoren en winkels is bestuurlijk vastgesteld in gebiedskoersen (zie www.rotterdam.nl/ruimte-voor-werken). Een belangrijke lijn in die gebiedskoersen is dat de ontwikkeling van bedrijfsruimten, kantoren en winkels in een beperkt aantal gebieden wordt geconcentreerd. In de koersen van respectievelijk 2020 (bedrijfsruimte en kantoren) en detailhandel (2022) telde Hillegersberg-Schiebroek zeven van zulke concentratiegebieden (zie kaart).

Anno 2025 is in deze gebieden circa 30% van het totaal aantal banen in Hillegersberg-Schiebroek geconcentreerd. Opvallend is dat buiten de concentratiegebieden de werkgelegenheid sneller groeit dan in de concentratiegebieden. Dit heeft vooral te maken met de opkomst van ZZP'ers in woongebieden. Op de bedrijventerreinen en in de winkelgebieden is van oudsher veel MKB gevestigd. In het MKB in Hillegersberg-Schiebroek bleef de werkgelegenheid afgelopen jaren min of meer constant (+0,8% ten opzichte van 2019).

Concentratiegebieden Hillegersberg-Schiebroek in koersen uit 2020 (bedrijfsruimte en kantoren) en 2022 (detailhandel)



- **Bedrijfsruimte:** 1. Schiebroek – 2. Melanchtonweg-Zuid – 3. Ceintuurbaan
- **Kantoren:** n.v.t.
- **Winkels:** 4. Kleiwegkwartier – 5. Winkelcentrum Schiebroek – 6. Van Beethovensingel – 7. Bergse Dorpsstraat

In dit hoofdstuk kijken we kort naar het beleid dat vanuit de diverse gebiedskoersen is gevoerd en de resultaten die daarmee zijn geboekt.

3.1 Bedrijfsruimte

Beleid

In de bedrijfsruimtekoersen van 2020 telde Hillegersberg-Schiebroek drie bedrijfsruimteconcentratiegebieden: bedrijventerrein Schiebroek, Melanchtonweg-Zuid en Ceintuurbaan. In de bedrijfsruimtekoersen van 2020 werd voor bedrijventerrein Schiebroek en Melanchtonweg-Zuid de koers gericht op het realiseren van een gemengde werkfunctie (niet wonen). Voor de Ceintuurbaan werd de koers gericht op het ontwikkelen van een gemengde woon-werkfunctie. De terreinen in Hillegersberg-Schiebroek die primair werden gebruikt door een gemeentelijke dienst (Melanchtonweg-Noord) en de RET (het gebied tussen de Kleiweg, Rozenlaan en A20) werden in de koersen van 2020 niet als bedrijfsruimteconcentratiegebied bestempeld. Voor de verspreide bedrijfslocaties in Hillegersberg-Schiebroek gaven de bedrijfsruimtekoersen aan dat deze zo veel als mogelijk moesten worden behouden. Transformatie naar een andere functie was alleen onder voorwaarden toegestaan. In de niet-toekomstbestendige winkelgebieden Ceintuurbaan en Meijersplein Noord werden tenslotte kansen gezien voor toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte.

Resultaten

In Hillegersberg-Schiebroek is de bedrijfsruimtevoorraad in de afgelopen jaren met ruim 37.000 m² vvo (+21,2%) gegroeid. Deze groei deed zich vooral buiten de concentratiegebieden voor. Hier nam de bedrijfsruimtevoorraad met ruim 30.000 m² toe. Dit betekent dat het doel om verspreide bedrijfslocaties zo veel als mogelijk te behouden meer dan goed lijkt te zijn gelukt. In de concentratiegebieden groeide de voorraad licht. Wel waren er verschillen tussen de gebieden onderling. Op de Ceintuurbaan nam de voorraad iets af en op bedrijventerrein Schiebroek nam de voorraad iets toe. Op Melanchtonweg-Zuid groeide de voorraad relatief gezien het snelst.

3.2 Kantoren

Beleid

In de kantorenkoersen van 2020 telde Hillegersberg-Schiebroek geen kantorenconcentratiegebieden. Dit betekent dat het volledige gebied in het Rotterdamse kantorenbeleid als overig gebied is aangemerkt. In 2019 werd voorzien dat de kantorenvoorraad hier iets zou krimpen. Dit werd niet als problematisch gezien. Belangrijkste opgave was om circa 20.000 m² vvo aan bestaande kantoren te upgraden om in 2023 te beschikken over tenminste energielabel C.

Resultaten

In Hillegersberg-Schiebroek is de kantorenvoorraad afgelopen jaren inderdaad iets gekrompen (-1.100 m² vvo). Ook het aanbod is inmiddels zeer schaars geworden. Tegelijkertijd bestaat er nog steeds een duidelijke verduurzamingsopgave. Circa 21% van de voorraad beschikt nog niet over tenminste energielabel C.

3.3 Detailhandel

Beleid

In de detailhandelskoers van Hillegersberg-Schiebroek werden in 2022 vier concentratiegebieden onderscheiden: het Kleiwegkwartier en winkelcentrum Schiebroek als wijkcentra, de Van Beethovensingel als buurtcentrum en de Bergse Dorpsstraat als gemengde stadsstraat – special. Buiten deze vier concentratiegebieden werden de Teldersweg en het Meijersplein als buurthubs benoemd. Voor deze buurthubs werd geen specifieke detailhandelskoers uitgewerkt. Voor het overige gebied werd de ambitie geformuleerd om de omvang van de winkelvoorraad te laten afnemen.

Resultaten

In de afgelopen jaren is de winkelvoorraad Hillegersberg-Schiebroek duidelijk gekrompen. Dit geldt vooral buiten de concentratiegebieden (-16,2%). In de concentratiegebieden nam het winkelvloeroppervlak gemiddeld genomen nog iets toe (+1,8%). Positief was ook de ontwikkeling van de leegstand. Inmiddels is er in Hillegersberg-Schiebroek sprake van schaars aanbod.

4. Economische gebiedskoersen Hillegersberg-Schiebroek

Hillegersberg-Schiebroek telt in totaal zeven economische concentratiegebieden: drie bedrijfsruimteconcentratiegebieden en vier vitale kerngebieden. In de nieuwe detailhandelskoers worden tevens de belangrijkste aandachtspunten per vitale kern benoemd. Hillegersberg-Schiebroek kent geen kantorenconcentratiegebied (zie kaart).

Concentratiegebieden Hillegersberg-Schiebroek



- **Bedrijfsruimte:** 1. Schiebroek – 2. Melanchtonweg-Zuid – 3. Ceintuurbaan
- **Kantoren:** n.v.t.
- **Winkels:** 4. Kleiwegkwartier – 5. Winkelcentrum Schiebroek – 6. Van Beethovensingel – 7. Bergse Dorpsstraat

4.1 Koers bedrijfsruimte

In Hillegersberg-Schiebroek bevinden zich drie bedrijfsruimteconcentratiegebieden: bedrijventerrein Schiebroek, Melanchtonweg-Zuid en Ceintuurbaan. Voor de terreinen die primair worden gebruikt door een gemeentelijke dienst (Melanchtonweg-Noord) en de RET (het gebied tussen de Kleiweg, Rozenlaan en A20) is geen specifieke koers voor bedrijfsruimte geformuleerd. Ambitie is wel om de bedrijfsruimtevoorraad in deze twee gebieden op tenminste hetzelfde niveau te houden en waar mogelijk te verduurzamen. Op de locatie **Melanchtonweg Noord** is het milieupark inmiddels gesloten en komt een ‘bomenbank’ waar bomen die weggehaald zijn voor werkzaamheden, worden herplant. Mogelijk kan hier op termijn ook bedrijfsruimte voor niet-gemeentelijke diensten worden toegevoegd. De **RET-locatie** blijft vooralsnog primair bestemd voor de RET. Beide gebieden behouden in de komende jaren hun monofunctionele werkfunctie.

Bedrijventerrein Schiebroek

Bedrijventerrein **Schiebroek** kan worden getypeerd als een klassiek, kleinschalig bedrijventerrein. De koers richt zich op het versterken van de monofunctionele werkfunctie. Indoor leisure- en sportfaciliteiten zijn afgelopen jaren beperkt toegestaan, maar voor de komende jaren is dat niet de bedoeling. Hetzelfde geldt voor detailhandel. De bereikbaarheid van het terrein buiten de woonwijk om, dient geborgd te blijven. De realisatie van de nieuwe A16 heeft daarbij de toekomstwaarde van het gebied vergroot.

Kerncijfers bedrijventerrein Schiebroek

Type werkmilieu: Klassiek, kleinschalig		
Type werkfunctie: Monofunctionele werkfunctie		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	710	+18,2%
% productie, bouw, logistiek	63%	-12%-punt
Aantal banen bij MKB	640	+15,6%
Voorraad bedrijfsruimte (vvo)	63.800 m ²	+4,6%
% met energielabel A-C	37%	+18%-punt

Een duidelijk positief kenmerk van Schiebroek is de sterke organisatiegraad van de bedrijven en organisaties in het gebied. Zij zijn verenigd in de Vereniging Bedrijven Schiebroek (VBS) en de Stichting BIZ Schiebroek (SBS). Beide stimuleren de verduurzaming en verbetering van de gebruiks- en belevingswaarde van het terrein. De duurzaamheidsambities gaan daarbij hand-in-hand met de waterbeheersopgave, die is gericht op het aanpakken van het groeiende risico op het vollopen van de polder Schiebroek.

Afbakening bedrijventerrein Schiebroek



Melanchtonweg-Zuid

Het bedrijventerrein **Melanchtonweg-Zuid** is een zeer goed ontsloten terrein door de N471 en de metrohalte Melanchtonweg. Het terrein biedt een klassiek, kleinschalige werkmilieu dat op dit moment divers wordt gebruikt voor zowel bedrijfsmatige functies (automotive, self storage e.d.) als een regionale voorziening (brandweer).

Met een verdichtende stad en een veranderende mobiliteit wordt de omgeving rond HOV-haltes¹ steeds belangrijker. In de gebieden rond de metrohalte Melanchtonweg wordt de ruimte op dit moment relatief extensief gebruikt. Hier liggen kansen om programma toe te voegen en de omgeving te verdichten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is om de bedrijfsruimtevoorraad op tenminste hetzelfde niveau te houden. Ook geldt er een hoge urgentie tot verduurzaming van het vastgoed en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte om de gebruiks- en belevingswaarde van het terrein te verhogen.

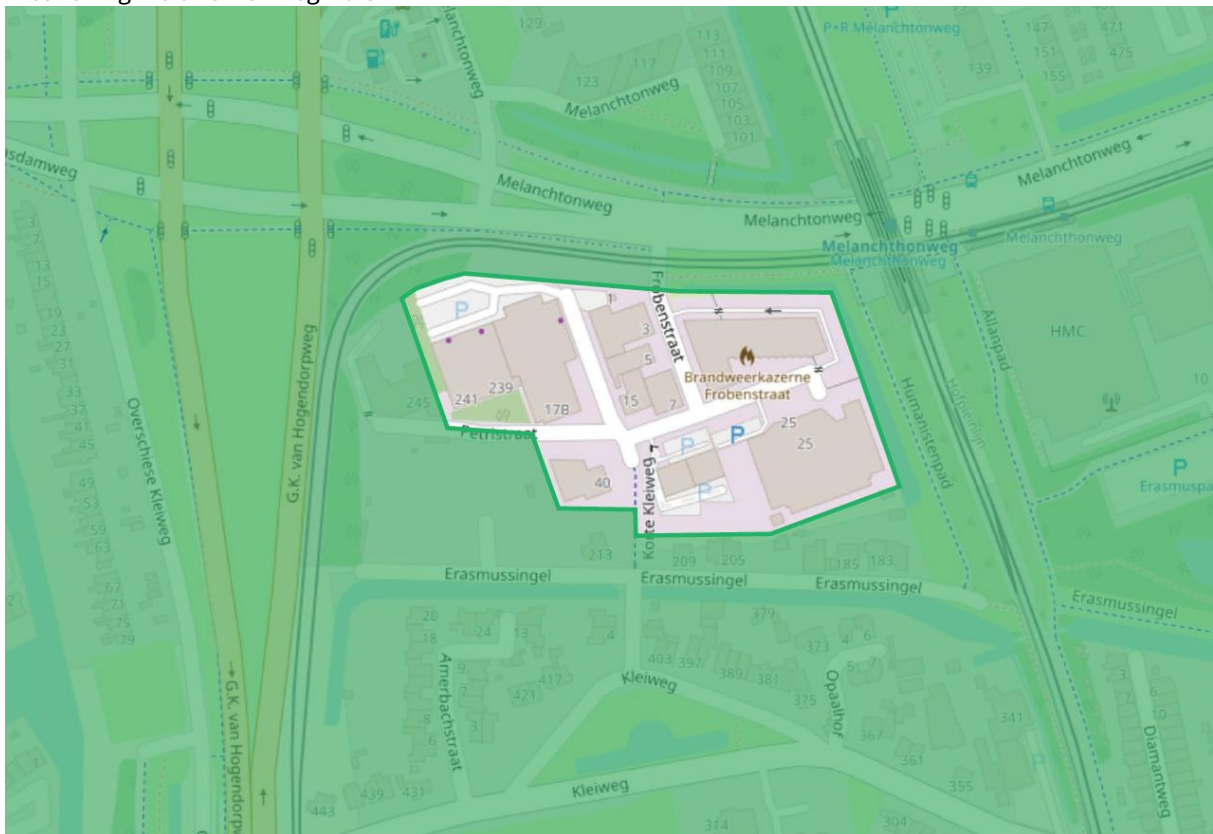
¹ Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is stads- en streekvervoer dat voldoet aan hoge eisen op het gebied van de doorstroming (hoge gemiddelde rijnsnelheid). Andere kenmerken zijn comfortvoorziening en reisinformatie bij zowel de haltes als in het voertuig.

Kerncijfers Melanchtonweg-Zuid

Type werkmilieu: Klassiek, kleinschalig		
Type werkfunctie: Monofunctionele werkfunctie		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	510	-24,6%
% productie, bouw, logistiek	23%	-19%-punt
Aantal banen bij MKB	480	-28,0%
Voorraad bedrijfsruimte (vvo)	10.700 m ²	+93,6%
% met energielabel A-C	88%	+88%-punt

Ruimtelijk-functioneel richt de koers voor Melanchtonweg-Zuid zich de komende jaren op het versterken van de monofunctionele werkfunctie. Vanwege de ov-bereikbaarheid (HOV-knoop) en stedelijke ligging is Melanchtonweg-Zuid op de lange termijn (na 2030) kansrijk voor herprofilering naar een gemengd woon-werkmilieu. Daarbij schuilen er met name kansen om het gebied in samenhang met Melanchtonweg-Noord te ontwikkelen, gezien de sluiting van het milieupark aldaar. Planvorming kan daarbij ook vorm krijgen in een visie op de gehele zone rondom de G.K. Van Hogendorpweg. Belangrijk uitgangspunt voor deze visie is om de bedrijfsruimtevoorraad in het gebied op peil te houden.

Afbakening Melanchtonweg-Zuid



Ceintuurbaan

Bedrijventerrein **Ceintuurbaan** is een klassiek, kleinschalig terrein met een stedelijke ligging. De diversiteit aan bedrijven is groot, variërend van autosloperijen tot leisure en andere consumentgerichte bedrijvigheid. Hoewel het terrein direct aan de A20 is

gelegen, is het gebied voor (vracht)auto's matig bereikbaar. Vanaf de A20 is het terrein slechts via een grote omweg door bewoond gebied te bereiken. Door de nabije ligging van station Rotterdam Noord en diverse tram- en busverbindingen, is de OV-bereikbaarheid wel goed. De verdere ontwikkeling van het terrein dient tegen deze achtergrond te worden gezien.

De ligging en goede OV-bereikbaarheid versus de relatief lage werkgelegenheidsdichtheid duiden op onderbenutting van de economische potenties van dit terrein. Dit gegeven en de ligging tegen de woonwijk Kleiwegkwartier maken het gebied op termijn kansrijk voor transformatie naar een gemengd woon-werkgebied.

Kerncijfers Ceintuurbaan

Type werkmilieu: Klassiek, kleinschalig		
Type werkfunctie: Gemengde woon-werkfunctie		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	780	+3,2%
% <i>productie, bouw, logistiek</i>	31%	-7%-punt
Aantal banen bij MKB	640	-0,5%
Voorraad bedrijfsruimte (vvo)	28.800 m ²	-8,1%
% met energielabel A-C	29%	+29%-punt

Op kortere termijn is de belangrijkste opgave het intensiveren van het ruimtegebruik en het verbeteren van de gebruiks- en belevingswaarde van het gebied. Daarbij bestaan er kansen voor het realiseren van flexibele, kleinschalige bedrijfsruimte en kleinschalige praktijk- en kantoorruimte. Ook bestaan er op specifieke locaties mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van detailhandel en indoor leisure- en sportfaciliteiten. Het bestemmingsplan vormt daarbij uitgangspunt.

Voor de langere termijn is een toekomstvisie gewenst. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het op niveau houden van de bedrijfsruimtevoorraad. Daarnaast is het belangrijk om deze toekomstvisie in relatie tot een visie op de zone rondom de G.K. Van Hogendorpweg te ontwikkelen. Op die manier kan worden geborgd dat de economische programmering voor beide gebieden aanvullend is en niet leidt tot (onnodige) concurrentie tussen deze gebieden onderling.

Afbakening Ceintuurbaan



Verspreide bedrijfslocaties

Buiten de drie genoemde bedrijfsruimteconcentratiegebieden worden locaties met bedrijfsruimte getypeerd als **verspreide bedrijfslocaties**. Doel is om deze verspreide bedrijfslocaties zoveel als mogelijk te behouden. Transformatie van verspreide bedrijfsruimten is alleen toegestaan als aan één van de volgende condities wordt voldaan:

- a) Als er binnen hetzelfde gebied (in dit geval Hillegersberg-Schiebroek) voldoende nieuwe verspreide bedrijfsruimte wordt gecreëerd zodat:
 - i. het aantal arbeidsplaatsen (gekoppeld aan verspreide bedrijfsruimten) in Hillegersberg-Schiebroek op minimaal het niveau van voor de transformatie ligt;
 - ii. het aantal vierkante meters vloeroppervlak aan verspreide bedrijfsruimte in Hillegersberg-Schiebroek op minimaal het niveau van voor de transformatie ligt.
- b) Als kan worden aangetoond dat de te transformeren bedrijfsruimte structureel incurant is (langdurige leegstand, economische veroudering).
- c) Als kan worden aangetoond dat er in Hillegersberg-Schiebroek sprake is van een structurele leegstand in de voorraad aan verspreide bedrijfsruimte die beduidend boven de frictieleegstand ligt (10% of meer).

Kansen voor toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte voor stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten liggen onder meer op de **Asserweg** en het **Meijersplein**. Mogelijk bestaan er ook op de **Teldersweg** kansen voor de toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte voor stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten.

In de betreffende gebieden komen van oudsher voorzieningen samen die een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. Het gaat hierbij om winkels, maar ook om ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijke voorzieningen, etc. Ambitie is om de maatschappelijke meerwaarde en relevantie van deze gebieden te vergroten en in deze gebieden nog sterker te anticiperen op de behoeften in de buurt of wijk. Dit kan òòk door het accommoderen van stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten. Om die reden wordt bij initiatieven voor transformatie van niet-woonfuncties in deze gebieden ingezet op transformatie naar een andere publieksgerichte functie en/of bedrijfsruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en innovatieve bedrijven en diensten. Pas als is aangetoond dat transformatie naar een andere niet-woonfunctie niet haalbaar is, wordt meegewerkt aan transformatie naar wonen.

Tenslotte is het doel om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in Hillegersberg-Schiebroek 10% van het programma te reserveren voor bedrijfsruimte (de 10%-regeling). Op die manier kan de evenwichtige groei zoals beoogd in de Omgevingsvisie worden vormgegeven. Indien aantoonbaar is dat extra bedrijfsruimte niet inpasbaar is en er geen tekort is aan bedrijfsruimte in het gebied, kan - in overleg - ruimte worden geboden aan stadsverzorgende dienstverlening (commercieel of maatschappelijk). Doel van het reserveren van bedrijfsruimte in gebiedsontwikkelingen is het behouden van ruimte voor (stadsverzorgende) bedrijven in de stad.

4.2 Koers kantoren

In Hillegersberg-Schiebroek zijn geen kantoren concentratiegebieden aanwezig. Buiten de concentratiegebieden is de kantoorontwikkeling primair gericht op het faciliteren van stadsverzorgende en innovatieve (kleinschalige) bedrijven en diensten. Voor bedrijven die doorgroeien is het ondernemingsklimaat van de concentratiegebieden meer geschikt.

Ambitie kantorenvorraad: op peil houden en verduurzaming

Voor evenwicht tussen vraag en aanbod is in Hillegersberg-Schiebroek een bescheiden toevoeging van kantoren toegestaan, mits deze ten goede komt aan de ontwikkeling van stadsverzorgende en innovatieve (kleinschalige) bedrijven en diensten. Daarbij is verduurzaming een belangrijke opgave. In Hillegersberg-Schiebroek zal ruim 8.600 m² vvo moeten worden geüpgraded om te beschikken over tenminste energielabel C. In de praktijk kan transformatie en herontwikkeling van verouderde kantoren leiden tot verdere schaarste voor lokaal verzorgende activiteiten. De kantorenkoers voor Hillegersberg-Schiebroek is daarom gericht op het zo veel als mogelijk op peil houden van de voorraad en verduurzaming.

Randvoorwaarde: aanbod en voorzieningen voor kleinschalige bedrijven

Voor kleinschalige bedrijven en ZZP'ers zijn betaalbare en flexibel huurbare kantoorruimten met ontmoetingsruimte in de nabijheid van voorzieningen (bijvoorbeeld OV en horeca) een belangrijke vestigingskwaliteit. Het is daarom belangrijk om daarin te blijven investeren.

Doel 1: Faciliteren economie

Situatie 2025

- Achterblijvende werkgelegenheidsgroei
- Weinig kantorenwerkgelegenheid

Doel 2029

- Toename aantal banen t.o.v. beroepsbevolking

Doel 2: Gezonde vastgoedmarkt

Situatie 2025

- Beperkt aanbod

Doel 2029

- Gezonde AV-ratio (circa 5%)

Doel 3: Verduurzaming vastgoed

Situatie 2025

- 21% van de kantoorruimte heeft nog geen energielabel C

Doel 2029

- Totale voorraad die over energielabel C dient te beschikken, beschikt over tenminste energielabel C

4.3 Koers detailhandel

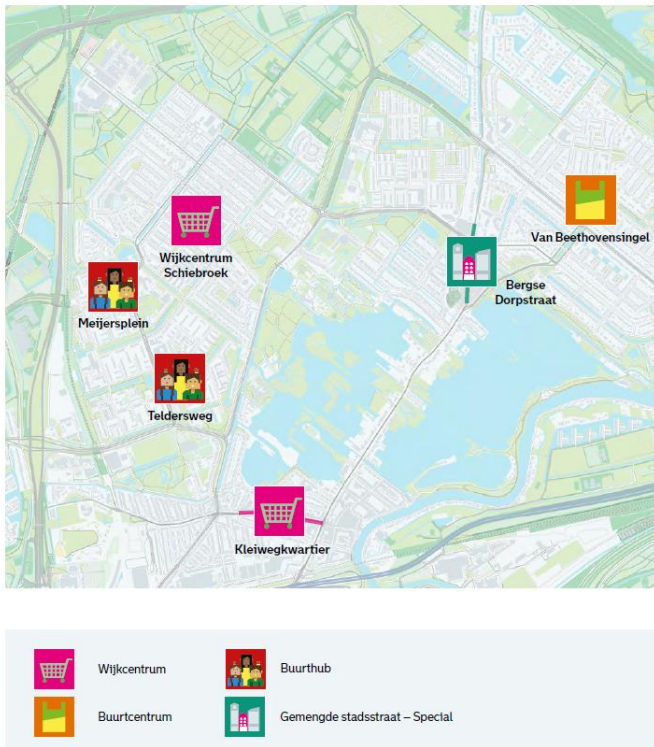
Winkelstructuur

De winkelstructuur in Hillegersberg-Schiebroek bestaat in de huidige situatie uit vier winkelconcentraties. Het grootste winkelgebied is gelegen aan de Bergse Dorpsstraat (bijna een kwart van de winkelmeters). In de voorzieningen in dit gebied is de van oudsher koopkrachtige bevolking van Hillegersberg-Schiebroek terug te zien. Daarnaast zijn er drie ondersteunende gebieden aanwezig, ieder met een eigen karakter, profiel en omvang. Deze winkelgebieden hebben met name een functie voor de omliggende wijk, maar het Kleiwegkwartier trekt ook bezoekers van verder weg.

Verspreide bewinkeling

Ruim 40% van de winkelmeters in Hillegersberg-Schiebroek is verspreid gelegen, buiten de beleidsmatig afgebakende winkelgebieden. Sinds 2019 is het aantal verspreide winkelmeters (-16%) afgenomen. Tegelijkertijd zijn er in Hillegersberg-Schiebroek nog steeds enkele verspreide concentraties aanwezig, namelijk aan het Meijersplein en de Teldersweg. Deze *buurthubs* vormen clusters van voorzieningen (waaronder winkels), maar worden niet gezien als onderdeel van de hoofddetailhandelsstructuur. Dit betekent dat bij deze locaties verplaatsing naar de eerder genoemde concentratiegebieden beleidsmatig beschouwd een meer toekomstbestendige keuze is. Bij Teldersweg is daarbij sprake van een bijzondere situatie. Daar is als onderdeel van een gemengde ontwikkeling tevens een nieuwe supermarkt gerealiseerd. Voor uitbreiding van het overige winkelaanbod is hier geen ruimte. Wel is de ontwikkeling van andere maatschappelijke of economische functies gewenst om de ontmoetingsfunctie en leefbaarheid in Teldersweg te versterken en de werkgelegenheidsfunctie te vergroten. Dit

geldt ook bij de Asserweg waar tevens een kleine concentratie van voorzieningen (waaronder winkels) is te vinden.



Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is in ieder geval te komen tot een verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelbieden. *Verspreide bewinkeling*, vaak in het verleden toegestaan, wordt weliswaar niet actief uitgeplaatst maar zal in omvang afnemen omdat de gemeente in principe bereid is mee te werken aan transformatieplannen en voorstellen voor functieverandering.

Kleiwegkwartier

Het Kleiwegkwartier is getypeerd als een *wijkcentrum*. Het gebied maakt onderdeel uit van de vitale kernenaanpak van de gemeente Rotterdam. Vanuit deze aanpak zijn de volgende opgaven geconstateerd:

- Aanpak buitenruimte;
- Concentratie van publieksvoorzieningen in het concentratiegebied;
- Verbeteren verkeersveiligheid en branchering.

Daarnaast is er vanuit de aanpak een Gebiedsvisie voor de Kleiweg opgesteld. De koers voor het Kleiwegkwartier borduurt hierop voort.²

² DTNP (2025), Gebiedsvisie Kleiweg.

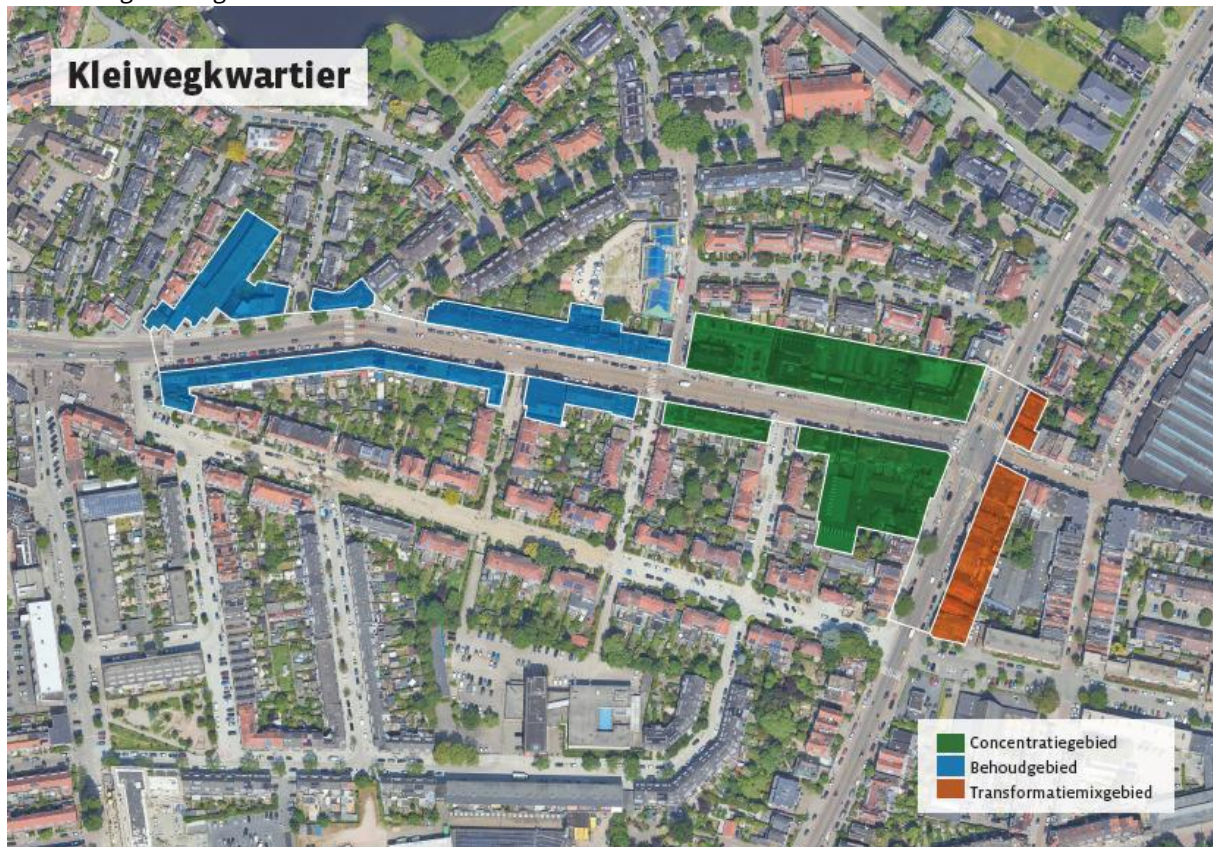
Kerncijfers Kleiwegkwartier

Type winkelgebied: Wijkcentrum		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	1.150	+3,1%
% detailhandel en horeca	28%	+2%-punt
Aantal banen bij MKB	730	-8,2%
Winkelvloeroppervlakte	9.500 m ²	+68,2%
% met energielabel A-C	41%	+39%-punt
Winkelleegstand (%)	2,6%	+2,0%-punt

Ruimtelijk-functioneel wordt ingezet op de concentratie van detailhandel in het gebied. Voor het concentratiegebied is de koers gericht op het behouden van panden voor detailhandel in plaats van transformatie naar woningen. Hiermee wijkt de gebiedskoers af van het bestemmingsplan dat transformatie naar woningen in principe toestaat. Doel is om de winkelstraat aantrekkelijk te houden door panden in te vullen met commerciële functies aanvullend op het bestaande aanbod en de kracht van het Kleiwegkwartier. De kracht van het Kleiwegkwartier zit in de gespecialiseerde detailhandel en goede horeca. De wens bestaat om meer mogelijkheden voor terrassen te creëren.

In vergelijking met de vorige gebiedskoers is een deel van de Straatweg toegevoegd aan het winkelgebied en benoemd als transformatiemixgebied. Hiermee wordt aangesloten op de recente Gebiedsvisie en de koers voor dit deel van het winkelgebied verduidelijkt.

Afbakening Kleiwegkwartier



Verandering t.o.v. vorige gebiedskoers

- Het gebied aan de oostzijde van de Straatweg (Straatweg 30 tot en met 68) is toegevoegd aan het winkelgebied en aangemerkt als transformatiemixgebied.

Samenhang met horecagebiedsplan

- Toegestane horecaontwikkelingen: Ontwikkelen met maximaal 2 inrichtingen t/m categorie 2 met uitzondering van activiteit(en) 3, 15, 16, 17 en 18. Categorie 0.1 is toegestaan.
- Er is sprake van complementair beleid.

Winkelcentrum Schiebroek

Winkelcentrum Schiebroek is een *wijkcentrum* waar een diversiteit aan voorzieningen geclusterd is/wordt (winkels, onderwijs, zorg). Het gebied is toekomstbestendig door de combinatie van verschillende bezoekdoelen en functies: winkels, horeca, onderwijs, zorg en cultuur. De combinaties aan functies maakt ook dat het winkelgebied een centrale rol in de wijk vervult. Winkelcentrum Schiebroek is daarbij het kloppend hart van Schiebroek en dé ontmoetingsplek voor bewoners.

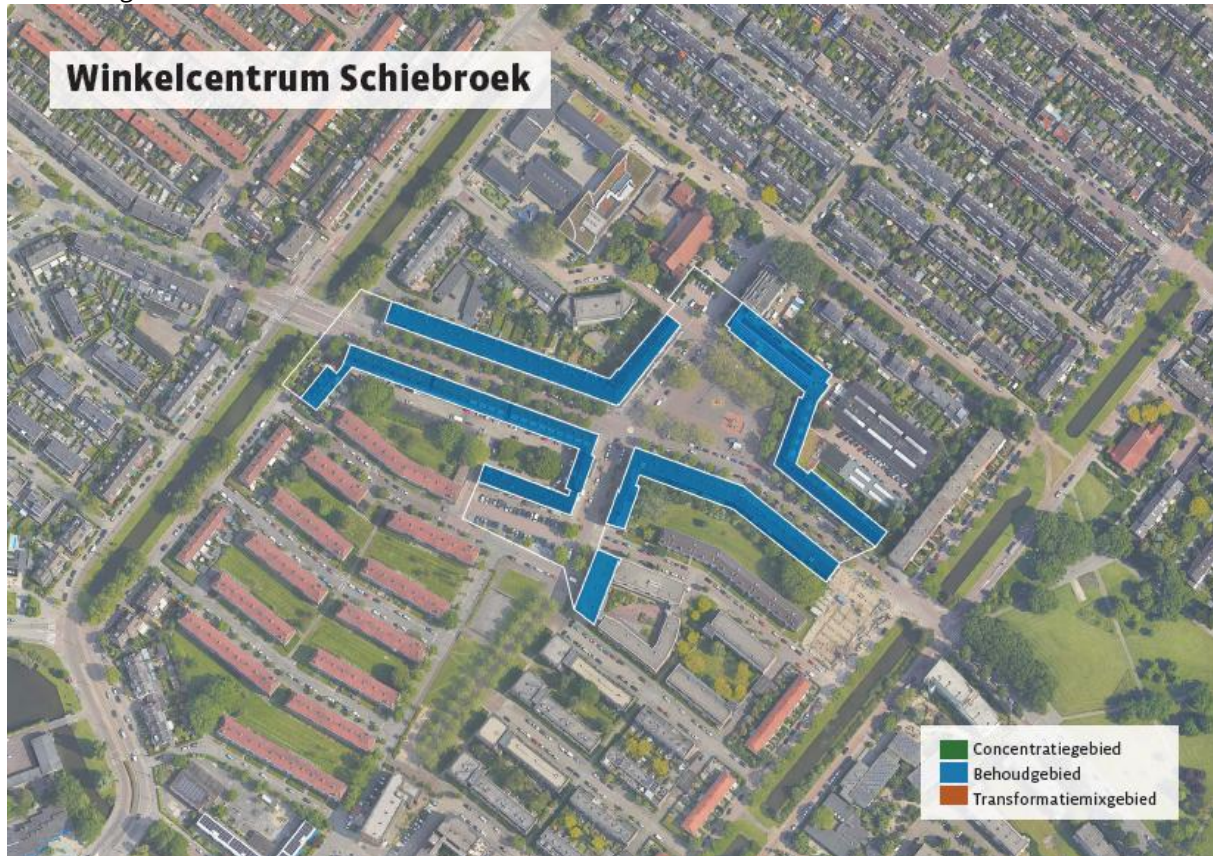
Kerncijfers winkelcentrum Schiebroek

Type winkelgebied: Wijkcentrum		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	860	+32,3%
% detailhandel en horeca	30%	-7%-punt
Aantal banen bij MKB	550	+22,3%
Winkelvloeroppervlakte	4.700 m ²	+1,7%
% met energielabel A-C	20%	+20%-punt
Winkelleegstand (%)	2,4%	+1,4%-punt

Winkelcentrum Schiebroek maakt tevens onderdeel uit van de vitale kernenaanpak van de gemeente Rotterdam. Vanuit deze aanpak zijn de volgende opgaven geconstateerd:

- Het behouden, dan wel versterken, van een representatief, gezellig en veilig winkelgebied met een aangenaam verblijfsklimaat voor ondernemers en consumenten.
- Verbeteren van / kansen vanuit samenwerking met ondernemers, eigenaren en bewoners.
- Afstemming met de weekmarkt en horeca terrassen op het plein.

Het is niet langer het doel om de solitaire supermarkt Albert Heijn te verplaatsen naar winkelcentrum Schiebroek. Mochten er in de toekomst toch plannen zijn voor concentratie van het supermarktaanbod, is het uitgangspunt deze te vestigen in het geconcentreerde winkelgebied. Ook verplaatsing van de Hema en zorgfuncties aan de overzijde van de Kastanjesingel is gewenst.



Verandering t.o.v. vorige gebiedskoers

- Het blok tussen de Vergeet-mij-nietstraat en het Petuniahof is niet meer aangemerkt als onderdeel van het winkelgebied.
- Van het blok tussen de Nagelkruidstraat en de Strobloemstraat is alleen de kopse kant met de Plus supermarkt als onderdeel van het behoudgebied. De achterkant niet meer.

Samenhang met horecagebiedsplan

- Toegestane horecaontwikkelingen: Ontwikkelen met maximaal 2 inrichtingen t/m categorie 2, met uitzondering van activiteit(en) 3, 15, 16, 17 en 18. Categorie 0.3 is toegestaan.
- Er is sprake van complementair beleid.

Van Beethovensingel

De Van Beethovensingel wordt getypeerd als *buurtcentrum*, waar naast dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod, horeca en dienstverlening aanwezig is. Inzet op kwaliteit om de boodschappenfunctie te behouden is belangrijk. Er wordt ruimte geboden aan de supermarkt om uit te breiden vanwege het belang van een supermarkt voor de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast is verbreding naar meer (sociaal)maatschappelijke functies een mogelijkheid.

Kerncijfers Van Beethovensingel

Type winkelgebied: Buurtcentrum		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	450	+4,7%
% detailhandel en horeca	33%	-3%-punt
Aantal banen bij MKB	300	-2,3%
Winkelvloeroppervlakte	2.100 m ²	-8,3%
% met energielabel A-C	50%	+50%-punt
Winkelleegstand (%)	5,3%	+5,3%-punt

De Van Beethovensingel maakt onderdeel uit van de vitale kernenaanpak van de gemeente Rotterdam. Vanuit deze aanpak zijn voor de Van Beethovensingel de volgende opgaven geconstateerd:

- Behoud kwaliteit boodschappenfunctie.
- Programmering en levendigheid.
- Directe bewoners enthousiasmeren.

Ten opzichte van de afbakening die in de gebiedskoers van 2022 is gehanteerd, is de gebiedsafbakening niet gewijzigd. De detailhandel concentreert zich daarbij aan de Van Beethovensingel terwijl de horeca en dienstverlening primair is gelegen aan de Schubertlaan.

Afbakening Van Beethovensingel



Verandering t.o.v. vorige gebiedskoers

- De huizen aan de Lijsterlaan en Molenlaan zijn niet meer als onderdeel van het winkelgebied aangeduid.

Samenhang met horecagebiedsplan

- Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met maximaal 2 inrichtingen t/m categorie 2, met uitzondering van activiteit(en) 3, 15, 16, 17 en 18.
- Bestaande inrichtingen: Ontwikkelen met activiteit 2 binnen de vergunde categorie.

Bergse Dorpsstraat

De Bergse Dorpsstraat wordt getypeerd als een *gemengde stadsstraat – special* kijkend naar het karakter van de straat en het toekomstperspectief. De koers voor de Bergse Dorpsstraat is gericht op concentratie van de detailhandelsfunctie in het noordelijk deel en realisatie van een functiemix in het zuidelijk deel. Verspreide bewinkeling rondom de Bergse Dorpsstraat wordt zo veel mogelijk tegengegaan.

De Bergse Dorpsstraat maakt tevens onderdeel uit van de vitale kernenaanpak van de gemeente Rotterdam. Vanuit deze aanpak zijn de volgende opgaven geconstateerd:

- Activatie en betrokkenheid ondernemers vergroten.
- Verkeersveiligheid op kruispunten met kop van de Straatweg en de Argonautenweg.
- Concentratie van publieksvoorzieningen.
- Programmering versterken met meer activiteiten en het benutten van het water.

Kerncijfers Bergse Dorpsstraat

Type winkelgebied: Gemengde stadsstraat – special		
	2024/25	t.o.v. 2019
Aantal banen	890	+5,9%
% detailhandel en horeca	56%	-2%-punt
Aantal banen bij MKB	690	+2,4%
Winkelvloeroppervlakte	9.900 m ²	-24,9%
% met energielabel A-C	31%	+21%-punt
Winkelleegstand (%)	10,3%	+0,2%-punt

Ruimtelijk is de koers voor de Bergse Dorpsstraat als volgt:

- In het *noordelijk* deel wordt ingezet op een compact winkelgebied. Dit bestaat uit de nieuwbouw op de kruising Argonautenweg en Grindweg en de driehoek Bergse Dorpsstraat (excl. het gedeelte ten zuiden van de Kerkstraat), Weissenbruchlaan en Streksingel. Daarbinnen is ook de Freericksplaats gelegen. In dit gebied vindt concentratie van detailhandel plaats.
- Het *zuidelijk* deel, de Bergse Dorpsstraat vanaf de Kerkstraat tot de Weissenbruchlaan, wordt niet meer gezien als detailhandelconcentratiegebied. Hier wordt juist ingezet op transformatie. Dit betekent dat andere functies zich hier kunnen vestigen, zoals maatschappelijke voorzieningen, verschillende soorten praktijkruimten, innovatieve bedrijven en diensten, stadsverzorgende bedrijvigheid, gezondheid (yoga/pilates), flexwerken, kunst en cultuur en ook wonen op de begane grond. Meerdere panden hebben inmiddels een ander gebruik. Daar waar geen detailhandel meer aanwezig is, of naar weten van de gemeente geen concrete plannen zijn om nieuwe detailhandel te vestigen (ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan), is dit niet langer toegestaan. Bestaande detailhandel in dit gebied wordt gerespecteerd.



Verandering t.o.v. vorige gebiedskoers

- Niet van toepassing.

Samenhang met horecagebiedsplan

- Toegestane horecaontwikkelingen: Ontwikkelen met maximaal 2 inrichtingen t/m categorie 2, met uitzondering van de activiteiten 3, 15, 16, 17 en 18. Categorie 0.1 is toegestaan.
- Er is sprake van complementair beleid.

Bijlage A: Belangrijke ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen in de gemeente Rotterdam

Lokale economie groeit laatste jaren fors

Sinds 2019 is de Rotterdamse economie fors gegroeid. Ondanks de Coronapandemie nam het aantal arbeidsplaatsen met ruim 44.000 toe tot bijna 430.000 in 2024. In diezelfde periode nam ook het aantal inwoners in Rotterdam toe. In de leeftijd van 15 tot 75 ging het om zo'n 24.000 inwoners. Dankzij de sterkere groei van de werkgelegenheid nam ook de werkloosheid afgelopen jaren af: van 14% in 2019 tot 11% in 2024.³

Stijging van het gemiddelde opleidingsniveau

Uitgesplitst naar opleidingsniveau nam vooral het aantal hoogopgeleiden in Rotterdam toe. In 2024 telde de stad bijna 24.500 hoogopgeleiden meer dan in 2019. Tegelijkertijd nam het aantal laagopgeleiden met circa 7.500 af. Dit betekent dat het gemiddelde opleidingsniveau van de Rotterdamse beroepsbevolking sinds 2019 sterk toenam. Dit geldt in het bijzonder in Rotterdam Noord.

Sterkste werkgelegenheids groei in Rotterdam Zuid

Het aantal banen groeide juist het sterkst in Rotterdam Zuid. Inmiddels bieden bedrijven en organisaties in Charlois, Feijenoord en IJsselmonde tezamen zo'n 100.000 banen; bijna 19.000 meer dan in 2019. Relatief gezien was de groei het sterkst in Charlois (+35,3% ten opzichte van 2019), maar ook in IJsselmonde (+22,7%) en Feijenoord (+17,3%) nam het aantal banen fors toe. Sowieso valt op dat het aantal banen in stedelijk gebied sterker toenam dan in de haven (respectievelijk +12,5% en +1,5% ten opzichte van 2019). Een ander opvallend punt is dat de werkgelegenheids groei in Rotterdam Centrum wat achterbleef bij het gemiddelde in de stad (respectievelijk +10,2% en +11,4%).

Steeds meer banen per lid van de beroepsbevolking

In Rotterdam Centrum nam het aantal inwoners juist sterk toe. In algemene zin kan ook worden gesteld dat de verhouding tussen woon- en werkgebieden steeds minder scherp wordt. Inmiddels staan tegen elke 1.000 personen in de leeftijd van 15 tot 75 jaar 825 banen. Hoewel deze verhouding in Utrecht (1.117) en Amsterdam (1.005) nog hoger ligt, behoort Rotterdam met dit aantal tot één van de koplopers in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In Den Haag bedraagt de verhouding tussen het aantal banen en het aantal leden van de potentiële beroepsbevolking 766. Binnen Rotterdam verzorgt het centrum de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie (2.683 banen per 1.000 inwoners), op afstand gevolgd door Feijenoord (789), Overschie (711) en Kralingen-Crooswijk (686). In de kleine kernen is het aantal banen verhoudingsgewijs het laagst.

³ Niet-werkende beroepsbevolking als percentage van de potentiële beroepsbevolking.

Ontwikkeling commercieel vastgoed blijft achter

In tegenstelling tot de ontwikkeling van bevolking en banen nam de voorraad commercieel vastgoed in Rotterdam afgelopen jaren maar beperkt toe (bedrijfsruimte) of zelfs af (kantoor- en winkelruimte). Exclusief de haven was in alle domeinen zelfs sprake van (forse) krimp. Dit betekent enerzijds dat de ontwikkeling van commercieel vastgoed achterblijft bij de ontwikkeling van de economie. Anderzijds wordt het beschikbare vastgoed steeds intensiever benut. Dat geldt in het bijzonder in Feijenoord en Delfshaven waar het aantal banen per m² sterk toenam. In het centrum kan de forse krimp van de kantorenvorraad hebben bijgedragen aan de wat achterblijvende werkgelegenheidsgroei. In zes jaar tijd nam hier het oppervlak kantoorruimte met zo'n 180.000 m² af (-12,8%). Ook de relatief forse krimp van de bedrijfsruimtevoorraad op Rotterdam Zuid (-85.000 m²) valt op.

Verduurzaming van het vastgoed

Richting de komende jaren valt op dat er in algemene zin weinig nieuwbouwplannen zijn. De aanwezige plannen concentreren zich veelal in de beleidsmatig hiervoor aangewezen concentratiegebieden, maar komen tegelijkertijd niet altijd eenvoudig tot stand. Daarnaast valt op dat er nog een forse verduurzaming van het vastgoed dient plaats te vinden. Van de bedrijfsruimtevoorraad beschikte anno 2025 zo'n 58% over Energielabel C of hoger. Bij de winkels ligt dat percentage met 59 iets hoger, maar ook hier dient dus nog een belangrijk deel van de voorraad te worden verduurzaamd. In de kantorenmarkt is afgelopen jaren een forse inhaalslag gemaakt. Desondanks beschikte bijna een kwart van de Rotterdamse kantorenvorraad anno 2025 nog niet over tenminste Energielabel C. Gezien de wettelijke eisen zal hier komende jaren dus nog een forse verduurzamings-slag moeten worden gemaakt.

Kerncijfers

Bevolking 15 tot 75 jaar (Bron: CBS) – groei 2019-24



Aantal banen (Bron: BRZ) – groei 2019-24



Voorraad bedrijfsruimte (Bron: BAG/Locatus) – groei 2019-25



	Rotterdam excl. haven	Rotterdam
Aantal banen (2024)	380.900	429.700
Bevolking 15-75 jaar (2024)	521.100	521.100
- Niet-werkend	11%	11%
Banen per lid v/d beroepsbevolking (x 1.000)	731	825
Bedrijfsruimtevoorraad (2025)	3.988.600 m ²	6.844.500 m ²
- Energielabel A t/m C	46,9%	58,2%
Kantorenvorraad (2025)	2.761.700 m ²	3.209.100 m ²
- Energielabel A t/m C	76,8%	76,3%
Winkelvloeroppervlak (2024)	899.700 m ²	900.300 m ²
- Energielabel A t/m C	60,7%	59,2%

Bijlage B: Belangrijkste stedelijke opgaven op het vlak van ruimte en economie anno 2025

In relatie tot de formulering van de economische gebiedskoersen zijn in Rotterdam elf stedelijke opgaven op het vlak van ruimte en economie geïdentificeerd. Deze opgaven spelen in vrijwel elk gebied, zij het in meer of mindere mate. Hieronder worden de elf stedelijke opgaven op het vlak van ruimte en economie kort toegelicht.

Algemeen

1. Streven naar 1 baan per 1 inwoner in de leeftijdsklasse 15 tot 75 jaar (potentiële beroepsbevolking) voor Rotterdam als geheel
Deze doelstelling past bij een goede groei van de stad en is om die reden ook in de Omgevingsvisie Rotterdam benoemd. Inmiddels betreft de verhouding in Rotterdam 825 banen per 1.000 inwoners in de leeftijdscategorie van 15 tot 75 jaar. Het aantal banen is daarmee verhoudingsgewijs sterk gegroeid sinds 2019. Toen waren er nog 776 banen per 1000 inwoners in deze leeftijdscategorie. Desondanks blijft Rotterdam met dit aantal nog achter bij o.a. Utrecht (1.117), Amsterdam (1.005) en Eindhoven (976). Opgave is dan ook om werkgelegenheid en potentiële beroepsbevolking nog meer in balans met elkaar te brengen.
2. Ruimte toewijzen aan cruciale economische activiteiten om het verdienvermogen van Rotterdam te vernieuwen
In de Omgevingsvisie Rotterdam zijn economische activiteiten benoemd die cruciaal zijn voor het verdienvermogen van Rotterdam. Het gaat om de bestaande maritieme, logistieke, industriële en maaksector, maar ook om innovatieve, kennisintensieve diensten op het gebied van IT/digitalisering, zorg en ontwerpen van de bebouwde omgeving. Terecht benoemt de omgevingsvisie de interactie hiertussen als één van de krachten van Rotterdam. In het recente advies van de economische denktank wordt hierop voortgeborduurd en geadviseerd om ruimte te bieden aan de haveneconomie, medtech en maakindustrie als drie kansrijke en sterke sectoren en digitalisering/AI en cleantech als ondersteunende technologieën. Het ruimte bieden aan cruciale economische activiteiten vraagt in algemene zin om een adaptieve voorraad commercieel vastgoed en het beschermen van bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie (HMC). Gezien de schaarste in diverse segmenten, betreft het toewijzen van ruimte aan cruciale economische activiteiten in de komende jaren een belangrijke opgave.
3. Verduurzamen van bestaande voorraad commercieel vastgoed en behoud van betaalbare bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte voor startups en scale-ups
Een derde belangrijke opgave is de verduurzaming van het commercieel vastgoed. Niet alleen om de ecologische footprint van het betreffende vastgoed te verminderen, maar ook om actief veroudering van vastgoed tegen te gaan. Op die manier blijft het vastgoed courant en is het minder kwetsbaar voor transformatie naar andere (woon)functies. Voordeel is dat hiermee ook bestaand vastgoed met een lager prijspeil dan nieuw vastgoed blijft behouden. Sinds 2019 is in de gewenste verduurzaming een forse slag gemaakt, maar tegelijkertijd bestaat er nog steeds een forse opgave. Deze is het grootst bij bedrijfs- en winkelruimte (respectievelijk 42% en

41% beschikt nog niet over energielabel C), maar ook bij kantoorruimte is de opgave nog steeds fors (24%).

4. Samenwerken aan regionale ruimtelijk-economische ontwikkeling om te anticiperen op nationale ontwikkelingen en beleid

Als gevolg van mondiale trends en ontwikkelingen spelen er in Nederland, de regio én Rotterdam belangrijke opgaven op o.a. het vlak van energie en klimaat, strategische autonomie en defensie. Denk aan netcongestie die de ontwikkeling van economische activiteiten in bepaalde gebieden bemoeilijkt, landelijke stikstofwet- en regelgeving die ervoor zorgt dat niet alle activiteiten zich overal in gelijke mate kunnen ontwikkelen en/of landelijk beleid om de ontwikkeling van defensie en infrastructuur in bepaalde gebieden juist prioriteit te geven. Deze Rotterdam-overstijgende trends en ontwikkelingen vragen tenminste om een regionale strategie. Met enerzijds een grote voorraad aan bedrijfsruimte, kantoren en winkels en anderzijds een grote schaarste aan (economische) ruimte ligt een regierol van Rotterdam in deze regionale strategie voor de hand.

Bedrijfsruimte

5. Compensatie om krimp van de voorraad bedrijfsruimte te voorkomen

Bij transformatie of sloop van bedrijfsruimte in het stedelijk gebied - waarbij bedrijfsruimte verloren gaat ten gunste van een andere functie - is compensatie van de verloren gegane bedrijfsruimte verplicht. Dit houdt in dat een minimaal gelijkwaardige hoeveelheid bruto vloeroppervlak elders in het gebied moet worden toegevoegd. In principe wordt vanuit Economie negatief geadviseerd op nieuwe, nog niet afgestemde transformaties van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Mocht hiertoe vanwege een breder belang afwegend wel toe worden besloten, dan gelden nog de provinciale regels omtrent transformatie en compensatie, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.

6. Goede groei (de 10%-regeling): bij gebiedsontwikkelingen voor elke extra 100 m² wonen ook 10 m² bedrijfsruimte realiseren

De 10%-regeling gaat over het toevoegen van bedrijfsruimte in (gebieds)ontwikkelingen. Het houdt in dat bij iedere toevoeging van 100 m² woningoppervlakte er 10 m² bedrijfsruimte in het gebied gerealiseerd dient te worden voor (stadsverzorgende) bedrijven. Op deze manier kan de evenwichtige groei zoals beoogd in de Omgevingsvisie worden vormgegeven. Het gaat hier niet om zelfstandige kantoor- of winkelruimte. Indien aantoonbaar is dat extra bedrijfsruimte niet inpasbaar is en er geen tekort is aan bedrijfsruimte in het gebied, kan - in overleg - ruimte worden geboden aan stadsverzorgende dienstverlening (commercieel of maatschappelijk). Doel is om deze - in stedelijk gebied inpasbare - activiteiten minder en zo mogelijk geen schaarse ruimte op bedrijventerreinen te laten innemen.

7. Toevoegen of herontwikkelen van (bedrijfs)ruimte voor stadslogistiek en circulaire economie

De Omgevingsvisie Rotterdam zet in op een aantal transities, waaronder de energie- en grondstoffentransitie. Om die transities te faciliteren, zijn in de Omgevingsvisie respectievelijk 14 zoeklocaties voor stadslogistiek en vijf zoeklocaties voor circulaire

economie aangewezen. Tot op heden blijkt deze aanwijzing onvoldoende om de betreffende bedrijvigheid te clusteren en (daarmee) de gewenste transitie te faciliteren. Het aanbrenge van een nadere prioriteitstelling is dan ook gewenst om tot toevoeging en/of herontwikkeling van (bedrijfs)ruimte voor stadslogistiek en/of circulaire economie te komen.

Kantoren

8. Voorkomen van een krimp van de kantorenvoorraad in concentratiegebieden om kantoorgebruikers in hun behoeften te faciliteren
Rotterdam zet in haar kantorenbeleid nadrukkelijk in op concentratie van kantoren in een beperkt aantal concentratiegebieden. In deze gebieden kan het vestigingsmilieu voor kantoorgebruikers worden geoptimaliseerd. Ondanks het concentratiebeleid is de kantorenvoorraad in concentratiegebieden afgelopen jaren sterker gekrompen dan buiten concentratiegebieden (respectievelijk -8,9% en -4,8% in periode 2019-2025). Voor komende jaren is het doel om de kantorenvoorraad in de concentratiegebieden op peil te houden om op die manier kantoorgebruikers in hun behoeften te faciliteren.
9. Toevoegen duurzame (“Paris-proof”) kantoren om stuwende (het verdienvermogen versterkende) bedrijven aan te trekken en te behouden
In de concentratiegebieden wordt tevens ingezet op het toevoegen van “Paris-proof” kantoren om stuwende bedrijven aan te trekken en te behouden. Daarbij geldt het Central Business District (CBD) in het bijzonder als topmilieu van Rotterdam voor (inter)nationaal opererende bedrijven en organisaties. Dit gebied biedt hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), grootstedelijke voorzieningen en in toenemende mate ook verblijfskwaliteit en levendigheid. Juist op deze locatie is toevoeging van “Paris-proof” kantoren gewenst om stuwende bedrijven aan te trekken en te behouden.

Winkels

10. Vitale kernenaanpak: winkelgebieden met voorzieningen versterken om de retailsector een impuls te geven en voorzieningen bereikbaar te houden
Rotterdam zet met haar vitale kernenaanpak niet alleen in op het versterken van winkelgebieden, maar ook op het bereikbaar houden van voorzieningen en dus het behouden en versterken van vitale wijken. Desondanks is de winkelvoorraad in vitale kerngebieden afgelopen jaren gekrompen, in het bijzonder in wijk- en buurtcentra (resp. -7,2% en -6,3% in de periode 2019-2024). Doel is om in de komende jaren de winkelvoorraad in de vitale kerngebieden op peil te houden. Buiten de vitale kerngebieden is krimp van de winkelvoorraad gewenst om de retail in vitale kerngebieden te versterken.
11. Versterking functie-mix gebieden: buurthubs en stadsstraten ook benutten voor stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten
Rotterdam zet in op het versterken van buurthubs en stadsstraten als functie-mixgebieden. In de betreffende gebieden komen van oudsher voorzieningen samen die een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. Het gaat hierbij om winkels, maar ook om ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijke voorzieningen,

etc. Ambitie is om de maatschappelijke meerwaarde en relevantie van buurthubs en stadsstraten te vergroten en deze nog sterker te laten anticiperen op de behoeften in de buurt of wijk. Dit kan òòk door het accommoderen van stadsverzorgende en innovatieve bedrijven en diensten. Om die reden wordt bij initiatieven voor transformatie van niet-woonfuncties ingezet op transformatie naar een andere publieksgerichte functie en/of bedrijfsruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en innovatieve bedrijven en diensten. Pas als is aangetoond dat transformatie naar een andere niet-woonfunctie niet haalbaar is, wordt meegewerkt aan transformatie naar wonen.

Bijlage C: Begrippenlijst economische gebiedskoersen Rotterdam

Begrippen algemeen

Arbeidsplaatsen / banen	Een persoon die betaalde activiteiten verricht op of vanuit een vestiging. Het betreft dus een werkzame persoon, die een werknemer, een zelfstandige, een meewerkend gezinslid of een meewerkende eigenaar kan zijn (Bron: BRZ).
Potentiële beroepsbevolking	Alle personen van 15 tot 75 jaar die, gelet op hun leeftijd, potentieel kunnen deelnemen aan het arbeidsproces. Deze groep wordt ook wel de beroepsgeschikte bevolking genoemd en omvat zowel de beroepsbevolking (werkenden en werklozen) als de niet-beroepsbevolking (zoals studenten of arbeidsongeschikten) binnen deze leeftijdsgroep (Bron: CBS).
Werkloosheid	Niet-werkende beroepsbevolking als percentage van de potentiële beroepsbevolking (Bron: CBS).
Bedrijfsruimte	Ruimte in gebouwen met de gebruiksfunctie industrie conform de BAG. In de praktijk betreft het verblijfsruimte waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor fabrieken, loodsen, aannemers, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, reparatie etc.
Kantoorruimte	Ruimte in gebouwen met de gebruiksfunctie kantoor conform de BAG. In de praktijk betreft het verblijfsruimte waarin werkzaamheden overwegend bureaugebonden plaatsvinden. Te denken valt aan een gemeentehuis, een bankgebouw of een zelfstandig advocatenkantoor.
Winkelruimte	Ruimte in gebouwen met de gebruiksfunctie winkel conform de BAG. In de praktijk betreft het verblijfsruimte waarin materialen, goederen en/of diensten worden verhandeld. Te denken valt aan een supermarkt, kledingwinkel, bakker of apotheek.
BAG VVO (verhuurbaar vloeroppervlak)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen Dit is het bruto vloeroppervlak (bvo) minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bvo kantoren ongeveer 86% verhuurbaar is. Van het bvo bedrijfsruimte gaat het om 95%.

Gebieden	De 14 gebieden waaruit Rotterdam bestaat op basis van Territoriale Indeling Rotterdam (TIR). Naast deze 14 gebieden kent de gemeente nog zogenaamde haven- en industriegebieden.
Concentratiegebieden	De gebieden waarvoor in de economische gebiedskoersen een specifieke koers voor bedrijfsruimte, kantoren en/of detailhandel is uitgewerkt.

Begrippen koersen bedrijfsruimte

Type werkfunctie

- Monofunctionele werkfunctie	Gebieden die een primair een bedrijfsruimte functie hebben. Toevoegen van woningen is hier niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor detailhandel (alleen PDV-categorieën onder voorwaarden). Horeca is beperkt toegestaan, mits ondersteunend aan de bedrijfsruimte functie.
- Gemengde woon-werkfunctie	Gebieden waar de bedrijfsruimte functie wordt gemengd met woon- en eventuele andere functies (sport, horeca, cultuur, e.d.)

Type werkmilieu

- Bedrijven-ecosysteem logistiek	Werkmilieu waar bedrijven zijn gevestigd op het gebied van logistiek, handel en opslag
- Bedrijven-ecosysteem agrologistiek	Werkmilieu gericht op o.a. productiebedrijven voor teelt en veredeling en agro logistiek
- Stedelijk interactiemilieu	Werkmilieu waarvan de kwaliteit wordt bepaald (stedelijke) voorzieningen, informele ontmoetingsplekken, culturele omgeving, etc.
- Hoogwaardig werkmilieu	Werkmilieu dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoogwaardige bedrijfsfuncties op een vaak monofunctioneel bedrijventerrein.
- Klassiek kleinschalig	Een monofunctioneel werkmilieu, met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels.
- Industrieel werkmilieu	Werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën produceren en verwerken.
- Campus milieu	Werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie en dat veelal wordt ontwikkeld in samenwerking met een onderwijsinstelling.

Kanslocatie	Locatie die in de komende 10 jaar mogelijk kan worden ontwikkeld als bedrijventerrein.
-------------	--

Bedrijventerrein	Een terrein dat bestemd en geschikt is voor de vestiging van commerciële en industriële activiteiten, zoals handel, nijverheid, zakelijke dienstverlening en productie.
<i>Begrippen koersen kantoren</i>	
Central Business District	Dit betreft het RCD, Coolsingel, Churchillplein en Blaak (zie voor precieze afbakening de kantorenkoers Rotterdam Centrum). In dit gebied geldt vanuit de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad geen norm voor uitbreiding van de voorraad. In dit gebied wordt op alle initiatieven voor toevoeging van kantoorruimte positief geadviseerd als deze ook positief zijn beoordeeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Prioritair concentratiegebied	Grootschalige bestaande vestigingsmilieus voor <i>alle</i> doelgroepen zoals Alexandrium (incl. Marten Meesweg), Overig Centrum, Kop van Zuid, EUR Campus + Brainpark en Hart van Zuid. In deze gebieden wordt alleen een positief advies afgegeven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad als de AV-ratio lager is dan 10%. Als de AV-ratio hoger is, wordt beoordeeld of er met het initiatief sprake is van een toevoeging van A-kwaliteit en of de AV-ratio in dit A-segment onder de 10% ligt. Indien dit het geval is, zal er ook positief worden geadviseerd.
Ander concentratiegebied	Dit zijn toplocaties voor specifieke doelgroepen. In de kantorennota zijn de volgende gebieden als “andere concentratiegebieden” aangemerkt: Erasmus MC en omgeving, Feyenoord City (inmiddels hernoemd naar Stadionpark), Makers District, Port City en Rotterdam The Hague Airport (RTHA). In deze gebieden wordt alleen positief geadviseerd op plannen voor uitbreiding van de kantorenvoorraad als de AV-ratio lager is dan 10%.
Overig gebied	Dit zijn de gebieden die niet als prioritair of ander concentratiegebied zijn aangemerkt, zoals woonwijken en bedrijventerreinen. In deze gebieden wordt alleen positief geadviseerd op initiatieven voor een uitbreiding van de kantorenvoorraad als de AV-ratio lager is dan 5%.

AV-ratio (aanbod-voorraadratio)

De verhouding tussen aanbod en voorraad uitgedrukt in een percentage. Bij het hanteren van de AV-ratio als norm wordt ook rekening gehouden met harde plannen, d.w.z. plannen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Begrippen koersen detailhandel

Type winkelgebieden

- Binnenstadskerngebied

De binnenstad is een gemengd voorzieningen-gebied met een klein aantal monofunctionele straten die het binnenstadskerngebied vormen. Hier wordt het merendeel van het aanbod bepaald door niet-dagelijkse detailhandel (mode, luxe en vrije tijd) in combinatie met een omvangrijk horeca- en leisueraanbod.

- Binnenstadstrandgebied

Het binnenstadstrandgebied bestaat uit gemengde stadsstraten met een bijzonder verblijfsprofiel: de smaakmakers van de stad. Deze gebieden hebben veelal een functie op een grotere schaal: de stad of zelfs daarbuiten. Bijvoorbeeld door het unieke winkelaanbod, de onderscheidende horeca, leisure en de bijzondere concepten. Dit in combinatie met bijvoorbeeld werkfuncties, ambachten, dienstverlening en bedrijvigheid. Er zijn ook enkele straten die juist meer een lokale functie hebben voor 'de buurt': bewoners en mensen die in de directe omgeving werken.

- Knooppuntcentrum

Deze voorzieningenclusters hebben een verzorgingsfunctie die het stadsdeel overstijgt en bovenlokaal / regionaal is, gerelateerd aan de goede (OV-)bereikbaarheid. Wegens de teruggang van retail krijgen deze gebieden een andere functiemix; met minder retail en meer andere functies: horeca en leisure en daarnaast maatschappelijke voorzieningen. De functiemix is te bezien in relatie tot de grotere gebiedsontwikkelingen waar deze centra onderdeel van uitmaken en de behoefte van huidige/nieuwe bewoners in het verzorgingsgebied.

- Wijkcentrum

Centrumgebieden met een verzorgingsfunctie op stadsdeel- of wijkniveau. Met een compleet aanbod (indicatief > 5.000 m² wvo) bestaande uit dagelijks aanbod (2 of meer supermarkten en aanvullend dagelijks) en breed aanbod aan winkels in niet-dagelijkse artikelen, een mix

- Gemengde stadsstraat – special

van ondersteunende horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke functies. Wijkcentra hebben doorgaans een duidelijke sociale meerwaarde en kunnen hierdoor in de toekomst hun positie ook vasthouden.

Specials' zijn de smaakmakers van de stad, veelal gemengde stadsstraten met een bijzonder verblijfsprofiel, vaak historische aders in de stad. De gebieden hebben een functie op een grotere schaal: het niveau van het stadsdeel, de stad of zelfs daarbuiten. De gebieden onderscheiden zich door een bijzonder verblijfsprofiel en functiemix.

Minimaal 40% van het aantal zaken en/of vloeroppervlak bestaat uit recreatief winkelaanbod of horeca. Veelal bestaat het aanbod uit unieke winkels (speciaalzaken, niches, vernieuwende mengconcepten) en/of horeca en leisure-bestemmingen. Dit in combinatie met bijvoorbeeld werkfuncties, ambachten, dienstverlening en bedrijvigheid.

- Buurtcentrum

Buurtcentra zijn kleinschalige centrumgebieden (indicatief ca. 1.000-4.000 m² vwo) met een verzorgingsfunctie op buurtniveau. Met een mix van boodschappenaanbod (1 of 2 supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod, fastservice horeca en kleinschalige daghoreca (met sociale functie), dienstverlening en sociaal-maatschappelijke functies. Bij een buurtcentrum is geen wijkcentrum in de directe omgeving en daarom is behoud gewenst in het kader van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.

Buurtcentra hebben in het algemeen een duidelijke sociale meerwaarde.

- Thematisch en doelgericht cluster

Deze concentraties hebben een duidelijke positionering en profiel met doelgericht, thematisch en voornamelijk grootschalig niet-dagelijks winkelaanbod. Aangevuld met ondersteunende horeca (daghoreca / fast-service) en eventueel leisure. Zij hebben een minimale omvang van in totaal 20.000 m² (winkel-, horeca- en leisueraanbod). Voor een aantal clusters is de toekomstige ontwikkelrichting te bezien in relatie tot de grotere gebiedsontwikkelingen waar deze onderdeel van uitmaken en de behoefte van (nieuwe) bewoners in de omgeving.

- Buurthub

Een buurthub is een voorzieningencluster in een buurt of wijk (al dan niet met een supermarkt), waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. Eén of enkele winkels kunnen wel onderdeel zijn van het gebied naast ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijke voorzieningen, etc. Deze plekken kunnen nog meer anticiperen op behoefte in de directe omgeving en zo hun maatschappelijke meerwaarde en relevantie vergroten. Buurthubs vormen clusters van voorzieningen, maar worden nadrukkelijk niet gezien als winkelgebieden c.q. onderdeel van de hoofddetailhandelsstructuur. Mede aangezien in de omgeving vaak een groter buurtcentrum of wijkcentrum aanwezig is.

Locatiekoersen

In de winkelgebieden wordt onderscheid gemaakt naar concentratiegebieden (groen), behoudgebieden (blauw) en transformatiemixgebieden (oranje). Het overige gebied betreft verspreide bewinkeling (geen markering). De definities zijn als volgt:

- Concentratiegebieden

Locaties waar het de ambitie is om de winkelfunctie te concentreren/versterken. Op deze locaties biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van detailhandel. Op locaties waar dit (nog) niet zo is, zal bij passende nieuwe initiatieven worden meegewerkt aan bestemmingsverruiming.

- Behoudgebieden

Locaties waar de bestaande (mogelijkheden voor) detailhandel worden gehandhaafd. In deze gebieden vindt geen nieuwe ontwikkeling c.q. planologische uitbreiding t.b.v. de winkelfunctie plaats. Het is goed zoals het is.

- Transformatiemixgebieden

Locaties waar (op termijn) de kansen voor detailhandel beperkt zijn. Op deze locaties wordt meegewerkt aan plannen voor transformatie van de winkelfunctie. Hierbij geniet de transformatie naar een andere publieksgerichte functie de voorkeur. Wanneer dit op een locatie niet mogelijk blijkt, is de transformatie naar bedrijfsruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en innovatieve bedrijven en diensten gewenst. Pas als is aangetoond dat transformatie naar een andere niet-woonfunctie niet haalbaar is, wordt meegewerkt aan transformatie naar wonen. De beoordeling van initiatieven betreft maatwerk.

- Verspreide bewinkeling

Alle detailhandelsvestigingen/-bestemmingen buiten de afgebakende winkelgebieden. Winkeliers die hier op basis van het bestemmingsplan zijn gevestigd, kunnen hun winkelfunctie blijven uitoefenen. Echter, nieuwe winkelinitiatieven kunnen hier rekenen op een negatief advies. Daarnaast kunnen locaties met een detailhandelsbestemming deze bestemming hier (op termijn) verliezen. Bij aanpassing of actualisatie van bestemmingsplannen toetst de gemeente in ieder geval aan de economische gebiedskoers. Het stedelijk detailhandelsbeleid dient daarbij als voorzienbaar kader.

WVO (winkelvloeroppervlak)

De voor het publiek toegankelijke ruimten van winkelruimte (dus de winkelruimte exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.) in de groepen 'Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis', 'Detailhandel overig' en 'Leegstand' zoals door Locatus geregistreerd.

Winkelleegstand

Winkelleegstand heeft betrekking op leegstaande panden waarvan het redelijkerwijs de verwachting is dat er een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Binnen de groep 'Leegstand' betreft de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fifty/fifty in termen van het aantal panden. De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om het leegstandspercentage te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel betreft daarbij 2:1.