

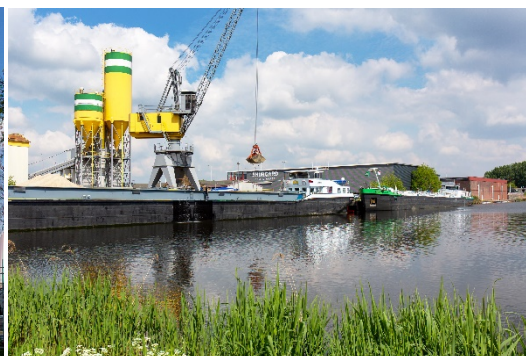


Gemeente Rotterdam

# Ruimte voor Bedrijven

Nota Bedrijfsruimte Rotterdam

Stadsontwikkeling



# Nota Bedrijfsruimte Rotterdam

Ruimtelijk-economische ambities voor bedrijfsruimte tot 2030

Gemeente Rotterdam  
Mei 2019

© Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, 2019

Postadres:  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

Bezoekadres:  
Wilhelminakade 179  
3072 MA Rotterdam

Website:  
[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

# Inhoudsopgave

---

|          |                                                                                    |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                                         | 4         |
| 1.2      | Doel                                                                               | 6         |
| 1.3      | Context en reikwijdte                                                              | 6         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                                         | 7         |
| <b>2</b> | <b>Lokale en regionale situatieschets</b>                                          | <b>8</b>  |
| 2.1      | Bedrijventerreinen in de MRDH                                                      | 8         |
| 2.2      | Bedrijventerreinen in Rotterdam                                                    | 9         |
| 2.3      | Rotterdam en de MRDH                                                               | 10        |
| <b>3</b> | <b>Trends, ontwikkelingen en opgaven</b>                                           | <b>12</b> |
| 3.1      | Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt Rotterdam en regio                              | 12        |
| 3.2      | Ruimtebehoefte van bedrijven in de Next Economy                                    | 15        |
| 3.3      | Verstedelijkingsopgave en functiemenging                                           | 16        |
| 3.4      | Verduurzaming op bedrijventerreinen                                                | 18        |
| 3.5      | Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen                                           | 21        |
| <b>4</b> | <b>Ambities en - uitgangspunten voor bedrijfsruimte in Rotterdam</b>               | <b>22</b> |
| 4.1      | Ambitie 1: Behouden en zo goed mogelijk benutten van ruimte voor bedrijvigheid     | 22        |
| 4.2      | Ambitie 2: Ruimte en kwalitatief passende milieus voor de Next Economy             | 23        |
| 4.3      | Ambitie 3: Functiemenging waar het kan, maar functiescheiding waar het moet        | 24        |
| 4.4      | Ambitie 4: Kansen voor verduurzaming benutten                                      | 26        |
| 4.5      | Ambitie 5: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor aantrekkelijke werkmilieus | 27        |
| 4.6      | Naar gebiedsgerichte koersen en een uitvoeringsprogramma                           | 28        |
|          | <b>Samenvatting</b>                                                                | <b>30</b> |
|          | <b>Colofon</b>                                                                     | <b>33</b> |

# 1 Inleiding

---

Rotterdam maakt een periode van sterke bloei door. De stad is in trek bij bedrijven, bewoners en bezoekers. En dat zal naar verwachting in de nabije toekomst alleen maar sterker worden. De ruimte in de stad staat daarom onder druk, en dit geldt zeker ook voor bedrijfsruimte. Daarom moeten keuzes worden gemaakt over het gebruik van de ruimte in de stad en in het bijzonder voor de ruimte voor bedrijven.

Dit beleid is een kader voor de ontwikkeling en het behoud van de ruimte voor bedrijvigheid in Rotterdam. Het doel is om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te waarborgen en om kwalitatief richting te geven aan een goede en duurzame invulling van de bedrijfslocaties in Rotterdam.

## 1.1 Aanleiding

### *Schaarste aan bedrijfsruimte door groei van stad en economie*

Rotterdam floreert en heeft zich sterk hersteld van de economische crisis. De economie en werkgelegenheid groeien sinds 2013 en deze groei piekte in 2017 en 2018. Rotterdam heeft uitgesproken economische ambities voor de toekomst. Het streven is een groei van de Rotterdamse economie en werkgelegenheid die boven het landelijk gemiddelde ligt. Om deze groei mogelijk te maken is voldoende ruimte voor bedrijvigheid nodig op zowel bedrijventerreinen alsook daarbuiten, op solitaire locaties en bedrijfslocaties gemengd in de woonwijken.

Recent onderzoek ('Analyse Bedrijventerreinen Rotterdam', Ecorys, 2018) laat zien dat de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen tot 2035 nog sterk zal groeien. Het huidige, uitgeefbare aanbod aan ruimte op bedrijventerreinen in Rotterdam zal niet in deze vraag kunnen voorzien; er zullen dus naar verwachting flinke tekorten optreden.

Ook de markt voor bestaande bedrijfsruimte is zeer krap, blijkt uit de monitor bedrijfs- kantoor- en winkelruimte ('Navigator 2018', Gemeente Rotterdam). Al enige tijd kan niet meer aan alle ruimtevragen van bedrijven worden voldaan. Dit geldt met name voor de vraag naar grootschalige locaties.

Tegelijkertijd vraagt de groei van de stad ook om ruimte voor andere functies. Wonen is de meest prominente hiervan. De gemeente Rotterdam heeft de ambitie om in totaal 50.000 woningen tot 2040 binnenstedelijk te bouwen. Voor de invulling van deze ruimtevraag zijn ook bedrijfslocaties in beeld.

Er is dus zowel sprake van vraag naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid als naar druk woningbouw en andere functies op de huidige bedrijfslocaties binnen de gemeentegrenzen. Dit vraagt om een duidelijk kader voor bedrijfsruimte in Rotterdam.

## Bedrijfsruimte: definitie en scope

In deze nota wordt onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een 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, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, reparatie etc.

Kantoren en panden waar kantoorachtige activiteiten plaatsvinden, behoren niet tot de definitie van bedrijfsruimte. Ook winkels en horecapanden, showrooms met verkoop aan particulieren en andere bebouwing met een commerciële functie ten behoeve van de finale consument vallen buiten deze categorie.

Dit beleidskader betreft bedrijfsruimten op bedrijventerreinen én op solitaire locaties verspreid in de stad of gemengd in woonwijken. De lucht- en zeehaventerreinen in Rotterdam zijn niet meegenomen in dit beleid. Net als geldt voor de bedrijventerreinen in de regio, is de voorliggende koers wel afgestemd op het beleid en de ontwikkelingen van de lucht- en zeehaventerreinen in Rotterdam.

### *Kwalitatieve opgaven: ruimtelijk eisen van bedrijven veranderen*

Behalve het kwantitatieve tekort aan bedrijfsruimte zijn er ook kwalitatieve factoren die van invloed zijn op de marktvraag naar bedrijfsruimte. Als gevolg van technologische en maatschappelijke ontwikkelingen is een aantal structurele veranderingen zichtbaar in de economie van morgen, ook wel de 'Next Economy' genoemd. De transitie van de industrie (schonere productie op een kleiner vloeroppervlak) geeft mogelijkheden voor gemengde gebieden. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering van bedrijven, en daarmee voor de kwalitatieve vraag naar werkmilieus in de stad. Hiermee samenhangend is er een trend van functiemenging in de stad. Waar wonen en werken de afgelopen decennia steeds meer gescheiden waren, verplaatsen nu steeds meer werkfuncties zich naar de stad. Andersom verkleuren werklocaties naar gemengde woon-werkmilieus. Deze trend vraagt om richtinggevende uitspraken; verschillende functies binnen één gebied kunnen elkaar versterken of verhinderen en zodoende economische ontwikkeling of een prettig leefklimaat in de weg staan.

Tot slot vragen fysieke en ruimtelijke ontwikkelingen op bedrijventerreinen om continue aandacht. Veroudering en verloederende of het verliezen van het oorspronkelijke profiel van bedrijventerreinen en -locaties, vragen in sommige gevallen om fysiek ingrijpen.

### *Werkgelegenheid voor een inclusieve stad*

Bedrijventerreinen en bedrijfslocaties in de stad bieden veel arbeidsplaatsen voor met name de middelbaar- en praktisch geschoolde beroepsbevolking van Rotterdam. Om een inclusieve stad te blijven, is in alle delen van Rotterdam voldoende bedrijfsruimte noodzakelijk om aan alle inkomensgroepen bereikbare banen te bieden.

Kortom, er is alle reden voor een beleidskader dat uitspraken doet over en perspectieven biedt voor de ontwikkeling van bedrijfsruimte in Rotterdam.

## 1.2 Doel

Het doel van het beleid voor bedrijfsruimte is om in Rotterdam zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Met passend wordt bedoeld kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die belangrijk zijn voor Rotterdam. Het beleid geeft weer welke ruimtelijke ontwikkelingen voor bedrijven op welke locaties in de stad nodig zijn om de economie van morgen passend te huisvesten.

En waar toevoeging van andere functies een economische meerwaarde heeft. Maar ook andersom, waar en hoe bedrijvigheid kan worden toegevoegd aan andere functies, waardoor in Rotterdam aantrekkelijke, gemengde gebieden ontstaan waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden.

Met dit beleid zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige bedrijfsruimtestructuur. Om tot die gewenste structuur te komen wordt uitgegaan van een vijftal hoofdambities voor bedrijfsruimte in de stad en een vertaling daarvan naar beleidsuitgangspunten. De ambities zijn het uitgangspunt voor de uitwerkingen in de gebieden in Rotterdam. In deze zogeheten gebiedsgerichte koersen staan de ontwikkelingen en de koers voor ruimte voor bedrijvigheid per gebied. Dit biedt een helder investeringsklimaat voor ondernemers en investeerders.

## 1.3 Context en reikwijdte

### *Omgevingswet*

Onder de Omgevingswet verschuift het accent van een goede ruimtelijke ordening naar een evenwichtige toedeling van functies. Binnen de fysieke ruimte in de stad moet integraal door alle betreffende disciplines samengewerkt worden. Het beleid voor bedrijfsruimte zal worden opgenomen in het werkend stelsel van de Omgevingswet.

De ambities en uitgangspunten van het beleid voor bedrijfsruimte worden verankerd in de Omgevingsvisie van Rotterdam. In deze integrale visie worden functies in onderling samenhang gewogen. Samen met het beleid voor detailhandel, kantoren en hotels vormt het beleid voor bedrijfsruimte het beleidskader voor werklocaties in de Omgevingsvisie van Rotterdam.

De vijf perspectieven in de Rotterdamse Omgevingsvisie (compacte, gezonde, inclusieve, circulaire en productieve stad) zijn gebruikt als kompas voor de richtinggevende keuzes die in het beleid zijn gemaakt om met een zo integraal mogelijke blik naar de toekomst te kijken.

### *Tijdshorizon*

De horizon van dit beleid is 2030. Deze tijdspanne is enerzijds gebaseerd op de vraag-aanbod analyse van de voorraad bedrijventerreinen, die de periode tot aan 2035 beslaat. Anderzijds zijn er ook markttechnische redenen om een tijdshorizon van ruim tien jaar te kiezen. Ondernemers, grondeigenaren en investeerders hebben behoefte aan duidelijkheid over het toekomstperspectief van de bedrijventerreinen in de stad, onder meer vanwege de lange afschrijvingsperiode van investeringen van bedrijven.

### *Regio*

Met name voor bedrijventerreinen geldt dat de zoek- en marktgebieden van bedrijven veelal de gemeentegrenzen overstijgen. Dit betekent dat regionale afstemming nodig is voor de ontwikkeling en programmering van bedrijventerreinen. In de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zijn daarom door de regiogemeenten afspraken gemaakt over de onderlinge afstemming van de programmering van bedrijventerreinen binnen de MRDH. Rotterdam committeert zich hiermee aan de regionale programmeringsafspraken binnen de marktgebieden 'Rechtermaasoever' en 'Linkermaasoever'. De ambities en uitgangspunten sluiten

hierop aan en liggen dus in het verlengde van de MRDH-strategie ten aanzien van bedrijventerreinen.

#### *Lucht- en Zeeluchthaventerreinen*

Het beleid bestrijkt de bedrijventerreinen en –locaties die onder de directe aansturing van de gemeente vallen (zie paragraaf 3.1 voor een volledige beschrijving). De zeehaventerreinen, onder zeggenschap van het Havenbedrijf Rotterdam, en het bedrijvenpark op de luchthaven Rotterdam The Hague Airport (RTHA) maken geen deel uit van dit beleid.

De bedrijfsruimte op de terreinen Waalhaven-Zuid, Sluisjesdijk en (een deel van) Merwe- Vierhaven (Havenbedrijf Rotterdam) en Business Park Rotterdam The Hague Airport (Schiphol Group) zijn wel meegenomen in de analyse ten behoeve van het beleid.

#### *Totstandkoming*

Het beleid is gebaseerd op een marktonderzoek naar de toekomstige ontwikkeling van de vraag – aanbod verhoudingen van bedrijventerreinen (Ecorys, 2018). Er heeft een uitgebreid stakeholdersproces plaatsgevonden met diverse partijen (experts, ondernemersorganisaties, vastgoedpartijen, koplopers en brancheorganisaties).

De keuze voor de vijf centrale beleidsopgaven is voor een belangrijk deel gebaseerd op de uitkomsten van dit stakeholderproces. De volgende opgaven zijn breed onderkend:

1. een kwantitatief en kwalitatief passend aanbod aan bedrijfsruimte;
2. nieuwe locatie-eisen van bedrijven in de Next Economy;
3. functiemenging mét behoud van bedrijfsruimte als antwoord op de verstedelijkingsopgave;
4. de verduurzamingsopgave;
5. het belang van ruimtelijke kwaliteit en samenwerking op bedrijventerreinen.

Tot slot is dit beleid afgestemd op ambities uit andere beleidsvelden, waaronder kantoren, detailhandel, wonen, verkeer en duurzaamheid.

## 1.4 Leeswijzer

**Hoofdstuk 2** beschrijft de omvang van het areaal en het belang van de bedrijventerreinen voor de Rotterdamse economie. Welke betekenis en functie hebben de bedrijventerreinen voor Rotterdam?

**Hoofdstuk 3** gaat in op relevante trends en ontwikkelingen. De focus ligt hierbij op 5 thema's: vraag en aanbod van ruimte, nieuwe economie, functiemenging, verduurzaming en ruimtelijke kwaliteit. Op basis van deze trends en ontwikkelingen zijn opgaven benoemd.

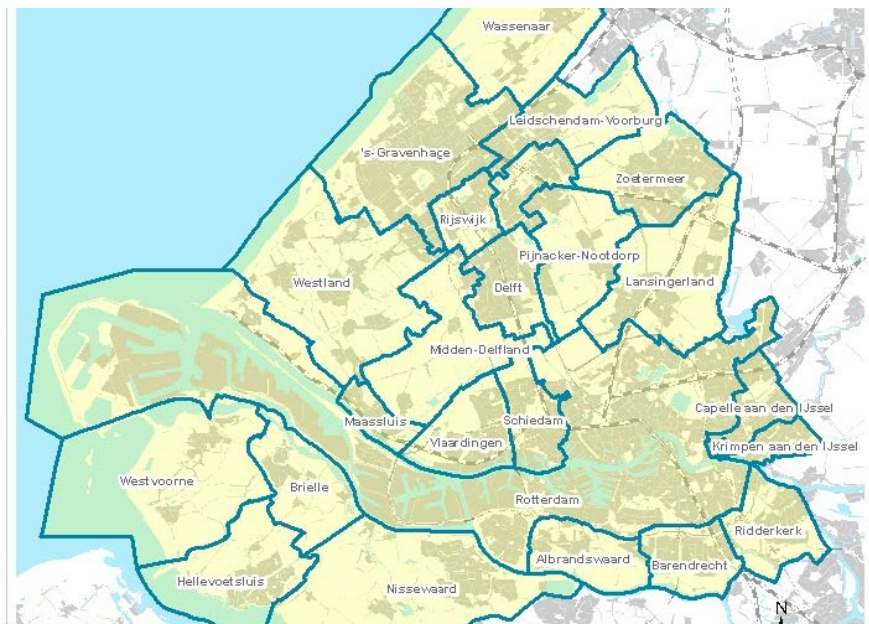
**Hoofdstuk 4** formuleert, op basis van de opgaven, de beleidsambities die Rotterdam zichzelf stelt voor de 5 thema's voor ruimte voor bedrijvigheid.

## 2 Lokale en regionale situatieschets

### 2.1 Bedrijventerreinen in de MRDH

Rotterdam maakt deel uit van het samenwerkingsverband Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH werkt samen met de provincie Zuid-Holland en de Economic Board Zuid-Holland aan de economische ontwikkeling van de regio. Op het gebied van bedrijventerreinen zijn de hoofddoelstellingen van de MRDH het ruimtelijk sturen op marktevenwicht (vraag en aanbod) en het waarborgen van een duurzame vitaliteit van bedrijventerreinen. Daarnaast hecht de MRDH veel waarde aan het vitaal houden van de bedrijventerreinen en het zo efficiënt mogelijk benutten van de schaarse ruimte in Zuid-Holland.

De regio vertegenwoordigd door de MRDH telt 3.800 hectaren bedrijventerrein. Deze bedrijventerreinen zijn goed voor 340.000 arbeidsplaatsen (een derde van het totaal). In belangrijke mate gaat het om arbeidsplaatsen voor lager- en middelbaar opgeleiden, met een meer kwetsbare positie op de arbeidsmarkt. Inclusief indirecte werkgelegenheid hangt zelfs de helft van de economie in MRDH samen met de activiteiten op bedrijventerreinen. Deze locaties zijn belangrijk voor de (high tech) maakindustrie, logistiek en andere sectoren zoals de chemie, food en energiesector. Ruim twee derde van de productie en werkgelegenheid in deze sectoren is op bedrijventerreinen te vinden. Daarnaast vindt circa 60 tot 70 procent van de Next Economy-transitie plaats op bedrijventerreinen. Ze spelen dus een cruciale rol in disruptieve megatrends als robotisering, digitalisering en de transitie naar duurzame energievoorziening en circulaire economie<sup>1</sup>.



Figuur 1 Gemeenten in de MRDH. Bron: website MDRH

<sup>1</sup> Strategie Werklocaties MRDH, 2018

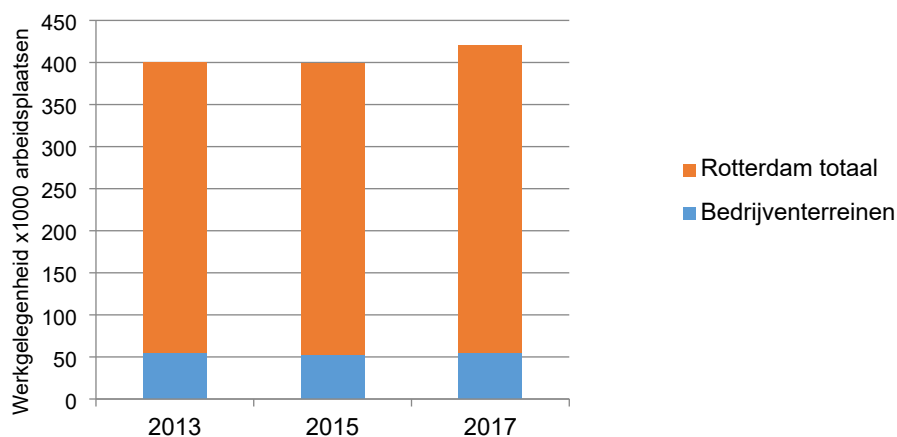
## 2.2 Bedrijventerreinen in Rotterdam

In Rotterdam zijn (exclusief de haventerreinen) in totaal 43 bedrijventerreinen aanwezig. De terreinen hebben een totale oppervlakte van 698 netto hectare. Op de Linkermaasoever (ten zuiden van de Maas) zijn 16 terreinen gelegen, met een totale voorraad van 296 hectare netto. Op de Rechtermasoever (ten noorden van de Maas) liggen 27 terreinen met een totale voorraad van 402 hectare. Van deze voorraad is ongeveer 66 hectare in beeld voor transformatie naar andere functies.



Figuur 2 Bedrijventerreinen in Rotterdam. Bron: Gemeente Rotterdam. (blauw gearceerd zijn de haventerreinen van het Havenbedrijf Rotterdam)

Onderstaand figuur 3 laat de ontwikkeling zien van de werkgelegenheid van Rotterdam, zowel op de bedrijventerreinen als voor Rotterdam geheel. Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is de laatste jaren (tussen 2013 en 2017) licht afgenomen. In absolute cijfers is het beeld anders en is de werkgelegenheid in de periode vanaf 2015 zelfs gestegen. Omdat de werkgelegenheid buiten de werklocaties harder groeit, daalt het aandeel werkgelegenheid.

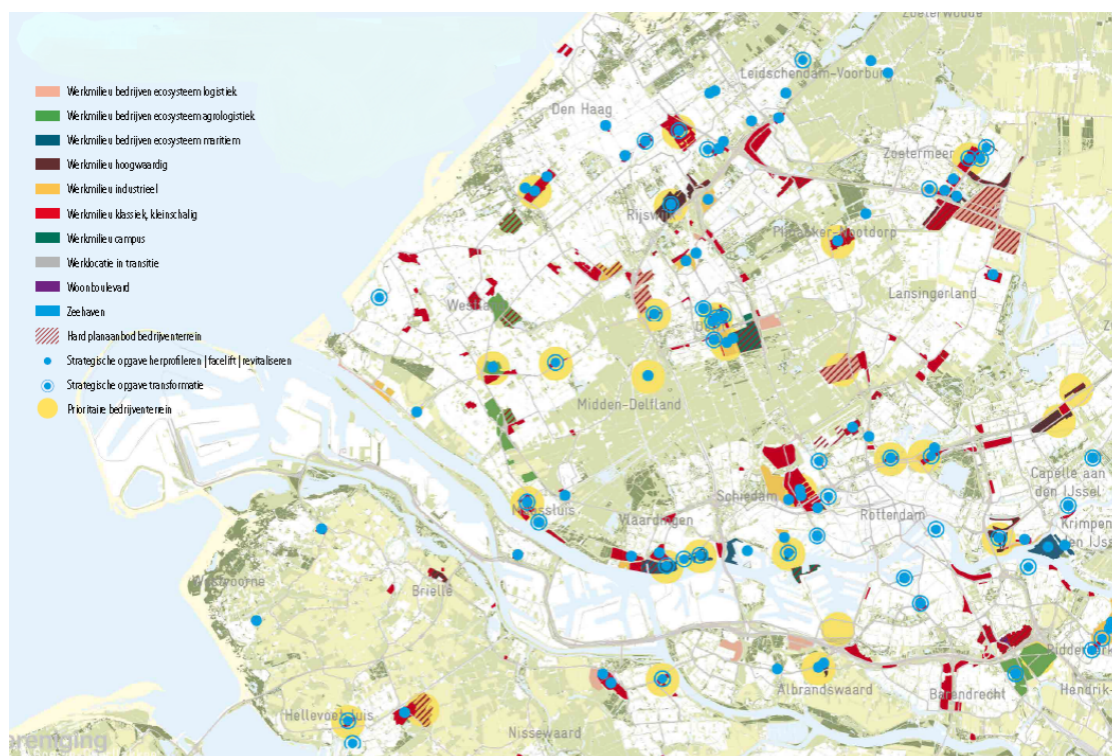


Figuur 3 Werkgelegenheidsontwikkeling: bedrijventerreinen en Rotterdam totaal

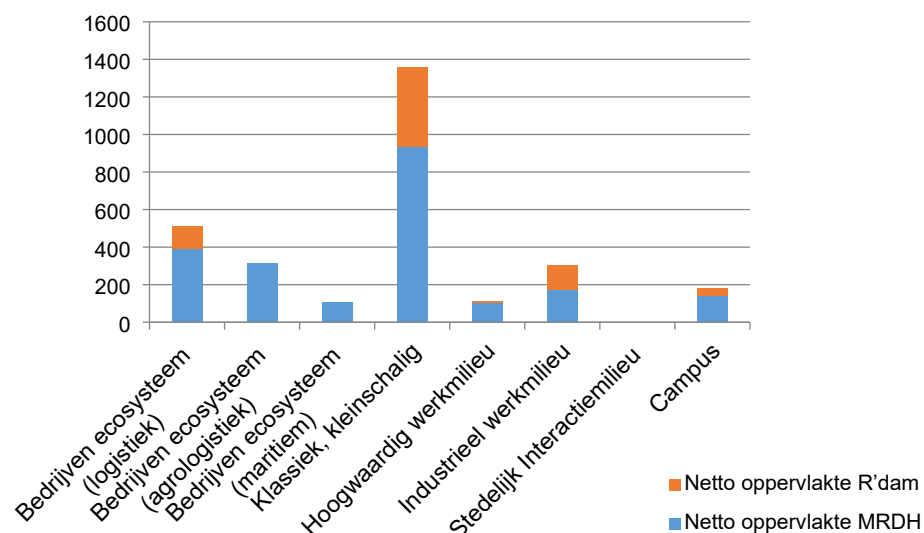
## 2.3 Rotterdam en de MRDH

In 2017 en 2018 zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd naar de voorraad van bedrijventerreinen in de provincie, de MRDH en in Rotterdam. Daarin zijn de volgende segmenten onderscheiden:

- **Bedrijven-ecosysteem logistiek:** werkmilieu waar bedrijven zijn gevestigd op het gebied van logistiek, handel en opslag.
- **Bedrijven-ecosysteem agrologistiek:** gericht op onder andere productiebedrijven voor teelt en veredeling en agro logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners.
- **Stedelijk interactiemilieu:** wordt bepaald door kwaliteiten zoals culturele omgeving, (stedelijke) voorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving, informele ontmoetingsplekken, etc.
- **Hoogwaardig werkmilieu:** gekenmerkt door aanwezigheid van hoogwaardige bedrijfsfuncties op een vaak monofunctioneel bedrijventerrein. Bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen of om productiefaciliteiten voor hoogwaardigere sectoren, zoals de medische sector.
- **Klassiek kleinschalig:** een monofunctioneel werkmilieu, met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Dit is een traditioneel werkmilieu en wordt vaak ook 'functioneel gemengd' genoemd.
- **Industrieel werkmilieu:** werkmilieus met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën produceren en verwerken. Industriële bedrijventerreinen bieden in de regel ruimte aan hogere milieu categorie bedrijvigheid.
- **Campus milieu:** onderscheidt zich door kennis en innovatie. Een campus wordt formeel ontwikkeld in samenwerking met een onderwijsinstelling, maar kan ook ontstaan rondom een bepaald type bedrijvigheid of bedrijf.



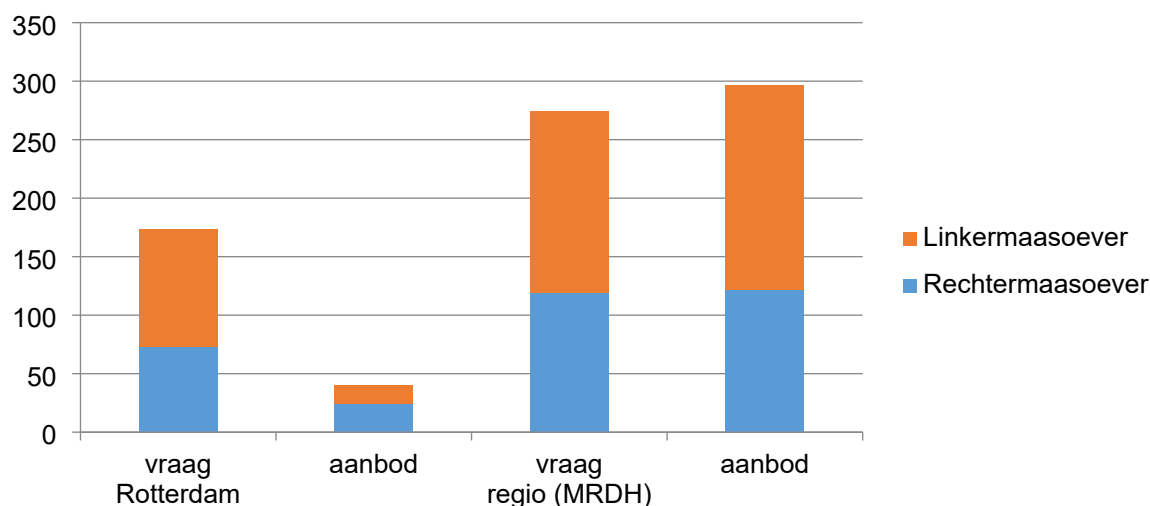
Figuur 4 Bedrijventerreinen in de MRDH



Figuur 5 Voorraad bedrijventerreinen (totalen in ha) naar segmenten

Bovenstaand figuur 5 laat de verhouding zien in de typen bedrijventerreinen tussen de regio en Rotterdam. De Rotterdamse voorraad bedrijventerreinen bedraagt in oppervlakte circa 30% van de voorraad van de MRDH. Rotterdam kent verhoudingsgewijs – ten opzichte van de MRDH - een groter aandeel werklocaties in de segmenten industrieel en klassiek kleinschalig. Het aandeel van campusmilieus en hoogwaardig werkmilieu is in Rotterdam relatief kleiner dan in de MRDH.

Onderstaande figuur 6 maakt duidelijk dat de vraag-aanbod verhoudingen in Rotterdam meer op gespannen voet staan dan in de regio: zowel op de linker – als de rechtermaasoever in Rotterdam is de vraag een veelvoud van het aanbod. In de regio is deze verhouding beter in balans en overstijgt zowel op de linkermaasoever als de rechtermaasoever het aanbod de vraag. In paragraaf 3.1 wordt ingezoomd op de (toekomstige) vraag- en aanbodverhoudingen.



Figuur 6 Verhouding vraag en aanbod in Rotterdam en MRDH (in ha) per zijde van de Maasoever

## 3 Trends, ontwikkelingen en opgaven

---

*De ruimtebehoefte van Rotterdamse bedrijven wordt sterk beïnvloed door trends en ontwikkelingen in de economie en op de markt voor werklocaties. Ook is het Rotterdamse beleid voor bedrijfsruimte sterk verweven met de woningbouw- en duurzaamheidsopgave. Dit hoofdstuk schetst de belangrijkste trends, ontwikkelingen en beleidsopgaven die voor dit ruimtelijk-economische beleid relevant zijn.*

### 3.1 Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt Rotterdam en regio

#### *Economische groei en sectorale ontwikkelingen*

Sinds 2015 is de Nederlandse economie in een forse groeiversnelling geraakt. Hoewel de groeipiek naar verwachting achter ons ligt, blijft de Nederlandse economie in de periode 2018-2020 'boven trendmatig' groeien, maar zal deze wel geleidelijk afvlakken<sup>2</sup>.

Ook de Rotterdamse economie maakt een voorspoedige ontwikkeling, die in bijna alle sectoren zichtbaar is. Uitschieters zijn de bouwnijverheid, zakelijke dienstverlening, groothandel en logistiek en detailhandel en horeca. Op langere termijn wordt groei voorzien in transport en logistiek.

#### *Raming vraag-aanbod bedrijventerreinen Rotterdam*

De groei van de economie heeft impact op de bedrijfsruimtemarkt. Rotterdam heeft een behoefte- en raming laten opstellen van de verwachte uitbreidingsvraag (totaal 109 ha) en vervangingsvraag (64 ha) op Rotterdamse bedrijventerreinen tot aan 2035 (zie tabel 1). De raming laat ook de vraag uitgesplitst naar segmenten of typen bedrijventerrein zien<sup>3</sup>.

Het segment 'ecosysteem logistiek' kent de grootste uitbreidingsvraag, gevolgd door 'ecosysteem agrologistiek' en industriële werkmilieus. De vervangingsvraag is vooral in het segment 'klassiek, kleinschalig' groot. Het zijn dan ook vooral binnenstedelijke bedrijventerreinen binnen het segment 'klassiek, kleinschalig' die in beeld komen voor andere functies, zoals woningbouw. Dit is het gevolg van de combinatie van hun ligging met een verouderd profiel.

De vervangingsvraag binnen het segment 'klassiek, kleinschalig' is voor een groot deel het gevolg van het terugbrengen van de oorspronkelijke havenbestemming voor het bedrijventerrein Waalhaven-Zuid (20 ha).

De uitbreidings- en vervangingsvraag tot aan 2035 (samen 173 ha) overstijgen ruimschoots het harde planaanbod aan bedrijventerreinen in Rotterdam van 40 ha. Dat betekent dat er tot aan 2035 een tekort wordt verwacht van ongeveer 133 hectare grond voor bedrijfsruimte. Wel zijn er een beperkt aantal 'zachte nieuwbouwonwikkelingen voor bedrijventerreinen in onderzoek, maar het is nog onzeker of deze tot realisatie komen. Het verwachte ruimtetekort kan niet geheel binnen de gemeentegrenzen worden opgelost; de mogelijkheden om nieuwe bedrijventerreinen te creëren in Rotterdam zijn beperkt.

---

<sup>2</sup> *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten*, De Nederlandsche Bank, 2018. In 2017 bedroeg de groei van het bruto binnenlands product (bbp) 3,3%. Voor 2018 wordt een groeicijfer van 2,5% geraamd. Dit neemt de komende jaren langzaam verder af, naar achtereenvolgens 2,1% en 1,9%.

<sup>3</sup> Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de typen bedrijventerreinen. De raming is uitgevoerd voor de bedrijvigheid die zich op de droge bedrijventerreinen bevindt.

Daarom zal een deel van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen buiten Rotterdam (moeten) landen; de regionale marktsituatie is dus van belang.

| Type werkmilieu                   | Vraag       |            | Aanbod    | Saldo       |
|-----------------------------------|-------------|------------|-----------|-------------|
|                                   | Uitbreiding | Vervanging |           |             |
| Bedrijvenecosysteem Logistiek     | 48          | 0          | 0         | -48         |
| Bedrijvenecosysteem Agrologistiek | 14          | 0          | 0         | -14         |
| Bedrijvenecosysteem Maritiem      | 3           | 0          | 0         | -3          |
| Hoogwaardig werkmilieu            | 5           | 0          | 0         | -5          |
| Industrieel werkmilieu            | 15          | 16         | 2         | -29         |
| Klassiek, kleinschalig            | 10          | 48         | 38        | -20         |
| Stedelijk interactiemilieu        | 10          | 0          | 0         | -10         |
| Campus                            | 4           | 0          | 0         | -4          |
|                                   | <b>109</b>  | <b>64</b>  |           |             |
| <b>Totale ruimtebehoefte</b>      |             | <b>173</b> | <b>40</b> | <b>-133</b> |

Tabel 1: Uitbreidings- en vervangingsvraag vs. planaanbod op bedrijventerreinen in Rotterdam naar marktsegment, 2018-2035. ECORYS, 2018

#### Uitbreidingsvraag en vervangingsvraag – definities:

- De *uitbreidingsvraag* is de vraag naar ruimte die voortvloeit uit de autonome groei van bedrijven. Bedrijven breiden uit op locatie, of gaan op zoek naar een grotere locatie elders.
- De *vervangingsvraag* komt van bedrijven die moeten verplaatsen door transformatie van het bedrijventerrein waar ze gevestigd zijn.

#### Raming vraag-aanbod bedrijventerreinen MRDH

De Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) heeft in 2018 een onderzoek laten uitvoeren naar de regionale vraag-aanbod verhoudingen, volgend op een provinciale raming uit 2017. Die laatste raming voorzag een overschot aan planaanbod, maar hield daarbij geen rekening met de vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Ook ontbrak een kwalitatieve analyse van de vraag en het aanbod. Het MRDH-onderzoek neemt beide aspecten wel mee, en concludeert dat er geen overaanbod is in de MRDH, maar dat er wel een aantal kwalitatieve opgaven liggen<sup>4</sup>. In de MRDH worden de linker- en de rechtermaasoever als aparte marktgebieden onderscheiden<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Zie ook paragraaf 2.1.1 voor een overzicht van het aanbod van bedrijventerreinen in de MRDH.

<sup>5</sup> Dit onderscheid is ook gemaakt in de 'Analyse Bedrijventerreinen Rotterdam'; de totalen van beide deelgebieden zijn in tabel 1 bij elkaar opgeteld voor een beeld op stadsniveau.

### Rechtermaasoever – conclusies tot en met 2035:

- Het aanbod binnen het 'ecosysteem logistiek' is iets hoger dan de vraag en concentreert zich volledig op het bedrijventerrein Oudeland (Lansingerland).
- Het aanbod aan hoogwaardige milieus ligt iets hoger dan de vraag. Dit milieu kan deels voorzien in de vraag naar stedelijke interactiemilieus, waarbinnen nu geen aanbod in de regio is. Ook klassieke kleinschalige terreinen kunnen, na herprofilering, deels in deze vraag voorzien.
- Door transformatie ontstaat extra vraag naar klassieke kleinschalige terreinen. Deze vraag kan, op de schaal van de RMO, worden opgevangen in het aanbod, maar lokaal kunnen knelpunten ontstaan.
- Voor industriële werkmilieus blijft het aanbod achter. Een gedeeltelijke herprofilering van Oudeland kan hierop inspelen.

### Linkermaasoever – conclusies tot en met 2035:

- Er is beperkt aanbod voor bedrijven in het 'ecosysteem logistiek'; dit is een belangrijke opgave voor de regio.
- Voor het 'ecosysteem agrologistiek' ligt het aanbod juist aanzienlijk hoger dan de vraag, dit komt vooral door het agrofood-terrein Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk. Dit terrein kan een deel van het tekort aan ruimte voor reguliere logistiek opvangen.
- Voor industriële werkmilieus ligt het aanbod hoger dan de vraag, grotendeels door het aanbod op Kickersbloem 3 (Hellevoetsluis). Mogelijk trekt dit ook industriële bedrijven uit andere gebieden aan.

### Opgaven ruimtebehoefte

1. Het waar mogelijk bieden van ruimte voor bedrijvigheid.
2. Keuzes maken over welke ruimte vraag binnen de gemeente geacommodeerd kan worden.

Duidelijk is dat er in Rotterdam tot aan 2035 forse tekorten aan ruimte voor bedrijvigheid zullen ontstaan. Rotterdam moet inspelen op deze vraag door het bieden van nieuwe ruimte en door efficiënt om te gaan met bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Dit kan onder meer in de vorm van verdichting, door een hogere intensiteit van het gebruik van de ruimte te realiseren. Omdat de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid niet in zijn geheel binnen de gemeentegrenzen kan worden opgevangen, is de opgave om keuzes te maken welk deel van de vraag prioriteit heeft voor de stad.



### 3.2 Ruimtebehoefte van bedrijven in de Next Economy

In de 'Next Economy', of de economie van de toekomst, stellen bedrijven andere eisen aan vestigingsplaatsen dan vandaag. Hieraan liggen ruimtelijke, economische en maatschappelijke trends ten grondslag. Deze paragraaf schetst belangrijkste Next Economy trends en de impact op de ruimtevrage van bedrijven, op basis van de 'Roadmap Next Economy' (RNE) van de MRDH, de analyse van ECORYS (2018) en andere bronnen.

#### *Digitalisering, automatisering, en 'internet of everything'*

Digitalisering heeft zeer uiteenlopende gevolgen voor de economie. Voor de ruimtebehoefte van bedrijven is het volgende van belang:

- **Machine-to-Machine communicatie, automatisering en robotisering** zorgen ervoor dat het belang van fysieke nabijheid afneemt en dat de arbeidsproductiviteit toeneemt. Ook wordt productie veelal schoner en stiller, en daardoor beter mengbaar met andere functies. Tot slot maakt automatisering schaalvergroting in onder andere de logistiek mogelijk.
- Mede gezien de robotisering wordt **digitale bereikbaarheid** steeds belangrijker als vestigingseis. De provincie Zuid-Holland stimuleert de aanleg van glasvezelnetwerken op bedrijventerreinen.
- Ook de digitalisering zelf vraagt om ruimte, in de vorm van **datacenters**. Hoewel het gros van de Nederlandse datacenters in Noord-Holland landt, bedraagt de ruimtevrage van datacenters in Zuid-Holland circa 7 à 11 hectare tot aan 2025 (STEC, 2018). Een groot deel hiervan landt naar verwachting in Rotterdam. Een voorbeeld is het datacenter Smartdc in de Van Nellefabriek, met een oppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>. Belangrijke locatie-eisen zijn de nabijheid van een internetknooppunt, elektriciteitscapaciteit, mogelijkheden voor warmte-koude-uitwisseling, glasvezel en een laag overstromingsrisico.

#### *Toenemende en divergerende ruimtevrage logistiek*

De opkomst van E-commerce heeft niet alleen impact op de retailmarkt, maar ook op de markt voor logistieke bedrijfshuisvesting. Enerzijds neemt de ruimtevrage voor grootschalige distributiecentra toe; logistieke dienstverleners zoals PostNL, Fedex, UPS, DHL en retailers zoals Bol.com, Picnic en Inditex investeren flink in distributiecentra. Ook in Rotterdam is de vrage naar ruimte voor logistieke centra groot.

Anderzijds leidt E-commerce ook tot vrage naar kleinschalige locaties voor (elektrische) stadsdistributie (voor 'last mile' vervoer naar de klant). Geschikte locaties zijn voor vrachtovervoer goed bereikbare bedrijventerreinen langs uitvalswegen, met bedrijfskavels tot 1,5 hectare. De verwachting is dat kleinschalige stadslogistiek voorlopig binnen de bestaande voorraad kan worden geacommodeerd, dankzij een geografisch verspreid aanbod van bedrijventerreinen. Gezien de verwachte groei van E-commerce is de opgave om geschikte locaties voor stadsdistributie in kaart te brengen en te beschermen, de marktsituatie te monitoren en hierop in te spelen.

Voor de logistieke sector in Rotterdam (en ver daarbuiten) is de haven van Rotterdam een onmisbare schakel. Onder invloed van macrotrends als schaalvergroting in de logistiek, integratie van logistieke ketens, voortgaande automatisering en ICT-ontwikkelingen wordt verwacht dat de goederenoverslag in de haven komende jaren blijft groeien. In 2017 bedroeg deze 467,4 miljoen ton; de Havenvisie van het Havenbedrijf Rotterdam beschrijft vier groeiscenario's variërend van 475 tot 750 miljoen ton overslag in 2030. Deze verwachte groei, gecombineerd met de ruimtevrage die de overgang naar een circulaire economie met zich meebrengt, heeft als gevolg dat de haven van Rotterdam geen ruimte heeft om de vrage naar grote logistieke kavels (of naar andere niet-havenfuncties) in Rotterdam op te vangen.

### *Flexibele economie vraagt om flexibele bedrijfshuisvesting*

Kenmerkend voor de nieuwe economie is flexibiliteit. De arbeidsmarkt is – onder invloed van economische factoren en (fiscale) regelgeving– sterk geflexibiliseerd. Het aantal zzp'ers is in Rotterdam in tien jaar bijna verdubbeld (+95%, vs. 79% landelijk) en bedroeg in 2017 circa 35.000. Daarnaast opereren bedrijven in steeds veranderende samenwerkingsverbanden en met een flexibele schil van specialisten. Dit alles leidt tot een behoefte aan flexibele, goed bereikbare werkplekken voor zelfstandigen en kleine ondernemers in de stad (verzamelgebouwen, incubators) en aan third places (koffiebars, cafés) die uitnodigen tot ontmoeting en interactie. Voor Rotterdam wordt een toename verwacht van de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte tot 60 m<sup>2</sup>. Ook aan creatieve werkruimte is veel behoefte, getuige de ontwikkelingen op de RDM-campus (onder andere Innovation Dock, voor start-ups vanaf 50 m<sup>2</sup>) en de Van Nellefabriek. De opgave is om in de toekomst voldoende kleinschalige en flexibele bedrijfsruimte in te stad aan te bieden. De mogelijkheden hiervoor nemen toe doordat productieprocessen stiller en schoner worden.

### Opgaven ruimtebehoefte Next Economy

1. **Digitalisering:** bedrijventerreinen optimaal digitaal ontsluiten en voorzien in ruimtebehoefte van datacenters in de stad.
2. **E-commerce:** grootschalige logistieke vestigers in de regio huisvesten en stadsdistributielocaties reserveren (en waar nodig uitbreiden).
3. **Flexibiliteit:** voorzien in voldoende kleinschalige werkplekken voor zzp'ers en startups, én nieuwe bedrijfsruimte flexibel inrichten.

Ook de productieprocessen van bedrijven zijn veranderlijker dan voorheen; bedrijven moeten zich sneller aanpassen om aan de dynamische marktvrage te blijven voldoen. Dit vraagt om flexibiliteit in de huisvesting van bedrijven bijvoorbeeld door flexibele plinten in gemengde panden, of door gebruik van demontabele en herbruikbare bouwmaterialen.



### 3.3 Verstedelijkingsopgave en functiemenging

#### *Functiemenging: antwoord op ruimtedruk én op behoefte Next Economy*

In Nederland, en zeker ook in Rotterdam, is sprake van een trek naar de stad. Samen met demografische trends (meer eenpersoonshuishoudens, ouderen wonen langer zelfstandig) zorgt dit voor een extra behoefte aan woningen. Tot 2030 is er behoefte aan 31.000 nieuwbouwwoningen (Fakton, 2017). Voor een groot deel worden deze woningen door inbreiding aan de bestaande stad toegevoegd, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen.

#### **Markt voor bedrijfsruimte in Rotterdam steeds krappere**

Uit de 'Monitor bedrijfs- kantoor- en winkelruimte' (1-1-2018) blijkt dat het aanbod aan bedrijfsruimte in Rotterdam in 2017 met 16% is gedaald tot 276.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit komt overeen met 4% van de totale voorraad, versus 5% een jaar eerder. Het aanbod ligt hiermee onder het niveau van frictieleegstand (tijdelijke leegstand die noodzakelijk is om de markt goed te laten functioneren, ca. 5 à 7%), waarmee er sprake is van krapte. In de marktgebieden Centrum, Midden Noord, Midden Zuid (0%) en Noord Oost en Hoek van Holland (2%) is de markt het krapst.

Grootschalige transformatie van bedrijventerreinen naar wonen kan de krapte op de bedrijfsruimtemarkt (zie kader hierboven) versterken. Dit staat op gespannen voet met de gemeentelijke ambitie om qua economische groei én banengroei als Rotterdam beter te presteren dan het Nederlandse gemiddelde. Bovendien is het ook van sociaal-economisch belang om ruimte voor werken te behouden (zie kader op de volgende pagina). Menging van functies – bijvoorbeeld door toevoeging van bedrijfsruimte bij nieuwe gebiedsontwikkelingen, of door behoud van bedrijfsruimte bij de transformatie – biedt hiervoor kansen.

#### **Werken in de stad behouden vanuit sociaal-economisch belang**

Niet iedereen profiteert van de recente economische groei; door trends als automatisering, off-shoring en flexibilisering van de arbeidsmarkt verdwijnen er banen en worden er hogere eisen gesteld aan werknemers. Voor sommige groepen, zoals laagopgeleiden, 50-plussers en arbeidsgehandicapten is het risico groter om aan de zijlijn te staan.

Soms biedt de 'Next Economy' juist kansen voor praktisch geschoolde medewerkers: denk aan de last-mile distributie en retourstromen in de e-commerce, of aan bedrijven zoals Uber. Niettemin kent Rotterdam nog steeds veel kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt. Dit zijn vaak ook minder mobiele groepen, die geen auto bezitten en voor wie verhuizen lastiger is. Daarom is de opgave om – in tijden van toenemende verstedelijking – toch ook voldoende ruimte voor werken te behouden.

Tegelijkertijd kent Rotterdam ook veel hogeropgeleiden, dankzij de aanwezigheid van de Hogeschool Rotterdam en de Erasmus Universiteit. De uitdaging voor de stad is om dit talent te behouden, door een aantrekkelijk woonklimaat te bieden en door kennisintensieve bedrijven aan te trekken. Dit is reden om in te zetten op stedelijke interactiemilieus.

Naast de toenemende ruimtedruk is er nog een reden om in te zetten op functiemenging: er is een groeiende behoefte aan gemengde milieus. Bedrijven vestigen zich graag op aansprekende plekken, die óók na werktijd uitnodigen tot ontmoeting (in cafés, koffiebars of in de openbare ruimte), en waar voorzieningen (sportschool, kinderopvang) en Hoogwaardig Openbaar Vervoer

(HOV)-knopen<sup>6</sup> nabij zijn. In gemengde gebieden is er, vergeleken met monofunctionele werklocaties, meer marktruimte om voorzieningen toe te voegen en zijn de dichtheden hoog genoeg om HOV te realiseren. En doordat productie schoner en stiller wordt, zijn steeds meer functies met wonen mengbaar.

*Opgave Rotterdam: mengen waar het kan, scheiden waar het moet*

Onderzoeks- en adviesbureau ECORYS (2018) onderschrijft de behoefte aan gemengde gebieden en raamt de vraag naar 'stedelijk interactiemilieu' op 10 ha. tot aan 2035. Rotterdam heeft veel potentie om deze milieus te ontwikkelen: veel bedrijvenlocaties liggen op korte afstand van het centrum, nabij metro- of treinstations. Hier is de opgave om door toevoeging van wonen én behoud van werken gemengde milieus te creëren.

Ook door behoud en toevoeging van bedrijfsruimte in de stad kunnen stedelijke interactiemilieus ontstaan; de opgave hier is om de voorraad aan verspreide bedrijfsruimte in de stad te behouden en – bijvoorbeeld bij (her)ontwikkeling – te vergroten. Het doel is niet om de voorraad in de huidige samenstelling te behouden – transformatie van verouderde bedrijfsruimte kan immers positieve effecten hebben – maar om op stadsniveau in voldoende aanbod aan bedrijfsruimte te voorzien. Uiteraard past functiemenging niet overal; in sommige gevallen verdient scheiding juist de voorkeur. Bedrijven in een hoge milieucategorie, op grote kavels, of met veel logistieke bewegingen passen bij uitstek op een monofunctionele bedrijventerrein. De ruimte op bedrijventerreinen in Rotterdam wordt echter steeds schaarser, zodat de opgave is om de resterende ruimte op monofunctionele terreinen te beschermen voor bedrijven die alleen op bedrijventerreinen passen. Wat betreft retail op bedrijventerreinen sluit het beleid aan op de uitgangspunten uit de Rotterdamse Detailhandelsnota (2017): *“Bedrijventerreinen zijn de plekken in de stad waar ruimte is gereserveerd voor bedrijven met een hoge milieuhindercategorie. Detailhandel hoort in essentie niet thuis op bedrijventerreinen”*. Enkel perifere en grootschalige detailhandel (PDV-GDV, bijvoorbeeld bouwmarkten, tuincentra, autohandelaren) is toegestaan, reguliere retail niet.

### Opgaven verstedelijking en functiemenging

1. **Bedrijventerreinen met transformatieopgave** herontwikkelen tot gemengde woon-werkmilieus mét behoud van werkgelegenheid.
2. **Verspreide bedrijfsruimte** in de stad behouden en waar mogelijk bedrijfsruimte toevoegen.
3. **Ruimte op monofunctionele bedrijventerreinen** beschermen en hier geen functies toestaan die ook elders in de stad passen (bijvoorbeeld wonen, retail, sport).

---

<sup>6</sup> Hoogwaardig openbaar vervoer, afgekort HOV, is een in Nederland gebruikelijke term voor stads- en streekvervoer dat voldoet aan hoge eisen op het gebied van de doorstroming (hoge gemiddelde rijdsnelheid). Andere kenmerken zijn comfortvoorziening en reisinformatie bij zowel de haltes als in het voertuig.

### 3.4 Verduurzaming op bedrijventerreinen

Rotterdam staat voor de opgave om de economie en de bebouwde omgeving te verduurzamen. Duurzaamheid gaat om drie thema's: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. Binnen elk thema liggen er kansen op bedrijventerreinen.

#### Verduurzamingsopgave en landelijke regelgeving

In de komende jaren treedt er landelijke regelgeving in werking die bedrijven verplicht stelt duurzaamheidsmaatregelen te nemen:

- Ruim 100.000 bedrijven zijn vanaf 2019 verplicht om zelf aan te tonen dat ze alle energiebesparende maatregelen doorvoeren die zichzelf binnen vijf jaar terugbetalen. Dit is opgenomen in het gewijzigde Activiteitenbesluit op basis van de Wet milieubeheer; de minister van Klimaat en de deelnemers aan het Energieakkoord werken aan maatregelen om ervoor te zorgen dat de wet beter wordt nageleefd. Aanleiding is dat de energiebesparing van bedrijven achterblijft bij de doelstellingen uit het Energieakkoord. De opbrengst van een betere handhaving van de Wet milieubeheer wordt geschat op 12,5 petajoule.
- Kantoorpanden moeten vanaf 2023 minimaal energielabel C hebben. Voor bedrijfsruimten is dit niet realiseerbaar, maar de verwachting is dat ook hiervoor nadere regels zullen worden opgesteld om gebouwen te verduurzamen.

#### *Energietransitie: kansen voor energiebesparing en duurzame energie*

Bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan de energietransitie:

- **Duurzame energieopwekking**, door installatie van zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen en (tijdelijk) op braakliggende kavels, door het plaatsen van windturbines op open plekken, door geothermie te benutten. Een specifieke vorm is de uitwisseling van restwarmte tussen bedrijven onderling of met woningen via warmtenetten.
- **Energiebesparende maatregelen** aan bedrijfspanden en in de bedrijfsvoering zijn mogelijk (en soms ook verplicht vanuit de Wet Milieubeheer), maar dit vergt flinke private investeringen. Het energieverbruik van een pand per m<sup>2</sup> wordt uitgedrukt met het energielabel (A+++ t/m F, waarbij F het minst energiezuinig is). In Rotterdam kent een kleine 30% van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen een energielabel van D of lager; voor veel van deze panden zijn energiebesparende maatregelen mogelijk.
- **Duurzame mobiliteit** voor personen en goederen kan worden gestimuleerd door in te zetten op HOV- en fietsbereikbaarheid en op elektrisch vervoer. De RNE benoemt duurzaam transport als een voorwaarde voor de energietransitie van de regio.

#### *Bedrijventerreinen essentieel voor transitie naar een circulaire economie*

De transitie naar een circulaire economie vraagt om ruimte voor circulaire activiteiten. Zeker in de transitieperiode waarin lineaire en circulaire productieprocessen naast elkaar bestaan, is de behoefte aan ruimte groot (ECORYS, 2018). De Rotterdamse haven kan grootschalige processen goed huisvesten, zoals een bioraffinaderij of een 'Waste to Chemical'-installatie om ethanol uit afvalstromen te halen (RNE, 2016). Op kleinere schaal kunnen bedrijventerreinen in de stad ruimte bieden aan:

- **Opslag en hergebruik van reststromen en –materialen**, bijvoorbeeld met materiaalbanken. Waar dit tot uitwisseling van stromen binnen één terrein leidt, neemt het aantal transportbewegingen naar een terrein af, en binnen een terrein toe. Dit is niet alleen

milieutechnisch, maar ook economisch interessant; vaak vertegenwoordigen afvalstromen op industrieterreinen een grote restwaarde (RNE, 2016).

- **Circulaire bedrijfsactiviteiten**, bijvoorbeeld retourlogistiek en upcycling van producten. Voor grootschalige activiteiten ligt vestiging op haventerreinen of op monofunctionele bedrijventerreinen voor de hand. Kleinschalige circulaire activiteiten (bijvoorbeeld lab-activiteiten, stadslandbouw, adviesdiensten) passen ook goed in de stad. Een voorbeeld is het circulaire BlueCity 010 in het voormalige Tropicana.

Het accommoderen van de circulaire economie is niet alleen een duurzaamheidsopgave, maar is ook van economisch belang. Bij de overgang naar circulaire economie kunnen in Nederland minstens 80.000 banen worden gecreëerd, waarvan duizenden in de MRDH (RNE, 2016).

#### *Klimaatadaptieve bedrijventerrein*

Als stad aan het water en ónder zeeniveau is klimaatadaptatie voor Rotterdam een belangrijk thema. Voor bedrijventerreinen gaat het om:

- terreinen en panden bestendig maken tegen extreme droogte en hittegolven, bijvoorbeeld door meer groen in de openbare ruimte aan te leggen en door groene daken te creëren;
- effecten van extreme regenval mitigeren, door de focus te verleggen van afwatering naar opvang van regenwater op daken en hergebruik.
- bedrijven weerbaarder maken tegen overstromingen, bijvoorbeeld door cruciale apparatuur of software niet op laaggelegen locaties (kelders) te plaatsen.

De inzet op klimaatadaptatie heeft ook economische meerwaarde; anno 2013 waren hier al 3.600 arbeidsplaatsen in de regio aan verbonden (Rotterdamse Adaptatiestrategie, 2013).

### Opgaven duurzaamheid

1. **Energiebesparing** op bedrijfspanden realiseren
2. **Duurzame energieopwekking** op bedrijventerreinen stimuleren,
3. **Duurzame mobiliteit** stimuleren
4. **Circulaire bedrijfsactiviteiten** accommoderen op bedrijventerreinen met voldoende milieuruimte en waterbereikbaarheid
5. Bedrijventerreinen en bedrijfspanden **klimaatadaptief** inrichten.



### 3.5 Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen

Voor bestaande bedrijventerreinen is de opgave om de ruimtelijke kwaliteit te behouden c.q. te versterken. De ruimtelijke kwaliteit bestaat uit verschillende componenten: de *belevingswaarde* (hoe is het voor gebruikers om op het terrein te zijn, de uitstraling), de *gebruikswaarde* (in hoeverre is het terrein functioneel) en de *toekomstwaarde* (in hoeverre is het terrein toekomstbestendig). Voor veel terreinen zijn investeringen in de gebouwen en openbare ruimte primair gericht op functionaliteit (de gebruikswaarde), terwijl ook investeringen in de belevingswaarde (bijvoorbeeld verbeteren van de uitstraling van een terrein) en de toekomstwaarde (bijvoorbeeld verbetering van digitale bereikbaarheid) nodig zijn met het oog op de toekomstbestendigheid van een terrein.

Wanneer private eigenaren noch overheidspartijen in een terrein investeren, ligt verloedering op de loer. Om deze reden, en vanwege de schaarste aan bedrijfsruimte, is de opgave om de ruimtelijke kwaliteit op bestaande Rotterdamse bedrijventerreinen te behouden en te verbeteren.

De ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd door maatregelen in de openbare ruimte (wegen, parkeren, groen, et cetera), op private kavels (bijvoorbeeld investeringen in gevel- en buitenkwaliteit door de pandeigenaar) en door de samenwerking tussen ondernemers onderling en met de gemeente te verbeteren. Ondernemers kunnen op uiteenlopende gebieden samenwerken, zoals beveiliging, aanleg van glasvezel, energie-inkoop, of gedeelde faciliteiten als vergaderruimte of lab-faciliteiten.

#### *Multimodale bereikbaarheid*

Waar bedrijventerreinen traditioneel gezien vooral goed met de auto bereikbaar zijn, wordt multimodale bereikbaarheid – bijvoorbeeld per fiets en (H)OV – steeds belangrijker. Dit hangt samen met de afname van autobezit onder jongeren en stedelingen en met de toenemende samenwerking tussen bedrijven. ECORYS benoemt het verbeteren van de OV-bereikbaarheid als strategische opgave voor de enkele bedrijventerreinen in Rotterdam, onder meer Gadering (Hoogvliet), Noordwest, Spaanse Polder en de Van Nelle Ontwerpfabriek.

#### Opgaven Ruimtelijke kwaliteit

1. **Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen behouden en verbeteren** waar een opgave voor herprofilering, revitalisering of facelift ligt.
2. **Multimodale bereikbaarheid** verbeteren op de bedrijventerreinen waar dit als strategische opgave geldt.



## 4 Ambities en uitgangspunten voor bedrijfsruimte in Rotterdam

---

*De in het voorgaande hoofdstuk beschreven trends en ontwikkelingen leiden tot beleidsopgaven. Hoe wil Rotterdam met deze beleidsopgaven omgaan? Dit hoofdstuk benoemt de ambities en beleidsuitgangspunten die Rotterdam gaat hanteren op de voor bedrijvenruimtes cruciale thema's: ruimtebehoefte, nieuwe economie, verstedelijking en functiemenging, verduurzaming en ruimtelijke kwaliteit.*

### 4.1 Ambitie 1: Behouden en zo goed mogelijk benutten van ruimte voor bedrijvigheid

Rotterdam kan niet voorzien in de totale toekomstige vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Rotterdam. De vraag overstijgt tot 2035 voor bijna alle typen bedrijventerreinen het aanbod. Dat betekent dat er keuzes worden gemaakt in hoe de beperkte ruimte op de bedrijventerreinen wordt ingezet. Een deel van de toekomstige ruimtevraag zal in de regio moeten worden opgevangen. Tegelijkertijd moet de ruimte in Rotterdam zo goed mogelijk worden benut, onder meer door verdichting.

#### **A. Het toekomstige ruimtetekort op de Rotterdamse werklocatiemarkt zoveel mogelijk regionaal oplossen.**

- Rotterdam heeft beperkte uitbreidingsruimte en ontwikkelt daarom zo min mogelijk nieuw planaanbod voor bedrijventerreinen.
- Met de regio wordt de ruimtevraag zo goed mogelijk op elkaar afgestemd conform de Strategie Werklocaties<sup>7</sup>. Hierin is afgesproken dat regiogemeenten van de MRDH hun bedrijventerreinen programmeren binnen de afgesproken werkmilieus richting het regionaal marktevenwicht. Onder meer de verwachte vraag naar logistieke werkmilieus zal in de regio worden bediend.

#### **B. De ruimte voor bedrijvigheid wordt waar mogelijk voor de bedrijfsfunctie behouden en zo efficiënt mogelijk benut.**

- De ruimte voor bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk in stand gehouden, met uitzondering van de gebieden die voor binnenstedelijke transformatie in aanmerking komen (zie paragraaf 4.3)
- De bestaande ruimte voor bedrijvigheid wordt zo efficiënt mogelijk gebruikt, door intensief ruimtegebruik, verdichting en meervoudig gebruik (multifunctionaliteit).

#### **C. Resterende ruimte in Rotterdam bieden aan bedrijven die van meerwaarde zijn voor de stad en haar economie en die passen in een stedelijke omgeving.**

- Het bieden van werkgelegenheid in al haar segmenten en niveaus op (met name binnenstedelijke) werklocaties om de kwetsbare doelgroepen op de arbeidsmarkt te bedienen en kansrijke doelgroepen (hoogopgeleiden) voor de stad behouden.

---

<sup>7</sup> De Strategie Werklocaties van de MRDH is vastgesteld op 14 december 2018

- Bedrijven met toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt van Rotterdam krijgen prioriteit bij de uitgifte van de resterende beschikbare ruimte:
  1. Hightech-bedrijven: omdat hightech-sectoren in de economie de meest geavanceerde technologie ontwikkelen of gebruiken, wordt het vaak gezien als gebieden met de grootste potentie voor toekomstige groei. Daarnaast creëren ze een grote toegevoegde waarde.
  2. Kennisintensieve bedrijven: bedrijven die anderszins hoogwaardige productie c.q. toegevoegde waarde en werkgelegenheid genereren. Dit met het oog op de binding van een hooggekwalificeerd beroepsbevolking aan Rotterdam
  3. Arbeidsintensieve bedrijven: bedrijven die veel werkgelegenheid generen ten opzichte van hun ruimtegebruik;
- Rotterdam koestert zijn gevestigde industrie en wil deze waar mogelijk behouden. Bestaande milieucategorie zones blijven daarom in principe behouden, met uitzondering van de binnenstedelijke transformatiegebieden. In een beperkt aantal gebieden aan de randen van de stad blijven plekken beschikbaar waar bedrijven in hoge milieucategorieën zich kunnen vestigen die elders in de stad niet (meer) goed passen.
- Stadsgebonden bedrijvigheid heeft voorrang. Hieronder wordt verstaan:
  1. bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen internetbestellingen en mogelijk zelfs kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffenscheiding.
  2. bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring aantoonbaar afhankelijk zijn een bedrijfsruimte in de stad.



## 4.2 Ambitie 2: Ruimte en kwalitatief passende milieus voor de Next Economy

Het Rotterdamse beleid heeft als doel om bedrijven in de Next Economy passend in Rotterdam te huisvesten en innovatieve bedrijven te faciliteren. De uitgangspunten spelen in op drie trends: digitalisering, e-commerce en flexibilisering van de economie.

### D. Inzet op excellente digitale bereikbaarheid voor bedrijven in Rotterdam.

- Inzet op 100% 'Next Generation Access' aansluitingen voor bedrijventerreinen in Rotterdam
- Ruimte bieden aan kleine en middelgrote datacenters en andere ruimtevragende functies ten behoeve van de digitale infrastructuur. Deze worden alleen ingezet op locaties waar ze gecombineerd met andere toepassingen een toegevoegde waarde leveren (bijvoorbeeld door restwarmte of als bufferfunctie)

### E. Stadsdistributie ruimtelijk faciliteren in de stad.

- Bedrijfslocaties op strategische plekken aan de randen van de stadsring die geschikt zijn voor distributiecentra / overslagpunten en bouw hubs reserveren voor de stadsdistributiefunctie.
- Markt voor stadsdistributiecentra monitoren om tijdig op marktontwikkelingen in te kunnen spelen (bijvoorbeeld extra ruimte bieden waar nodig)
- In samenspraak met de regio grootschalige distributiecentra passend in de regio huisvesten (zie ook uitgangspunt A).

### F. Inspelen op veranderende ruimtebehoefte door flexibilisering economie en arbeidsmarkt.

- In de vraag naar kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte voor zzp'ers en starters voorzien, bijvoorbeeld door ruimte voor incubators en bedrijfsverzamelgebouwen toe te voegen in de stad.
- Bij nieuwe ontwikkelingen inzetten op flexibel ingerichte bedrijfspanden en -ruimtes. Te denken valt aan flexibele, verhoogde plinten voor bedrijven waarboven wordt gewoond, gecombineerde woon-werkruimten of -panden voor zzp'ers en het realiseren van panden met twee aparte ingangen: één voor de woonfunctie en één voor de werkfunctie.



### 4.3 Ambitie 3: Functiemenging waar het kan, maar functiescheiding waar het moet

De beleidsuitgangspunten voor verstedelijking en functiemenging richten zich op behoud van bedrijfsruimte in de stad en duurzame inpassing in zowel gemengde woon-werkmilieus als op monofunctionele bedrijventerreinen. Het gaat niet alleen om behoud van ruimte voor bedrijvigheid en economische ontwikkeling, maar ook om banen in nabijheid van de stad.

**G. Op alle terreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op de ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid.**

- Bij transformatie van werklocaties wordt ingezet op behoud van bestaande bedrijven waar dit (verkeerskundig, milieutechnisch en anderszins) mogelijk is.
- Waar uitplaatsing van bedrijven nodig of gewenst is, spant de gemeente zich in om een geschikte vervangingslocatie binnen de gemeente of de MRDH te vinden.
- Vrijkomende ruimte na uitplaatsing kan benut worden voor woningbouw of voor andere functies (sport, leisure, retail, maatschappelijke voorzieningen), mits er voldoende bedrijfsruimte wordt ontwikkeld om minstens het aantal uitgeplaatste arbeidsplaatsen te behouden in het gebied.

**H. Behoud van bedrijfsruimte in de stad, gemengd in de wijken (buiten bedrijventerreinen) vanuit het principe dat iedereen in Rotterdam toegang moet hebben tot een bereikbare baan.**

- Binnen elk van de gebieden in Rotterdam (exclusief het Havengebied) blijft de totale voorraad aan bedrijfsruimte minimaal op het niveau van 1-1-2018 (zoals in kaart gebracht in de 'Monitor bedrijfs- kantoor- en winkelruimte').
- Transformatie van verspreide bedrijfsruimte is alleen toegestaan als er binnen hetzelfde gebied voldoende nieuwe bedrijfsruimte wordt gecreëerd zodat het aantal arbeidsplaatsen (gekoppeld aan bedrijfsruimten) in het gebied op minimaal het niveau van voor de transformatie ligt.
- Binnen woongebieden waar het aandeel bedrijfsruimtevoorraad onder de 5% ligt is de ambitie de voorraad bedrijfsruimte te vergroten. Dit kan door bedrijfsruimte toe te voegen of door leegstaand vastgoed met een andere functie (bijvoorbeeld winkels, kantoren of maatschappelijk vastgoed) te transformeren naar bedrijfsruimte. De uitwerking is afhankelijk van de locatie in de stad, de marktvraag en de mogelijkheden ter plaatse.
- Bij nieuwbouw- of herontwikkelingen wordt een minimaal aandeel voor bedrijfsruimte gereserveerd van 10% van het programma (in m2 BVO). De invulling hiervan is gebieds- en marktvraagafhankelijk, en er blijft ruimte voor maatwerk.



- I. **Bedrijventerreinen zonder transformatieopgave behouden hun bedrijfsfunctie en het resterende planaanbod wordt gereserveerd voor bedrijven die enkel op een bedrijventerrein terecht kunnen.**<sup>8</sup>
- Toevoegen van woningen is hier niet toegestaan.
  - Detailhandel is niet toegestaan, tenzij het gaat om PDV/GDV-categorieën<sup>9</sup> (Nota Detailhandel, 2017).
  - Horeca is beperkt toegestaan, mits ondersteunend aan de aanwezige bedrijvigheid en ter versterking van het vestigingsklimaat.
  - Waar mogelijk en wenselijk worden afwijkende bestemmingen hersteld naar de oorspronkelijke bestemming van bedrijvigheid.



<sup>8</sup> Het gaat om de bedrijventerreinen benoemd in de analyse van Ecorys, met uitzondering van de terreinen die kansrijk zijn voor het creëren van een woon-werkmilieu. In de gebiedsgerichte koersen worden de opgaven van alle terreinen benoemd en nader uitgewerkt.

<sup>9</sup> De nota Detailhandel (2017) noemt de volgende winkels die onder voorwaarden op bedrijventerreinen zijn toegestaan: kringloopwinkels, tuincentra en bouwmarkten, internetwinkels zonder afhaalfunctie en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, auto's, motoren, scooters, boten, caravans, zwembaden, buitenspeel- en fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

## 4.4 Ambitie 4: Kansen voor verduurzaming benutten

De beleidsuitgangspunten voor verduurzaming zijn erop gericht het potentieel van bedrijventerreinen optimaal te benutten. Daarvoor zijn de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie met name van belang.

### J. Bedrijventerreinen worden optimaal benut om de energietransitie te effectueren:

- Bedrijven worden gestimuleerd om energie op hun pand of kavel te verduurzamen, om energiebesparende maatregelen te nemen en om logistieke bewegingen te verduurzamen.

### K. Ruimte bieden voor circulaire activiteiten op bedrijventerreinen:

- Bedrijven worden gestimuleerd om hun bestaande bedrijfsvoering circulair in te richten.
- Delen van bedrijventerreinen aan de rand van de stad met milieuruimte (met name Spaanse Polder en Noordwest) worden gereserveerd voor circulaire bedrijvigheid.
- De watergebonden delen van bedrijventerreinen worden – afhankelijk van de ontwikkeling van de marktvraag – geheel of gedeeltelijk gereserveerd voor circulaire bedrijfsactiviteiten die afhankelijk zijn van waterbereikbaarheid.
- Circulaire activiteiten krijgen zowel een plek in de zeehavenhaven als op bij voorkeur watergebonden bedrijventerreinen in de stad.

### L. Nieuwe en bestaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden in Rotterdam worden klimaatadaptief ingericht:

- Klimaatadaptief bouwen wordt de standaard bij nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen (bij de uitgifte van kavels op bestaande terreinen en bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen).
- Ondernemers en vastgoedeigenaren worden gestimuleerd om bestaande bedrijfspanden klimaatadaptief in te richten.



## 4.5 Ambitie 5: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor aantrekkelijke werkmilieus

Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is de inzet gericht op samenwerking tussen ondernemers en op het verbeteren van de bereikbaarheid waar nodig:

**M. Gemeente en ondernemers zetten zich in om de ruimtelijke kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) te behouden en te verbeteren. Bereikbaarheid maakt hier ook deel van uit.**

- De prioriteit ligt op alle terreinen met een strategische opgave op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.
- Actieve samenwerking tussen ondernemers geldt als voorwaarde voor de gemeente om méér te investeren in een bedrijventerrein dan noodzakelijk vanuit haar basistaken (op het gebied van verkeersveiligheid, openbare ruimte, groenonderhoud, etc.).

**N. Verbeteren multimodale bereikbaarheid op Rotterdamse bedrijventerreinen:**

- Vergroten bereikbaarheid voor het personeel.
- Op de lange termijn is elk bedrijventerrein goed per OV en fiets vanaf de stad bereikbaar.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers op bedrijventerreinen.
- Verbeteren van de waterbereikbaarheid van bedrijventerreinen om de ruimtevraag naar circulaire industrie te bedienen.



## 4.6 Naar gebiedsgerichte koersen en een uitvoeringsprogramma

Gemeentelijk beleid voor bedrijfsruimte is sturend. Het is van belang om voldoende aanbod van ruimte voor bedrijvigheid te waarborgen en het gebruik ervan zo veel mogelijk te laten bijdragen aan het functioneren van de stad.

De ambities voor bedrijfsruimte en de bijbehorende uitgangspunten geven tot 2030 richting aan de ontwikkeling van de bedrijvenlocaties in Rotterdam. De uitwerking van deze uitgangspunten verschillen per gebied. Dit wordt duidelijk in de bedrijfsruimtekoersen voor elk gebied van Rotterdam. Om tijdig en gericht in te kunnen spelen op actuele (markt)ontwikkelingen kunnen de gebiedsgerichte bedrijfsruimtekoersen door het College van B&W worden bijgesteld.

De gemeente is één van de spelers in de ontwikkeling van bedrijfsruimte en in gebiedsontwikkelingen. Samenwerking met andere partijen (bedrijven, ondernemersverenigingen, ontwikkelaars, partijen in de regio) is onontbeerlijk om de ambities te realiseren. Dat geldt zeker voor de ambities met betrekking tot functiemenging, het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit en bij verduurzaming op bedrijventerreinen. Deze onderwerpen vragen specifieke gebiedsontwikkelingen, waarvoor het initiatief grotendeels bij marktpartijen ligt.

Voor de uitvoering van de ambities voor bedrijfsruimte stelt de gemeente een Uitvoeringsprogramma Werklocaties op. In dit programma worden de gemeentelijke inspanningen voor de ambities van zowel bedrijfsruimte als kantoren en detailhandel toegelicht. De inzet richt zich op samenwerking met marktpartijen, financiering, conceptontwikkeling en specifieke kansen in gebieden.

In de 'Navigator bedrijfsruimte, kantoren en winkels' worden ontwikkelingen op de markt gemonitord. Twee keer per jaar publiceert de gemeente een update van de Navigator en worden de ontwikkelingen in (markt)consultaties getoetst. Op basis daarvan kunnen wijzigingen in beleid, koersen en uitvoeringsprogramma worden vastgesteld.



# Samenvatting

---

## Doel

Rotterdam maakt een periode van sterke bloei door. De stad is in trek bij bedrijven, bewoners en bezoekers. En dat wordt naar verwachting in de nabije toekomst alleen maar sterker. De ruimte in de stad staat daarom onder druk, en dit geldt zeker voor bedrijfsruimte. Om die reden is de opgave voor Rotterdam om voldoende ruimte voor bedrijvigheid te waarborgen. Deze bedrijvigheid draagt bij aan het streven van de gemeente om een inclusieve stad te zijn, die voor alle inkomensgroepen bereikbare banen biedt. Naast voldoende beschikbaarheid, is voor bedrijfsruimte bereikbaarheid en ligging ook essentieel. Bovendien moeten bedrijfslocaties de juiste kwalitatieve kenmerken hebben om vitaal, duurzaam en passend te zijn en te blijven.

Het doel van dit ruimtelijk-economische beleid is om kwantitatief voldoende ruimte voor bedrijvigheid te waarborgen en om kwalitatief richting te geven aan een goede en duurzame invulling van de bedrijfslocaties in de stad.

## Vijf ambities

Voor de totstandkoming van het beleid is een stakeholdersproces georganiseerd met belanghebbenden als ondernemersorganisaties, vastgoedpartijen, brancheorganisaties en enkele grote bedrijven op bedrijventerreinen. Gezamenlijk zijn de volgende opgaven geformuleerd:

1. een kwantitatief en kwalitatief passend aanbod aan bedrijfsruimte;
2. nieuwe locatie-eisen van bedrijven in de Next Economy;
3. functiemenging met behoud van bedrijfsruimte als antwoord op de verstedelijkingsopgave;
4. de verduurzamingsopgave;
5. het belang van ruimtelijke kwaliteit en samenwerking op bedrijventerreinen.

Voor elk van deze vijf opgaven zijn ambities geformuleerd, die in uitgangspunten zijn uitgewerkt.

### **Ambitie 1: behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijventerreinen**

Onder invloed van de sterke economische groei van de afgelopen jaren, neemt het aanbod van bedrijfsruimte in Rotterdam in hoog tempo af. Ramingen laten zien dat er tot aan 2035 een tekort ontstaat van circa 133 hectare bedrijfsgrond. Nu al kan niet aan alle ruimtevraag worden voldaan, met name aan grootschalige locaties is een tekort. De mismatch tussen vraag en aanbod noodzaakt om ruimte voor bedrijvigheid in Rotterdam zo veel mogelijk te behouden en zo goed mogelijk te benutten. De uitgangspunten zijn:

- Rotterdam werkt samen met de regio, om gezamenlijk oplossingen te vinden voor het matchen van de ruimtevraag met het aanbod in de regio.
- De ruimte voor bedrijvigheid wordt waar mogelijk behouden en zo efficiënt mogelijk benut, onder meer door intensief ruimtegebruik en verdichting.
- De resterende ruimte wordt benut voor bedrijven met meerwaarde voor het economische profiel van de stad en passend in een stedelijke omgeving. Criteria daarbij zijn: werkgelegenheid, kennisintensiteit, stadsgebonden karakter en behoud van industrie op passende plekken.

## **Ambitie 2: Ruimte en kwalitatief passende milieus voor de Next Economy**

De *Next Economy*, of de economie van de toekomst, stelt nieuwe en andere eisen aan vestigingsplaatsen. De verdergaande digitalisering van de economie zorgt voor automatisering van productieprocessen, robotisering en machine-to-machine communicatie (Internet of Things). Mede hierdoor heeft de *Next Economy* impact op logistiek en transport in en om de stad. En tenslotte vraagt de toenemende flexibilisering van arbeid om andere en flexibelere vormen van bedrijfshuisvesting. De uitgangspunten zijn:

- Inzetten op excellente digitale bereikbaarheid voor bedrijven, door 100% *Next Generation Acces* aansluitingen en ruimte te bieden aan datacenters en andere ruimtevragende functies ten behoeve van de digitale infrastructuur.
- E-commerce en bijbehorende logistiek (stadsdistributie) worden ruimtelijk gefaciliteerd en gemonitord in de stad; grootschalige distributiecentra worden in de regio gehuisvest.
- Inspelen op de veranderende ruimtebehoefte als gevolg van de flexibilisering van de economie en arbeidsmarkt. Deze ruimtebehoefte bestaat uit bedrijfsverzamelgebouwen, incubators, flexibel in te richten kantoren en woonwerk ruimtes.

## **Ambitie 3: Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet**

Rotterdam heeft een forse woningbouwopgave: tot aan 2030 moeten 31.000 woningen worden bijgebouwd. Een deel van die woningen komt terecht op bedrijfslocaties. Om tegelijkertijd zoveel mogelijk aan de behoefte aan werkruimtes te voorzien, zet Rotterdam in op het creëren van gemengde woon-werkmilieus. Deze voorzien in de behoefte vanuit de Next Economy om te werken in of nabij huis. Tegelijkertijd vestigen bedrijven zich meer en meer in omgevingen waar stedelijke voorzieningen zijn. Het streven naar functiemenging is ook gebaseerd op het principe dat iedereen in Rotterdam toegang moet hebben tot een bereikbare baan. Doordat productieprocessen schoner en stiller worden, ontstaan meer mogelijkheden om functies te mengen. De beleidsuitgangspunten voor verstedelijking en functiemenging richten zich op bedrijfsruimte in de stad te behouden en duurzaam in te passen in zowel gemengde woon-werkmilieus als op monofunctionele bedrijventerreinen:

- Op terreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op de ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid. Mits mogelijk, wordt bestaande bedrijvigheid behouden. Wanneer dit niet mogelijk is, worden alternatieve locaties in de stad of regio gezocht. Binnen het gebied wordt minstens het aantal arbeidsplaatsen opnieuw gerealiseerd.
- Behoud van bedrijfsruimte in de stad, gemengd in de wijken (buiten bedrijventerreinen). Transformatie van bedrijfsruimte wordt gecompenseerd.
- Bedrijventerreinen zonder transformatieopgave behouden hun bedrijfsfunctie en het resterende plaanbod wordt gereserveerd voor bedrijven die enkel op een bedrijventerrein terecht kunnen.

## **Ambitie 4: kansen voor verduurzaming benutten**

Rotterdam wil haar economie en gebouwde omgeving verduurzamen. In de komende jaren treedt er landelijke regelgeving in werking die bedrijven verplicht stelt duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Tegelijkertijd hebben bedrijventerreinen een belangrijke functie in de transitie naar een circulaire economie, door letterlijk ruimte te bieden aan nieuwe activiteiten. De beleidsuitgangspunten voor verduurzaming zijn erop gericht het potentieel van bedrijventerreinen in de duurzaamheidsopgave optimaal te benutten. Daarvoor zijn de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie van belang:

- Bedrijventerreinen – en panden worden optimaal benut om de energietransitie te effectueren.

- Ruimte bieden voor circulaire activiteiten op bedrijventerreinen. Behalve het stimuleren en faciliteren van circulaire bedrijfsvoeringen, gaat dit ook over reserveren van fysieke ruimte, milieuruimte en behouden van waterbereikbare bedrijfskavels.
- Nieuwe en bestaande bedrijventerreinen en bedrijfspanden worden klimaatadaptief ingericht. Bij nieuwbouw wordt klimaatadaptief bouwen de standaard. Voor de bestaande bouw wordt ingezet op stimuleren van klimaatadaptieve maatregelen.

#### **Ambitie 5: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**

Voor bestaande bedrijventerreinen is de opgave om de ruimtelijke kwaliteit te behouden c.q. te versterken. De ruimtelijke kwaliteit komt tot uitdrukking in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Investerings in de gebouwen en openbare ruimte zijn vaak gericht op functionaliteit (de gebruikswaarde), terwijl ook investeringen in de belevingswaarde (bijv. de uitstraling van een terrein) en de toekomstwaarde (bijv. flexibiliteit van de bebouwing) nodig zijn met het oog op de toekomstbestendigheid van een terrein.

Wanneer investeringen uitblijven, ligt verloedering op de loer. Om deze reden en vanwege de schaarste aan bedrijfsruimte, is de opgave om de ruimtelijke kwaliteit op bestaande Rotterdamse bedrijventerreinen te behouden en te verbeteren:

- Gemeente en ondernemers zetten zich in om de ruimtelijke kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen te behouden en te verbeteren. Bereikbaarheid maakt hier ook deel van uit.
- Verbeteren van multimodale bereikbaarheid op werklocaties. Het gaat om zowel bereikbaarheid voor personeel, OV – en fietsbereikbaarheid als waterbereikbaarheid voor de circulaire economie.

#### **Gebiedsgerichte koersen en Uitvoeringsprogramma**

De ambities voor bedrijfsruimte en de bijbehorende uitgangspunten geven tot 2030 richting aan de ontwikkeling van de bedrijvenlocaties in Rotterdam. De uitwerking van deze uitgangspunten verschillen per gebied. Dit wordt duidelijk in de bedrijfsruimtekoersen voor elk gebied van Rotterdam. Hierin zijn de gebiedsgerichte vertalingen van deze nota voor de 15 stadsgebieden. De bedrijfsruimtekoersen dienen als handvaten voor gebiedsgerichte ontwikkelingen, voor zover daar bedrijfsruimte mee is gemoeid.

Voor de uitvoering van de ambities voor bedrijfsruimte stelt de gemeente een Uitvoeringsprogramma Werklocaties op. In dit programma worden de gemeentelijke inspanningen voor de ambities van zowel bedrijfsruimte als kantoren en detailhandel toegelicht. De inzet richt zich op samenwerking met marktpartijen, financiering, conceptontwikkeling en specifieke kansen in gebieden.



# Colofon

---

- Titel:** Nota Bedrijfsruimte Rotterdam - '*Ruimte voor Bedrijven*'
- Datum:** 31 mei 2019
- Opgesteld door:** Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling  
*Afdeling Beleid, Advies en Programmering*
- Met bijdrage van:** Bureau Buiten (Utrecht), Ecorys (Rotterdam), TU Delft
- Contactadres:** Gemeente Rotterdam  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam  
[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)
- Foto's voorzijde:** Arnoud Verhey Fotografie
- Linksboven: Mebin-Spaanse Polder (Alblashaven)
  - Rechtsmidden: Bedrijvencomplex Tollens (Overschieseweg)
  - Rechtsboven: Bedrijfsverzamelgebouw Spaanse Kubus (Vlaardingweg)
  - Linksmidden: City hub van PicNic (Linschotenstraat)
  - Midden: Van Nelle Ontwerpfabriek (Van Nelleweg)
  - Rechtsmidden: City hub van DFS (Aelbrechtskade)
  - Linksonder: Vareseweg op bedrijventerrein Noordwest
  - Onder: Entree oostzijde bedrijventerrein Schiebroek (Veldkersweg)
  - Rechtsonder: Bedrijfscampus Keilewerf (Vierhavensstraat)
- Overige foto's:** [www.beeldbank.rotterdam.nl](http://www.beeldbank.rotterdam.nl)  
Arnoud Verhey Fotografie

© Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande toestemming van Gemeente Rotterdam.

No part of this publication may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means without written permission by the Municipality of Rotterdam.