

Commissie Leefomgeving & Economie, technische sessie 3 november 2026

Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder en Noord-West

Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder

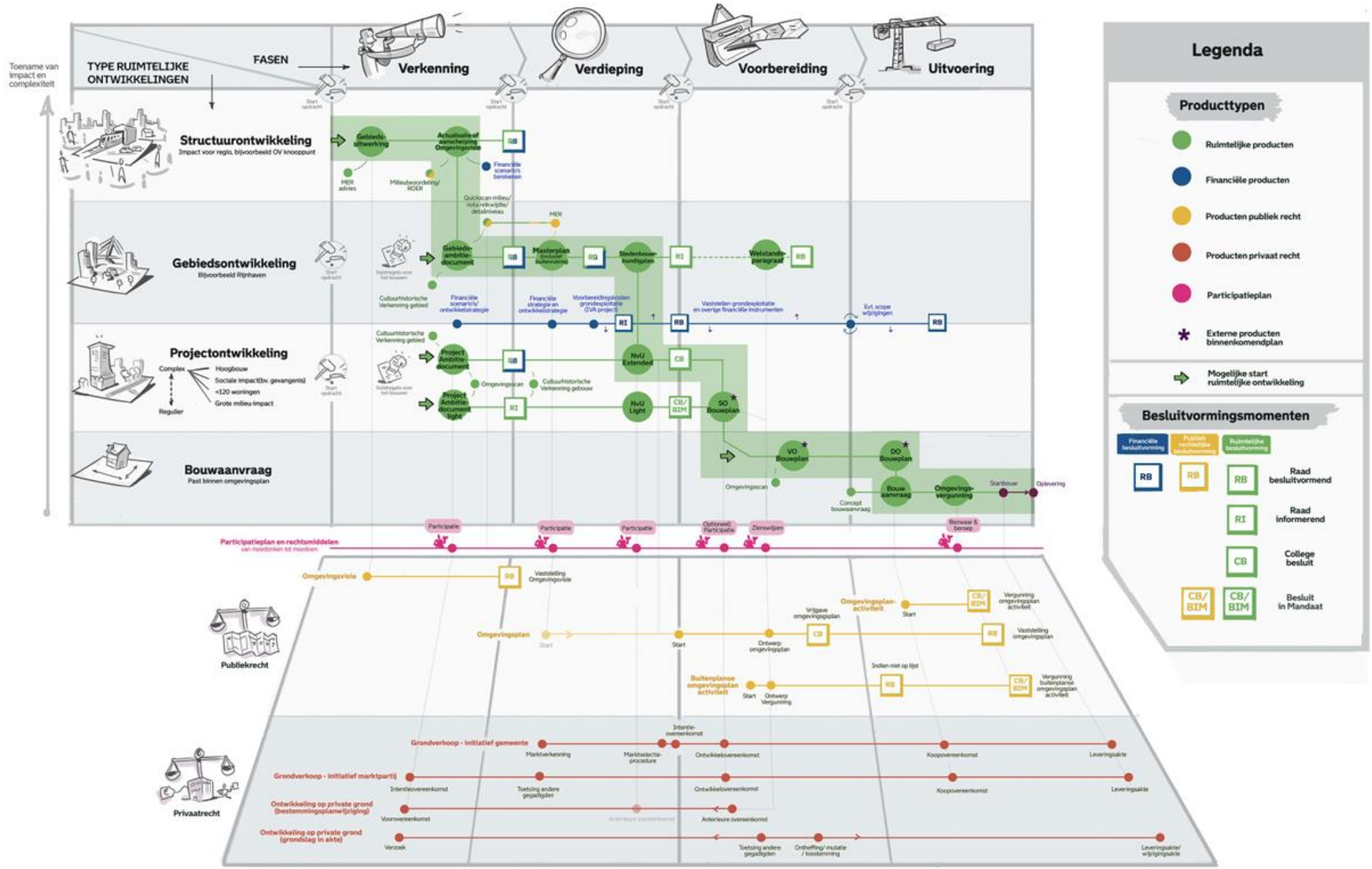
- Besluitvorming
  - Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen Rotterdam [BRO] & gebiedsambitiedocument

- Gebied
  - Spaanse Polder en Noord-West in vogelvlucht
  - Positionering
  - Omgevingsvisie & uitvoeringsstrategie

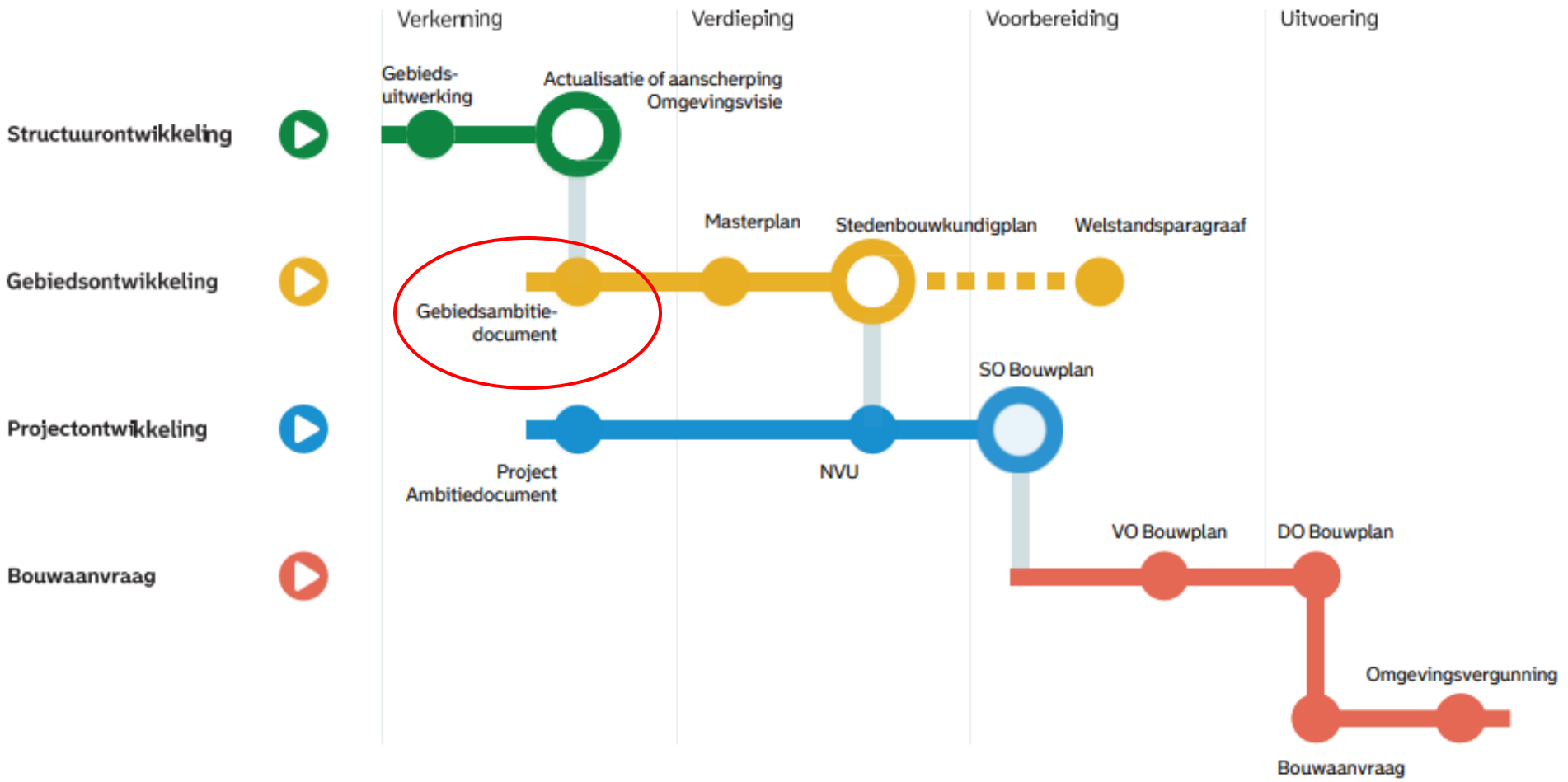
- Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder
  - Proces en participatie
  - Opzet en inhoud

- Context
  - Relatie Van Nelleknoop
  - Tijdspad
  - Grondexploitatie

Volledig Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling



Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen (BRO)



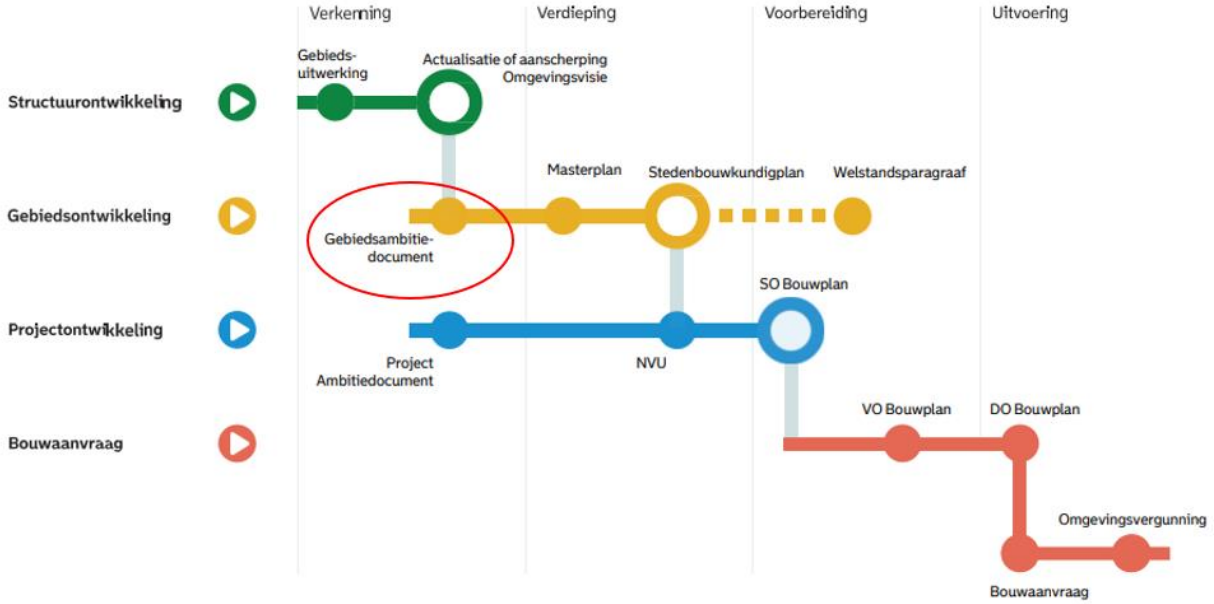
Gebiedsambitiedocument

- Verkenningsfase
  - 1e formele stap voor een gebiedsontwikkeling

- Doel: richting geven
  - 1e trechter voor de inhoudelijke richting
  - Spanningen zichtbaar maken
  - Wensen raad vroeg in planontwikkeling
  - Navolgbare planontwikkeling
  - Transparantie stakeholders

- Inhoud
  - Analyse gebied:
    - Karakteristieken, milieutechnisch, cultuurhistorie, programma, vitale systemen, etc.
  - Participatie
  - Ontwikkelstrategie
  - Concreet: “vlekkenplan”

- Besluitvorming: raad





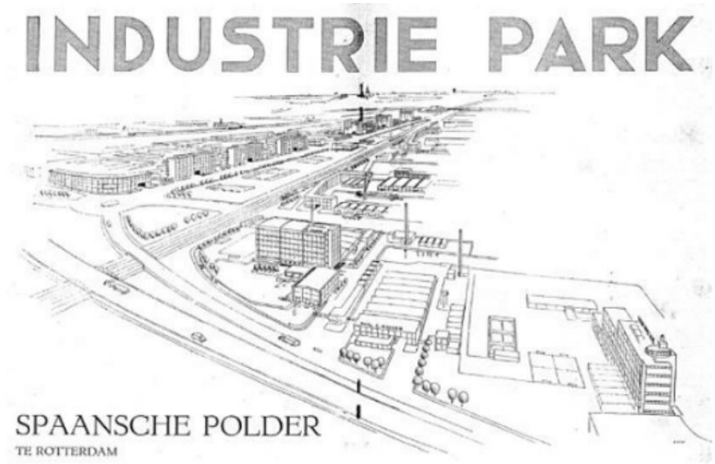
Spaanse Polder en Noord-West

De Spaanse Polder in vogelvlucht

- 322 ha Rotterdam (+ 128 ha Schiedam)
- 1.400 bedrijven - 18.000 werknemers

Unieke kenmerken
- HMC 5.3
- Optimale ligging t.o.v. stad, regio, haven
- Watergebonden bedrijfskavels

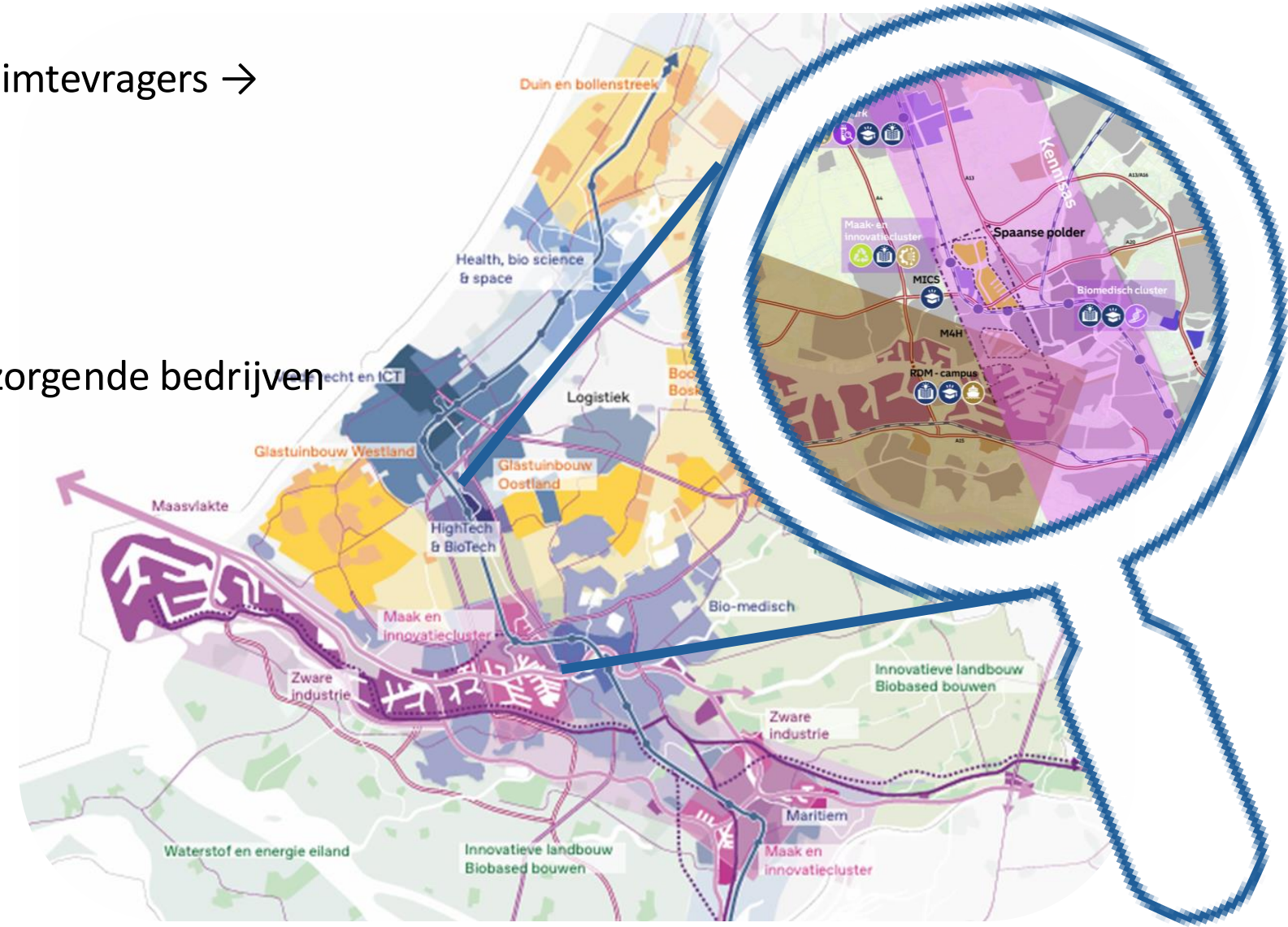
Geschiedenis
- Start bouw Van Nellefabriek
- Groei in de wederopbouw
- Ontwikkeling Noord-West (jaren ’80 en ’90)
- Intrede ongewenste bedrijvigheid en veroudering van het vastgoed





Noodzaak beschermen en beter benutten bedrijventerreinen

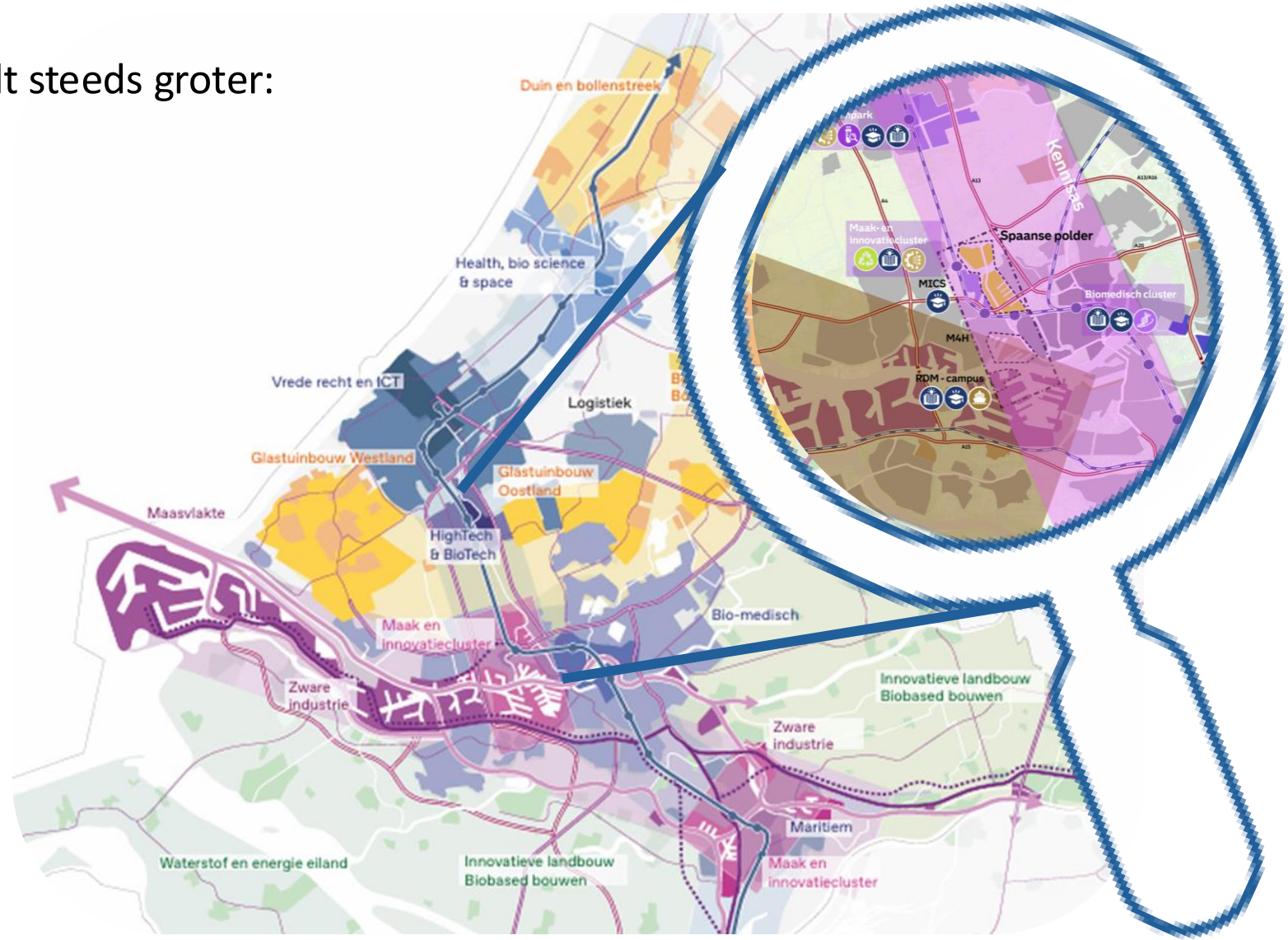
- Schaarse ruimte + concurrerende ruimtevragers → noopt tot ruimtelijke keuzes
- Waar mogelijk: functies mengen
- Waar nodig: concentreren
- Unieke kenmerken benutten:
  - Essentiele stuwende en stadsverzorgende bedrijven
  - Van groot nationaal belang → derde van bbp wordt verdiend op slechts 2,5 % van NL
  - Grote innovatiekracht
  - Groot multiplier effect

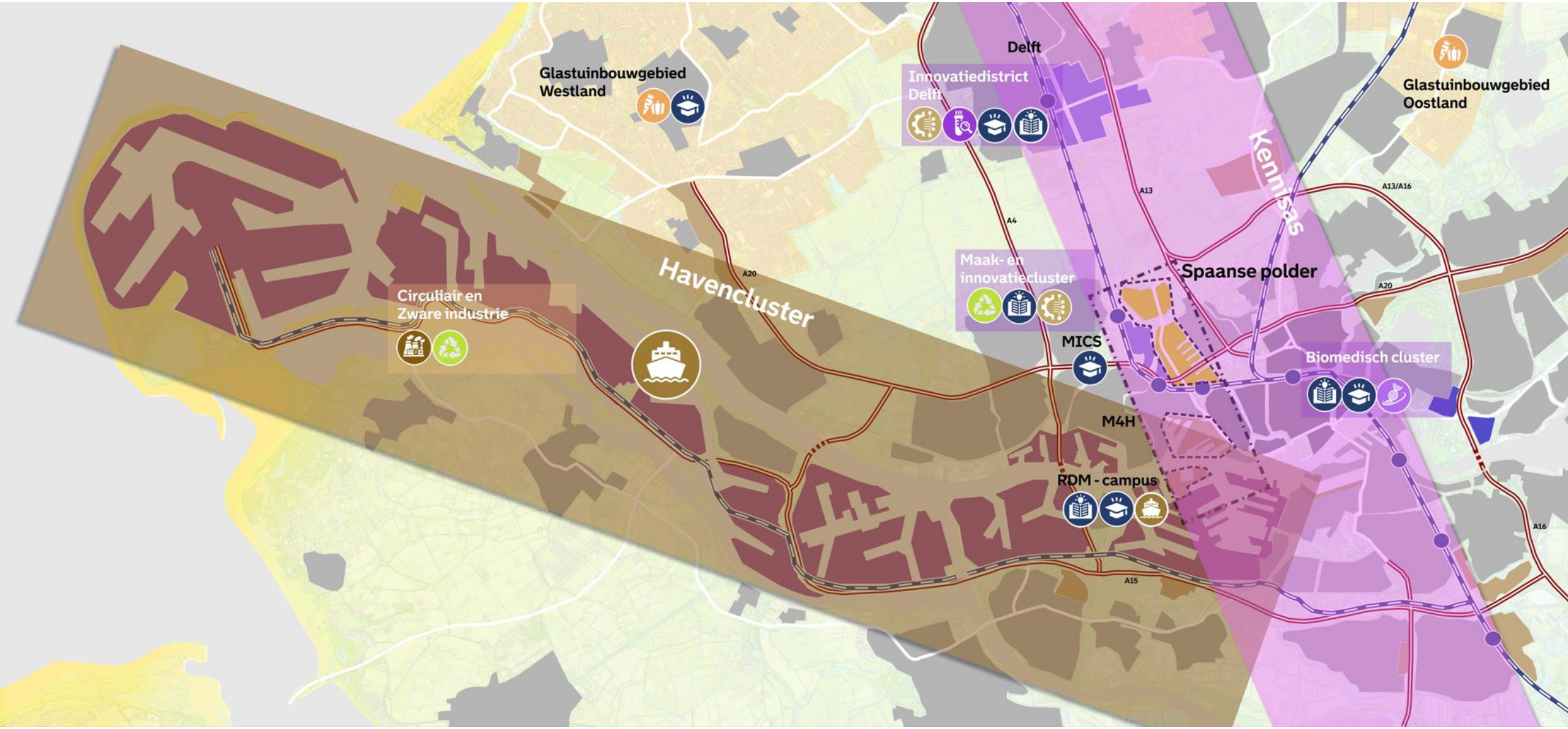


Noodzaak beschermen en beter benutten bedrijventerreinen

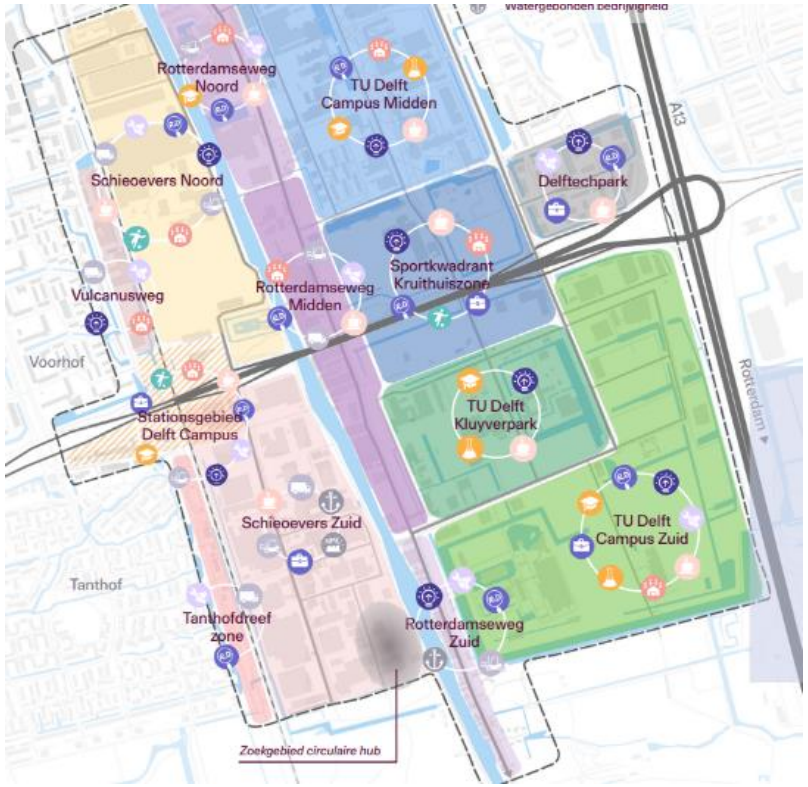
Belang ruimte op bedrijventerrein wordt steeds groter:

- Op pijl houden van:
  - Verdienvermogen
  - Innovatiekracht
  - Concurrentiepositie
- Ruimte bieden voor transitie naar circulaire economie
- Ruimtevraag energietransitie
- Belang strategische autonomie, defensie-industrie en dual-use goederen




Glastuinbouwgebied
Westland
Delft
Innovatiedistrict
Delft
Glastuinbouwgebied
Oostland
Kennisas
A13
A13/A16
A4
A20
Havencluster
Maak- en
innovatiecluster
Spaanse polder
A20
Circuliair en
Zware industrie
MICS
Biomedisch cluster
M4H
RDM - campus
A16
A15

Ontwikkeling van werkmilieus langs de Oude Lijn



Innovatie District Delft
Technologie, onderzoek en ondernemerschap (Kraamkamer)



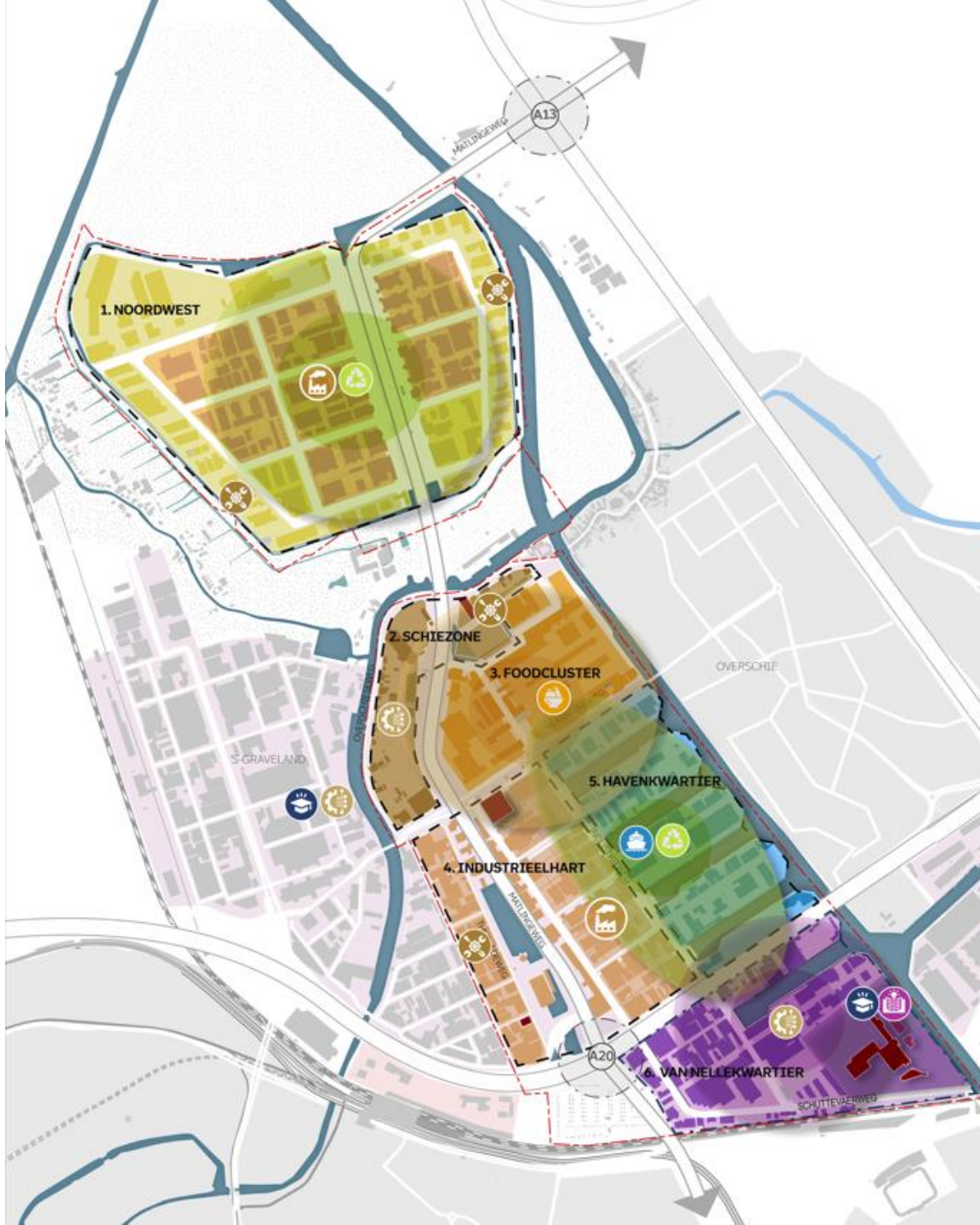
Mechatronica Campus Schiedam
(Hightech)



Makers District
RDM: Maritiem en Offshore
M4H Circulair, Mobiliteit en Energie

Positionering Spaanse Polder

1. Behoud en versterk bestaande identiteit
2. Optimaal benutten gebied:
   - HMC
   - Watergebonden kavels
   - Uitvalswegen A13 en A16 (stations Van Nelle en Kethel)
   - Geografische ligging
   - Aansluiten op kennis-as
3. Inspelen op economische en maatschappelijke opgave:
   - Ruimte voor economie
   - Op peil houden verdienvermogen
   - Transitie naar circulaire economie
   - Netcongestie en transitie naar energieneutrale samenleving



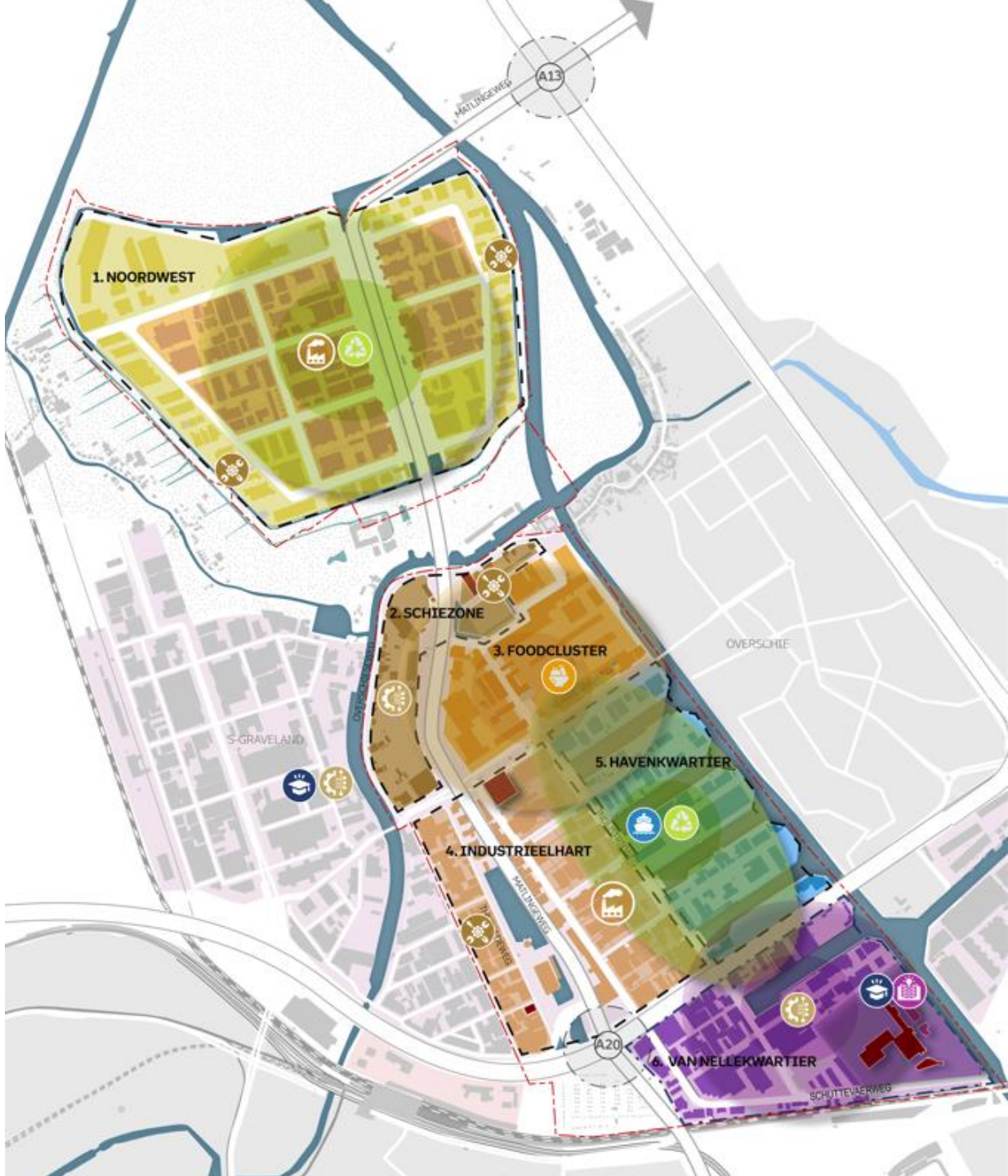
Positionering Spaanse Polder

Stuwende economie:

- Focus op produceren, bewerken, repareren en innoveren:
- Maakindustrie,
- HMC-bedrijvigheid (4 tot 5.3)
- Circulaire economie

Stadsverzorgende economie:

- Food
- Stadslogistiek



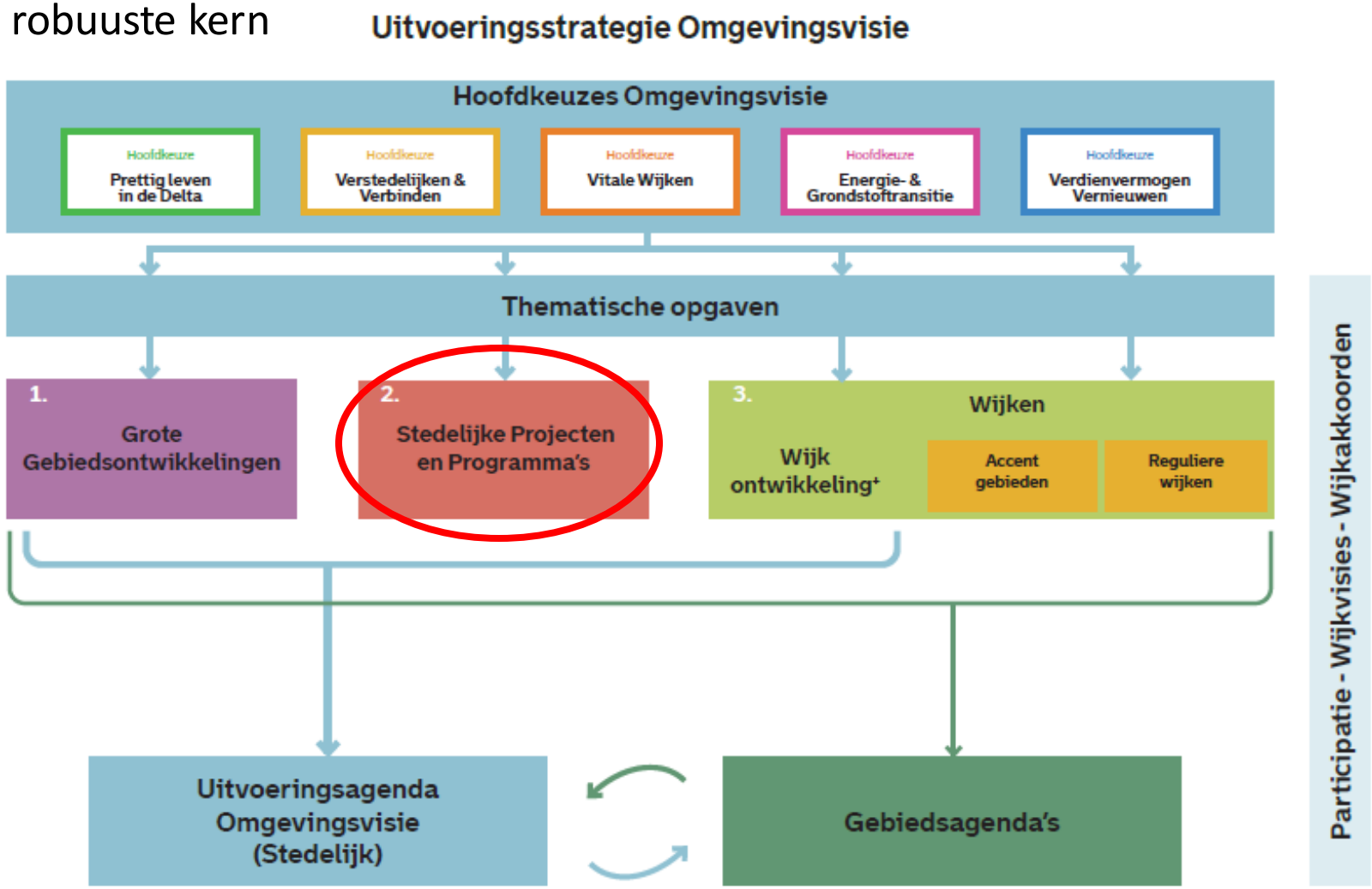
Omgevingsvisie



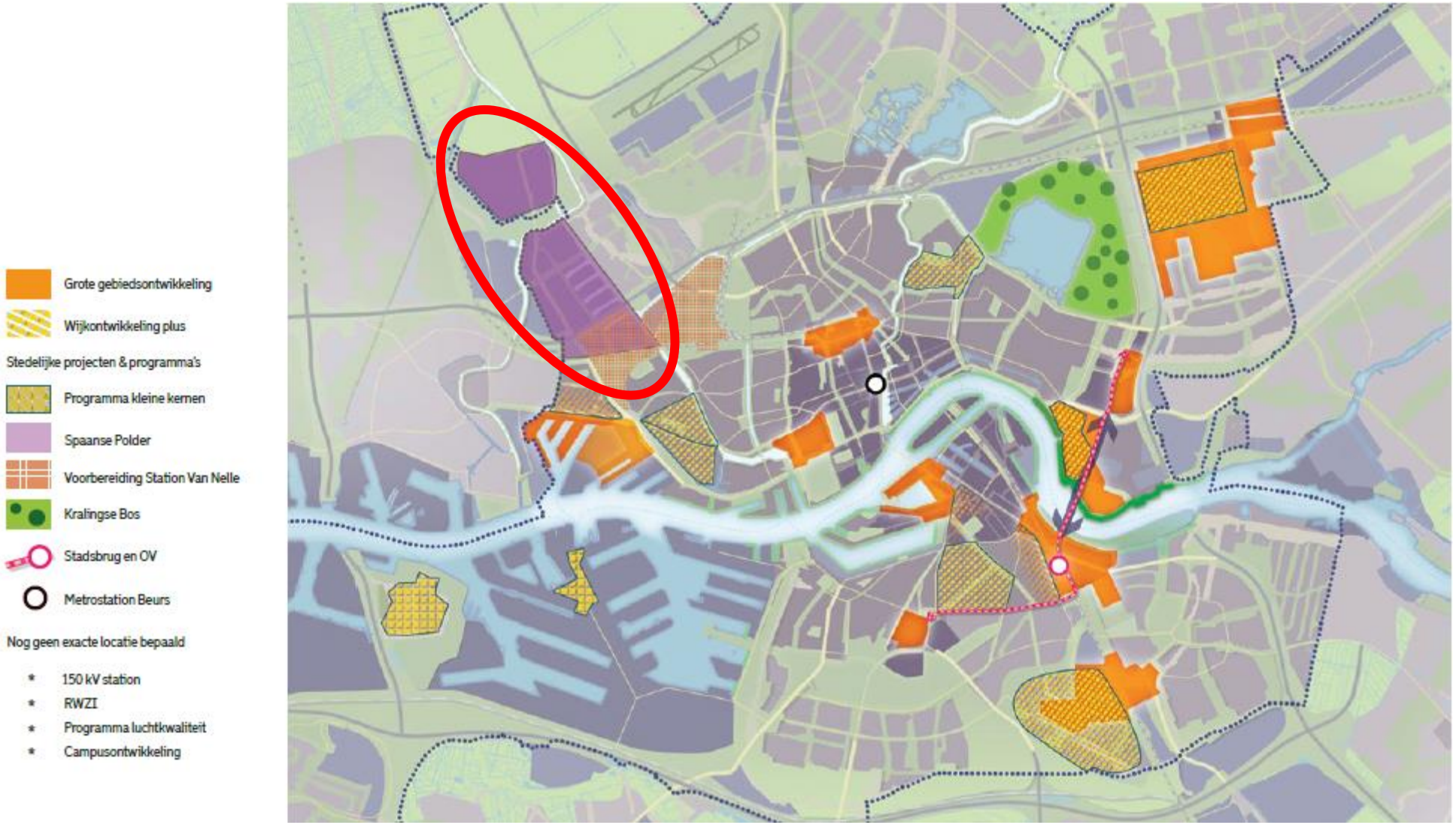


Uitvoeringsstrategie omgevingsvisie

Opbouw robuuste kern



Uitvoeringsstrategie omgevingsvisie – robuuste kern





Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder 2035

Proces gebiedsontwikkeling

Van visie naar gebiedsambities, naar masterplan en omgevingsplan





Beleidsanalyse

Ruimtelijk-economisch beleid
- Gebiedsvisie Groene Longen
- Omgevingsvisie 2021
- Coalitieakkoord 2022
- Nota Bedrijfsruimte 2019/2021,
- *Bedrijfsruimtekoersen 2020*
- *Actieplan Bedrijfsruimte 2023*
- *Ambitiekaart Gebiedsontwikkeling SP en NW 2024, bijbehorend Excel, SMART-document en gemeentelijke reactie*
- *Naar een ruimtelijk economische visie (REV) 2018, BCI*
- Werkboek Ruimtelijk Economische Visie en Agenda 2019
- *REVA Ambitiekaarten 2019*
- *Bestemmingsplan Spaanse Polder 2014*

Data Spaanse Polder
- Lijst buitenruimteprojecten SP 2025
- *Kaarten Noord-West & Spaanse Polder (layered content)*

Onderzoeken
- *Eindrapportage Beter Benutten MRDH 2025, BCI*
- Risicoanalyse nadeelcompensatie 2025, Saoz
- Raadsbrief overdracht en borging Holsteiner
- Langs de deur voor convenant cashloos
- *Eindrapport kansenzones (groslijst en verdere uitwerking) 2021, **BCI***
- Opbrengst participatiebijeenkomsten per onderwerp 20??
- Inventarisatie ambities 2022, Vos en de Boer
- *Eindrapportage Beter Benutten MRDH 2025, BCI*
- Risicoanalyse nadeelcompensatie 2025, Saoz
- Raadsbrief overdracht en borging Holsteiner
- Langs de deur voor convenant cashloos
- *Eindrapport kansenzones (groslijst en verdere uitwerking) 2021, **BCI***
- Opbrengst participatiebijeenkomsten per onderwerp 20??
- Inventarisatie ambities 2022, Vos en de Boer
- *Samenvatting Atelierdag 20??*
- Analyse vraag-aanbod HMC-bedrijfslocaties 2022, Roots
- *Onderzoek Het juiste bedrijf op de juiste plek 2024, DTNP*
- *Rapport Van Nelle 2022, SteenHuisMeurs*
- *Rapportage Energie Potentieel Scans 20??*

Aanpalend beleid
- *Cultuurhistorische verkenning SP 2019*
- Cultuurhistorische verkenning SP 1998
- Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie 2024
- Regionaal social return beleid 2023-2027, Arbeidsmarktregio Rijnmond
- Factsheet gebiedsambitiedocument
- *Schetsontwerp Schiedamse Schieoevers 2025, De Urbanisten*

Participatie

Wat

- Actieplan
- Gebiedsambitiedocument
- Masterplan

Hoe

- Spaanse Polder-cafés
- Nieuwsbrief & website
- Werkateliers
- Participatiebijeenkomst

Wie

- BedrijvenRaad, ondernemers, vastgoedeigenaren, PZH

Spaanse Polder Rotterdam Noord-...
778 volgers
6 d •

Op 22 juni organiseert de gemeente Rotterdam een inloopochtend over de toekomst van de Spaanse Polder. Bent u betrokken bij het gebied? Dan gaan we graag met u in gesprek aan de hand van een aantal thema's over hoe het gebied zich de komende jaren zou moeten ontwikkelen en verbeteren.

Uw mening is belangrijk! Daarom nodigen we u graag uit tussen 08:30 en 10:30 bij SEW Eurodrive, Industrieweg 175. Er zal een ontbijt aanwezig zijn. Graag willen we u vragen zich hiervoor aan te melden via onderstaande link: **https://lnkd.in/eB7KdBsA**



Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder

Belang voor Rotterdam:

1. (Praktische) werkgelegenheid
2. Economische weerbaarheid en (risico)profiel Rotterdamse economie
3. Duurzaamheidsambities: energietransitie
4. Woningbouw elders in de stad
5. Kansen next economy, circulair en maakindustrie

Gebiedsambitiedocument Spaanse Polder

- Primeur: 1e bedrijfsterrein
- Beleidskaders:
  - Ruimtelijk-Economische Visie – min EZK
  - Provinciaal beleid – PZH
  - Bedrijventerreinenstrategie ‘23-’30 – MRDH
  - Omgevingsvisie Rotterdam Veranderstad
  - Gebiedskoersen
  - Actieplan bedrijfsruimte R’dam
  - Groene Waterstad



Unieke milieuruimte: Behoud van schaarse kavels voor zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5), essentieel voor de regio.

Economische motor: Een vitaal cluster met ca. 16.000 banen en 1.400 bedrijven in o.a. de maakindustrie en food.

Multimodale ligging: Optimale ontsluiting via A13/A20, het water[illegible] haven, het vliegveld en te ontwikkelen sprinterstations.

- Milieuruimte
- Economische motor
- Bereikbaarheid

S

Gebrek aan uitgeefbare kavels: Er zijn beperkte mogelijkheden voor het aantrekken of uitbreiden van bedrijven, veroorzaakt door versnipperd eigendom en kleine kavels.

Extreme verstening: Gebrek aan groen en wateropvang, wat leidt tot [illegible] en zeer lage ecologische waarde.

Slechte [illegible]: Een gebrek aan veilige fiets- en wandelroutes en matige OV-bereikbaarheid maken het gebied een redelijk "autocentraal" eiland.

- Gebrek uitgeefbare kavels
- Verstening
- Langzaam verkeer

W

Kansen voor (zware) maakindustrie & circulaire industrie: Passende condities (onder andere ligging, milieuruimte en bereikbaarheid via weg en water) voor de industrie om het [illegible]

Integratie van onderwijs: [illegible] tussen overheid, onderwijs en bedrijven (triple-helix) om de kloof tussen studenten en [illegible]

Stationslocatie: Station Van Nelle biedt een grote impuls voor de toegankelijkheid voor werknemers en studenten en de relatie met de kennis-as vanuit Delft.

- Circulaire & (zware) maakindustrie
- Integratie van onderwijs
- Station Van Nelle (en Kethel)

O

Verdringing van industrie: Druk vanuit woningbouw in de directe omgeving kan de operationele ruimte voor zware bedrijven verstikken.

Ondermijning & criminaliteit: Illegale activiteiten en [illegible] risico voor een eerlijk ondernemersklimaat en de veiligheid.

Verlies van vakmensen: Het risico dat bedrijven vertrekken of [illegible] het technisch onderwijs niet slaagt.

Netcongestie: Beperkte netcapaciteit kan de economische ontwikkeling en energietransitie van bedrijven in de Spaanse Polder belemmeren.

- Verdringing industrie
- Netcongestie
- Ondermijning
- Verlies vakmensen

T

7 ambities

1. Het juiste bedrijf op de juiste plek
2. Intensiever ruimtegebruik
3. Een aantrekkelijke, veilige en groene werkomgeving
4. Een bereikbaar bedrijventerrein, ook met de fiets, OV, deelmobiliteit en te voet
5. Wat we doen, doen we duurzaam
6. Een herkenbare en unieke identiteit
7. Een toegankelijk en productief leer-en werklandschap



1. Het juiste bedrijf op de juiste plek

Ambitie

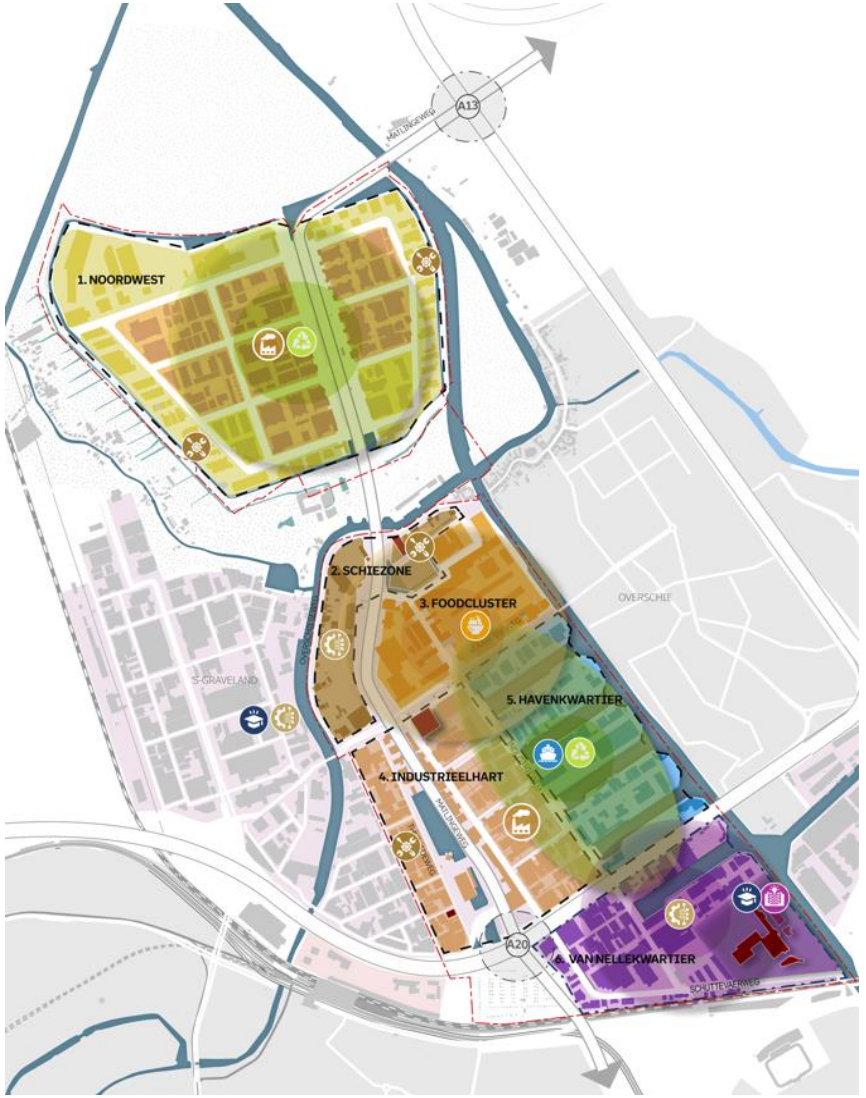
- Optimale condities voor focussectoren
- Versterken strategische autonomie

Door

- Stimuleringszones voor focussectoren, evt. subsidies
- Aanscherpen vestigingsbeleid
- Versterken regionaal economisch ecosysteem
- Grondexploitatie met verwervingen en kaveluitgiftes

Actieplan 2026/2027

- Verkennen aanpak ongewenste functies
- Start omgevingsplan
- Samenwerkingsafspraak Delft



2. Intensiever ruimtegebruik

Ambitie

- Verdichten ruimtegebruik

Door

- Intensivering kaveloppervlak
- Efficiënt en meervoudig ruimtegebruik
- Gedeelde voorzieningen
- Gebiedsontwikkelingen (o.a. Van Nelleknoop)
- Grondexploitatie: verwervingen en kaveluitgiftes

Actieplan 2026/2027

- Start omgevingsplan



3. Een aantrekkelijke, veilige en groene werkomgeving

Ambitie

- Een aantrekkelijk en veilig vestigingsklimaat
- Prettige buitenruimte en reductie klimaatrisico's

Door

- Versterken ruimtelijke dragers
  - bijv. IP Matlingeweg en Industrieweg
- Toevoegen groen en blauw
  - Opstellen groenvisie en beeldkwaliteitsplan
- Veiligheidsbeleving vergroten
  - Stimuleren veiligheidsmaatregelen (omgevingsplan) en bouwprincipes

Actieplan 2026/2027

- Vergroenen kadekommen
- Verkennen erfpacht als sturingsmogelijkheid
- Veiligheidsmonitor als middel om acties te bepalen



4. Een bereikbaar bedrijventerrein

Ambitie

- Veilige infrastructuur en compleet aanbod mobiliteit

Door

- Optimaliseren *last-mile* (fietsparkeren, deelmobiliteithubs) vanaf OV-punten
- Uitvoeren verkeerscirculatieplan en parkeerstrategie voor ondernemers, medewerkers & klanten



Actieplan 2026/2027

- Verkennen shuttlebusvoorziening
- Verbeteren fietsroute Overschieseweg en vanuit Schiedam
- Opstellen verkeerscirculatie- & bereikbaarheidsplan (renovatie Giessenbrug vanaf 2028)
- Analyseren APV & opstellen parkeerstrategie

5. Wat we doen, doen we duurzaam

Ambitie

- Een groen en duurzaam gebied, met verminderd energie- en materiaalverbruik én meer gebruik hernieuwbare energie- en materiaalbronnen

Door

- Stimuleren circulaire bedrijfsvoering door inzet op ecosystemen en netwerkvorming
- Collectieve inzameling grondstoffen en afval
- Opstellen energiestrategie en benutten restwarmte

Actieplan 2026/2027

- Menukaart voor groene kavels, gevels & daken
- Stimuleren ‘DCMR besparingsmaatregelen’
- Stimuleren innovatie en flexibel energieverbruik
- Kaders voor circulaire vastgoedontwikkeling



6. Een herkenbare en unieke identiteit

Ambitie

- Vergroten aantrekkingskracht door positief imago en herkenbare identiteit; gericht op ondernemers, werknemers en investeerders

Door

- Versterken ‘etalagezone’ langs A20 en Oude lijn (Van Nelleknoop)
- Verbeteren kwaliteit entree & zichtlocaties
- Behouden cultuurhistorische elementen

Actieplan 2026/2027

- Uitvoeren brandingsstrategie
- Opzetten marketingstrategie met inzet ambassadeurs
- Opstellen lobbystrategie



7. Een productief en toegankelijk leer- en werklandschap

Ambitie

- Aantrekkelijk werklandschap voor praktisch én theoretisch opgeleide Rotterdammers: passend werk en ontwikkeling

Door

- Ontwikkelen Centre of Expertise & Centrum voor innovatief ondernemerschap, mogelijk in vorm van campus
- Faciliteren van interactie, kennisuitwisseling & innovatie
- Doorontwikkelen van in-house naar ‘Spaanse Polder opleidingen’



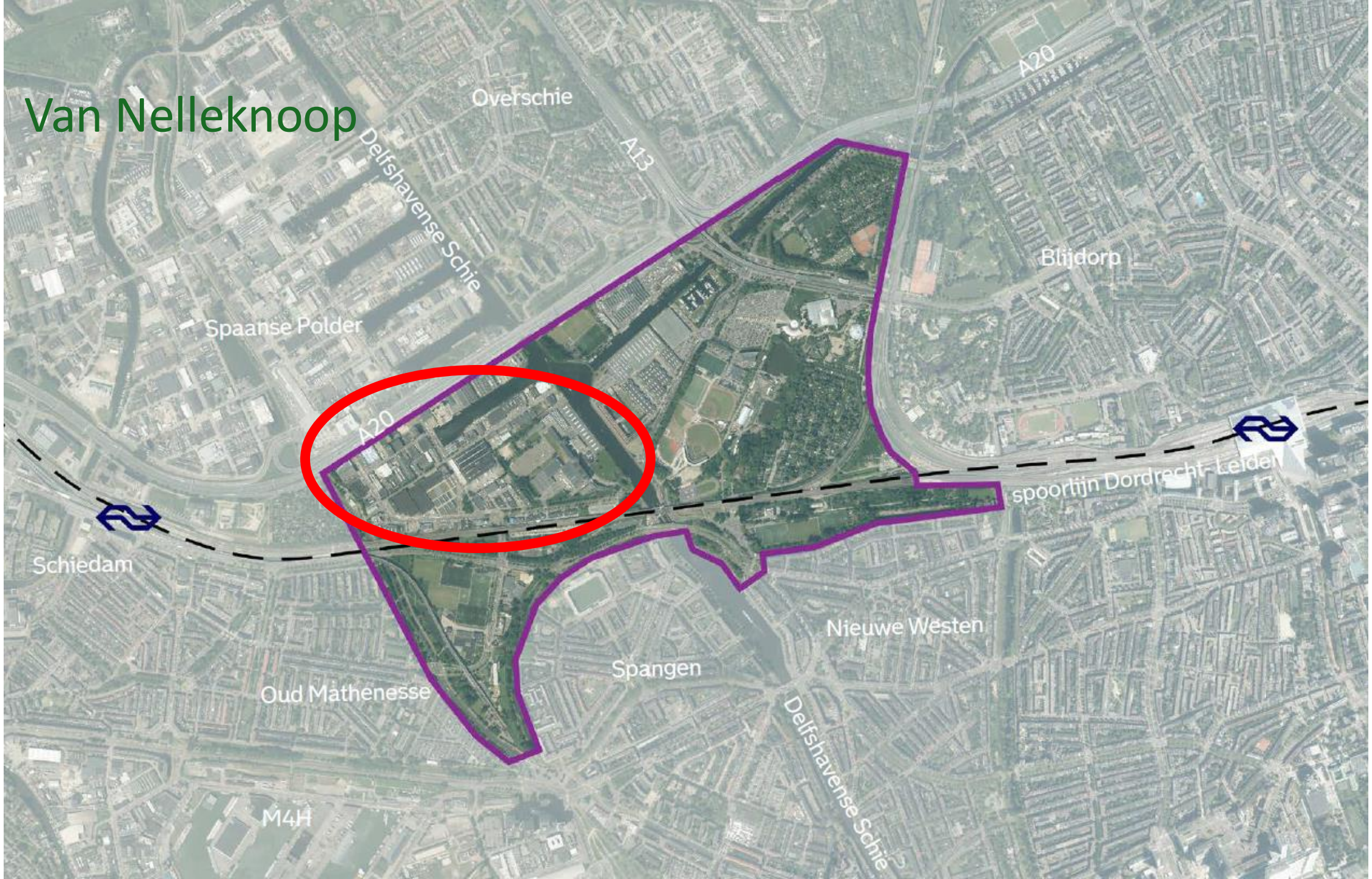
Actieplan 2026/2027

- Inventariseren & doorontwikkelen trainingen, traineeships & stageprogramma’s
- Structurele afstemming tussen bedrijven en onderwijs
- Samenwerken Werkcentrum Rijnmond & beter betrekken mensen met afstand tot de arbeidsmarkt



Context

Van Nelleknoop



Van Nelleknoop



Overlap

- Spaanse Polder-zuid

Aanleiding

- MIRT-verkenning Oude Lijn: station Van Nelle… 2035+

Proces

- Gebiedsuitwerking 2024

  Scenario’s verkend

- Gebiedsambitiedocument

  Analyses op o.a. stationslocatie, stakeholders, Heritage Impact Assesment

Gebiedsuitwerking

ruimtelijk programmatische verkenning

25 september 2024

Gemeente Rotterdam

Tijdspad

Hiervoor
- Visie BedrijvenRaad
- Actieplan Spaanse Polder

Nu parallel
- Grondexploitatie

Hierna
- Masterplan > gemeenteraad
- Omgevingsplan > gemeenteraad



Actieplan 2026 & 2027 Spaanse Polder

Acties van gemeente, ondernemers(verenigingen) en marktpartijen op de korte termijn

spaanse polder rotterdam

Economie

- Verkennen aanpak ongewenste functies — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Opstellen omgevingsplan (met borging van het economisch profiel) — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Kadeproject — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Samenwerkingsafspraak Delft — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Duurzaamheid

- Menukaart voor groene kavels, gevels & daken — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Stimuleren toekomstgerichte & DCMR-energiemaatregelen — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Stimuleren van innovatie & flexibel energieverbruik — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Kaders voor circulaire vastgoedontwikkeling — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Stimuleren van circulaire bedrijvigheid — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Toepassen vuistregels voor groen/blauw — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Ruimtelijke kwaliteit

- Vergroenen van de kadekommen — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Branding

- Uitvoeren van branding- & lobbystrategie — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Inzetten van ambassadeurs & delen van successen — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4



Voor een aantrekkelijk, toekomstbestendig, veilig en bereikbaar bedrijventerrein met een sterk vestigingsklimaat, beter imago en goede aansluiting op onderwijs en arbeidsmarkt.

- 9 acties — Groen & circulair
- 7 acties — Juiste bedrijf op de juiste plek
- 7 acties — Juiste persoon bij het juiste bedrijf
- 6 acties — Bereikbaar
- 8 acties — Schoon, heel, veilig

Mobiliteit

- Verkenning shuttlebusvoorziening — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Verbetering positie fietsers — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Verkeerscirculatie- en bereikbaarheidsplan — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Analyseren APV & opstellen parkeerstrategie — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Verkennen watergebonden bedrijvigheid & (vracht)vervoer — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Veiligheid

- Verbeterde afstemming & communicatie stakeholders — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Verkennen erfpacht als sturingsmogelijkheid — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- De veiligheidsmonitor als middel om acties te bepalen — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Handhaving op autowrakken — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Arbeid & opleiding

- Inventariseren & doorontwikkelen trainingen, traineeships & stageprogramma's — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Structureel afstemmen tussen bedrijven & onderwijsinstellingen — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4
- Samenwerken Werkcentrum Rijnmond & beter betrekken mensen met afstand tot de arbeidsmarkt — 2026 Q2 Q3 Q4 2027 Q2 Q3 Q4

Legenda: Meerdere acties samengevoegd; Actie geldt voor omlijnd gebied

Grondexploitatie

Wat is het?

- Een instrument, primair het uitgeven van grond (actief grondbeleid)

Doel

- (ruimtelijke) Ambities bereiken door ‘transformatie van de grond’

Opzet GREX Spaanse Polder

- opgaven uit twee bestaande GREX
- + nieuwe opgaven
- + subsidie
- = nieuwe GREX Spaanse Polder



Dus waarom een gebiedsambitiedocument?

Belang voor Rotterdam

1. (Praktische) werkgelegenheid
2. Economische weerbaarheid en (risico)profiel Rotterdamse economie
3. Duurzaamheidsambities: energietransitie
4. Woningbouw elders in de stad
5. Kansen next economy, circulair en maakindustrie

Verder met

1. Masterplan en Omgevingsplan
2. Uitvoering/realisatie (o.a. grex)



Vragen?