



Aan de commissie
Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat

Beste commissieleden,

Op 6 maart heb ik u toegezegd een overzicht te sturen met cijfers over geplande ontwikkelingen op bedrijventerreinen, zoals woningbouw en de verwachte effecten daarvan op de beschikbare bedrijfsruimte (24bb000798).

De Nota Bedrijfsruimte (19bb15905, 19 juni 2019) signaleert een structurele trend van afnemend aanbod van bedrijventerreinen. In Rotterdam is, sterker nog dan in de rest van de regio, bij lange na niet in de vraag te voorzien en komt bedrijfsruimte steeds verder van de stad af te liggen (bijvoorbeeld in Hellevoetsluis). Deze ruimte ligt wel in de regio, maar is niet goed bereikbaar voor Rotterdamse arbeidsmarkt. Onderzoek laat zien dat er komende periode (tot 2030) een kwantitatieve, maar ook kwalitatieve, mismatch is tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte in de provincie Zuid-Holland¹. In 2023 bevestigt een rapportage van NVM-makelaars² de toenemende schaarste: bijna 4% van de voorraad is in aanbod, terwijl dat minimaal 6% à 7% moet zijn (de frictieleegstand). De schaarste is groter voor hoge milieucategorieën en hoogwaardige bedrijfsruimte.

De doelstelling voor deze collegeperiode is behoud van voldoende bedrijfsruimte door ervoor te zorgen dat de omvang van bedrijfsruimte op het niveau blijft van 1 januari 2022: minimaal 4.248.765 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Na een lichte stijging in 2022 is de hoeveelheid bedrijfsruimte in 2023 weer afgenomen. Op 1 januari 2024 lag het aantal m² BVO ca. 23.500 boven het collegetarget

In hoofdlijnen voorzie ik dat in deze collegeperiode een grote hoeveelheid bedrijfsruimte zal verdwijnen. Met name door transformatie van bedrijfsruimte naar woningen op enkele verouderende bedrijventerreinen. Een aantal ontwikkelingen is vrij zeker omdat voor deze momenteel een omgevingsplanprocedure wordt doorlopen (tabel 1). Daarbij is sprake van slechts een beperkte vervanging in het gebied zelf en van compensatiemogelijkheden elders in de stad. Daarbij gaat het niet om hoge milieucategorieën, maar om vestigingsmogelijkheden voor minder milieubelastende bedrijvigheid die bovendien de

¹ <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/werklocaties/bedrijventerreinen/@29831/behoefteraming-bedrijventerreinen-zuid-holland/>

² https://www.nvm.nl/media/xq1iwj2z/nvm_bedrijfsruimtemarkt_2023_4.pdf



hogere huisvestingskosten van nieuwbouw financieel kunnen dragen. Per saldo resteert een onttrekking van tussen de 11.5000 en 29.000 vierkante meter. Met een aantal andere plannen koerst de gemeente af op een aanzienlijke onttrekking, maar hier worden nog geen omgevingsplanprocedures doorlopen – er wordt gewerkt aan ambitiedocumenten. Deze plannen zijn daardoor minder zeker en dus nog vatbaar voor bijsturing (tabel 2).

Gebied	Onttrekking tot 2027 (m ² BVO)	Nieuwbouw niet eerder dan ca. 2026 (m ² BVO)	Saldo (m ² BVO)
Feijenoord	85.000	max. 17.500 ¹	-85.000 tot -67.500
De Kaai (oude Unilever)	30.000	max. 5.000	
Codrico-Bundweg	25.000	max. 2.500	
Piekstraat en overig	30.000	max. 10.000	
Merwe-Vierhaven	65.000	38.000 ²	-27.000
Kralingen (Boezembocht)	20.000	8.000	-12.000
De Bonnen (Hoek van Holland)	0	95.000	95.000
Ontwikkeling	170.000	141.000 tot 158.500	-29.000 tot -11.500

Tabel 1: ontwikkelingen bedrijfsruimte, harde plannen in m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

¹ Genoemde hoeveelheden zijn opgenomen in de (concept) omgevingsplannen die momenteel in procedure zijn of in een ver stadium van voorbereiding.

² Pas op de lange termijn, na 2030/2035 komt de uitvoering van minimaal 150.000 m² BVO voor in Galileipark in Merwe-Vierhavens.

Gebied	Onttrekking tot 2027 (m ² BVO)	Nieuwbouw niet eerder dan ca. 2026 (m ² BVO)	Saldo (m ² BVO)
Feijenoord	48.000	(onbekend)	max. 48.000
Provimi/Cargill	20.000	(onbekend)	
Hunter Douglas	28.000	(onbekend)	
Ontwikkeling	48.000	onbekend	-48.000 tot 0

Tabel 2: ontwikkelingen bedrijfsruimte, nog niet harde plannen in m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

Door in te zetten op voorkomen van ander gebruik (actielijn 1 Actieplan Bedrijfsruimte) en toevoegen van nieuwe bedrijfsruimte aan de voorraad (actielijn 2 Actieplan Bedrijfsruimte) is het mogelijk de afname van bedrijfsruimte bij te sturen voor plannen die nog in ontwikkeling zijn of komen. Zowel in tijd als volume is echter nog geen zekerheid te geven over de toe te voegen bedrijfsruimte. Bij de planontwikkelingen zijn er namelijk ook andere functies met een ruimtebehoefte in het gebied (bv. scholen). De ervaring leert dat er zich vaak nog wijzigingen in het programma voordoen, vooral als de financiële haalbaarheid van deze gebiedsontwikkeling moet worden vergroot. Deze wijzigingen gaan vaak ten koste van bedrijfsruimte omdat deze als lastig inpasbaar wordt gezien en minder noodzakelijk dan andere functies die ook ruimte vragen (zoals scholen). Daarnaast rendeert bedrijfsruimte minder en wordt het als een groter risico gezien. Toch worden van alle bedrijventerreinen en toevoegingen daarbuiten in stedelijk gebied, momenteel wel realistische kansen gezien bij:

- IJsselmonde (Hordijk) maximaal ca. 56.000 m² BVO;
- Kralingen (NS-locatie; Boezembocht) ca. 24.000 m² BVO.



Realisatie van bedrijfsruimte kan starten nadat de nieuwe omgevingsplannen onherroepelijk zijn vastgesteld, maar zal doorgaans nog enige tijd in beslag nemen. Als alles meezit, kan ervan uitgegaan worden dat de eerste bedrijfsruimten vanaf ongeveer 2027 gerealiseerd kunnen worden, afhankelijk van de status waarin de plannen zich nu bevinden. Voor Merwe-Vierhavens worden toevoegingen van bedrijfsruimte voor een substantieel deel pas op de middellange tot lange termijn (2035 en verder) voorzien omdat Merwe-Vierhavens nog in ontwikkeling is.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en stel voor de toezegging af te doen.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)