
ECONOMISCHE VERKENNING ROTTERDAM 2019

GROEI VAN DE STAD.

SPANNING TUSSEN WONEN EN MAAKINDUSTRIE.

Transformatie van oude haventerreinen naar gemengd stedelijk gebied dreigt grootschalige maakbedrijven in de stad te verdringen. Voor deze groep zijn er nu al nauwelijks betaalbare stedelijke locaties beschikbaar.

De maakindustrie kan sinds enige tijd rekenen op een groeiende belangstelling van gemeenten, provincies en het Rijk. De sector draagt aanzienlijk bij aan de export van ons land, is een aanjager van innovatie en zorgt voor veel werkgelegenheid. Niet alleen voor hoogopgeleiden, maar ook voor praktisch geschoolden. Ook Rotterdam schenkt aandacht aan de maakindustrie; via de speerpunten cleantech, food, maritiem en medisch en het stimuleren van innovatieve maakbedrijvigheid in het zogenoemde Makers District: RDM-locatie en Merwe Vierhavens (M4H).

Op meerdere manieren is de maakindustrie te verbinden met de toekomstige groei van de stad. Zo zorgt de bevolkingsaanwas voor een groeiend en veranderend arbeidspotentieel voor de maakindustrie en kan zij een rol spelen in het aanpakken van leefbaarheidsopgaven die uit de groei voortkomen. Denk aan milieuvervuiling, groeiende mobiliteit en efficiënt ruimtegebruik. Tegelijkertijd leidt de groei van de stad tot meer concurrentie om de schaarse ruimte. Ruimte die nodig is voor het huisvesten van nieuwe inwoners, maar óók voor het huisvesten van maakbedrijven. Wat zijn de perspectieven voor de Rotterdamse maakindustrie?

Lichte toename werkgelegenheid

Binnen de brede maakindustrie wordt vaak onderscheid gemaakt tussen de 'kern' van de maakindustrie en de procesindustrie. Onder de procesindustrie vallen onder andere de basismetaleen, chemische en voedingsindustrie. Dit onderdeel kenmerkt zich door een hoge kapitaalintensiteit en een hoog aandeel bulkproductie. Onder de 'kern' van de maakindustrie vallen bijvoorbeeld de automotive-, metaalproducten en elektrotechnische industrie. Karakteristieken van deze maakindustrie zijn een hogere arbeidsintensiteit en de aanwezigheid van productontwikkeling en/of assemblage.

De werkgelegenheid in de Rotterdamse maakindustrie is de afgelopen jaren iets toegenomen. Als we de procesindustrie niet meerekenen en alleen kijken naar de 'kern' van de maakindustrie (in figuur 1 en 2 maakindustrie 'smal'), dan is echter sprake van een lichte banenkrimp. Dit is niet het gevolg van

incidentele uitschieters, maar lijkt een structurele trend. Voor een vergelijking met de regionale dynamiek zijn in figuur 1 cijfers over de periode 2012-2017 weergegeven. Die laten zien dat Rotterdam relatief gunstig afsteekt ten opzichte van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), vooral vanwege de positieve ontwikkeling van de procesindustrie. Het aandeel van de maakindustrie in de totale Rotterdamse werkgelegenheid bedraagt zo'n 6,5%. Dit belang is groter dan gemiddeld in de MRDH, maar kleiner dan gemiddeld in ons land (9,7%). In termen van toegevoegde waarde vertegenwoordigt de sector ruim 9% van de lokale economie. Vooral in de procesindustrie is de arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per werknemer) de afgelopen jaren sterk gestegen.

Krimpers en groeiers

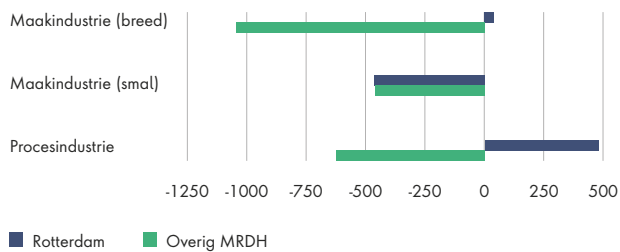
Deze eerste analyse maakt duidelijk dat het hoge aandeel van de maakindustrie in de Rotterdamse economie voor een belangrijk deel komt door de aanwezigheid van de procesindustrie, in het bijzonder het (petro)chemische complex in de haven (figuur 3). Het aandeel van de 'kern' van de maakindustrie is in Rotterdam zelfs kleiner dan in de rest van de MRDH. Qua type activiteiten bleken de chemische, transportmiddelen en 'overige goederen' industrie de afgelopen jaren grootste groeiers in Rotterdam (figuur 4). Grote krimpers waren de grafische, metaalproducten en elektrische apparatuurindustrie.

Spreiding over de stad

Het zal niet verbazen dat het grootste deel van de Rotterdamse maakindustrie is gevestigd in de havengebieden: bijna de helft van de werkgelegenheid is hier te vinden (figuur 5). Ongeveer een derde van de werkgelegenheid concentreert zich op stedelijke bedrijventerreinen. Dat is wanneer we de procesindustrie meetellen. Voor de 'kern' van de maakindustrie geldt dat meer dan de helft van de banen (54%) op stedelijke bedrijventerreinen is te vinden en slechts 20% op haventerreinen.

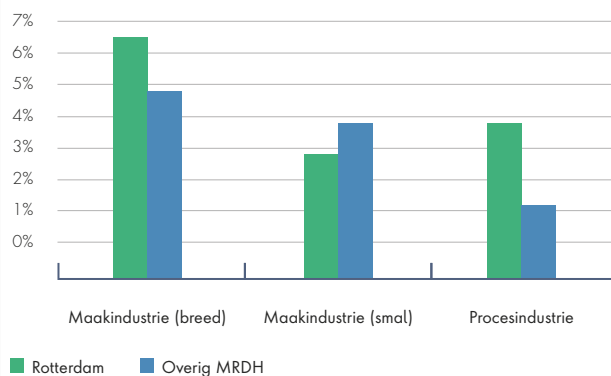
Wel zien we veranderingen optreden in het vestigingsmilieu van de maakindustrie. Sinds 2010 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gedaald en die in haven- en woongebieden gegroeid (figuur 6). Bij de 'kern' van de maakindustrie is het beeld nog opvallender: alleen in woonmilieus was sprake van banengroei (+600 banen in 2010-2017).

FIGUUR 1: ONTWIKKELING AANTAL BANEN, 2012-2017



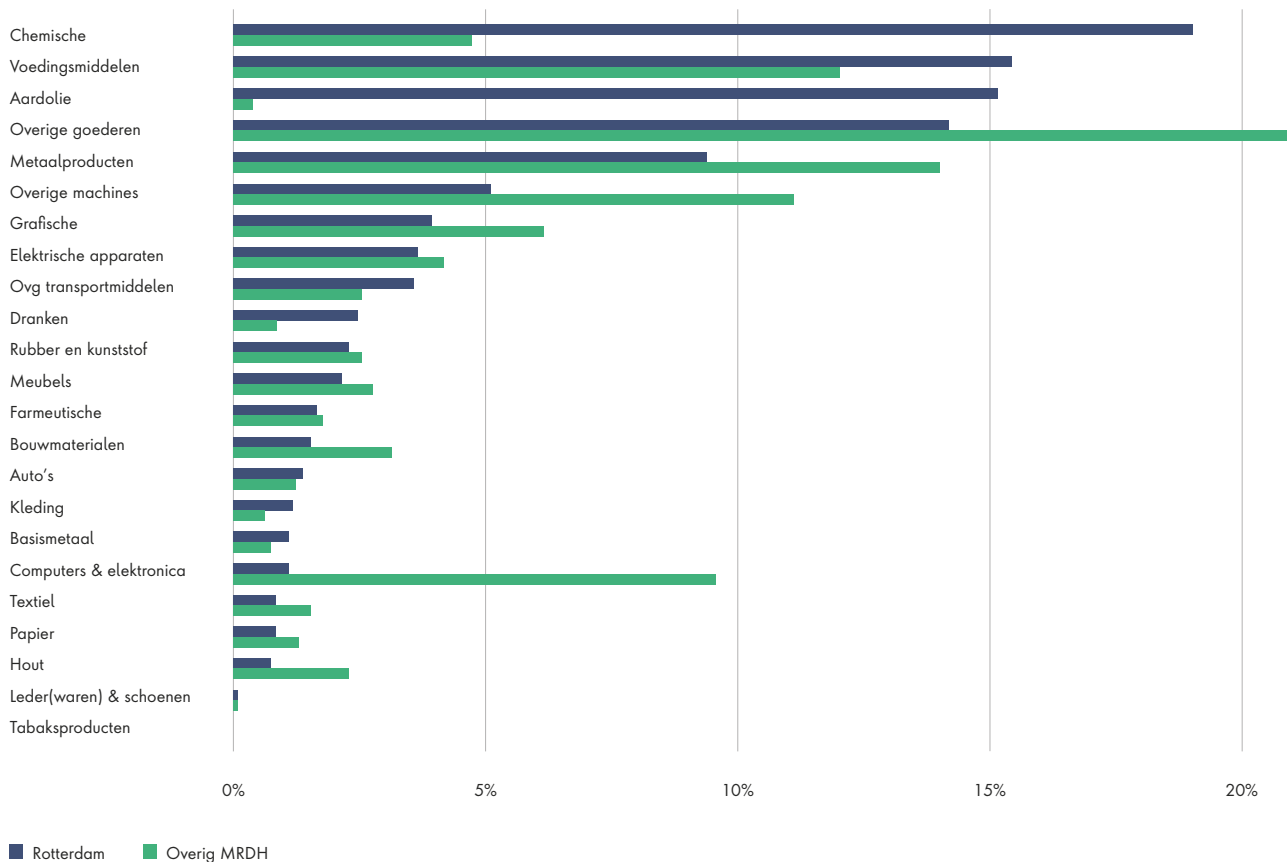
BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES, BEWERKING GEGEVENS O.B.I. GEMEENTE ROTTERDAM

FIGUUR 2: AANDEEL IN DE ECONOMIE (% BANEN), 2017



BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES, BEWERKING GEGEVENS O.B.I. GEMEENTE ROTTERDAM

FIGUUR 3: SAMENSTELLING MAAKINDUSTRIE (% BANEN), 2017



BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES, BEWERKING GEGEVENS O.B.I. GEMEENTE ROTTERDAM

Locaties met relatief veel krimp zijn **Maashaven Zuidzijde** en **Hoog Zestienhoven** (figuur 7 op de volgende pagina). Beide locaties kennen een herprofilingsopgave, maar bieden ook uitgeefbare kavels. Op **Hoog Zestienhoven** komt de krimp op het conto van de sociale werkvoorziening (dat in de statistieken tot 'productie van overige goederen' wordt gerekend). Hoewel in de omgeving van dit bedrijventerrein de nodige woningen worden gebouwd (Park 16hoven), heeft dit de ontwikkeling van de industrie niet belemmerd. Gecorrigeerd voor de krimp bij de sociale werkvoorziening was er op Hoog Zestienhoven de afgelopen jaren zelfs sprake van groei.

De Maashaven Zuidzijde toont een ander beeld. Hier staat de industrie wel degelijk onder druk van wonen. Het gebied wordt als kansrijke locatie beschouwd voor een gemengd woon-werkmilieu en de afgelopen jaren zijn in de directe omgeving ook diverse woningen gebouwd. Of de sterke banenkrimp hiermee direct samenhangt, is niet geheel duidelijk. Het vertrek van kraanleverancier Kalmar speelt bij de krimp in elk geval een belangrijke rol. Dit bedrijf is in 2014 verplaatst naar de **Waalhaven**. In de Waalhaven heeft dit weer een deel van de krimp bij andere maakbedrijven gecompenseerd.

Bedrijventerreinen waar de werkgelegenheid in de maakindustrie per saldo behoorlijk is gegroeid, zijn de **Spaanse Polder en Zevenkamp**. Voor laatstgenoemde locatie valt de groei terug te voeren op de sociale werkvoorziening die er is gevestigd. Hoewel dit ook op de **Spaanse Polder** het geval is, zijn er in dit gebied meer sterke groeiers. Producent van gevelbekleding Aldowa geldt daarbij als één van de bekendste voorbeelden. In Rotterdam is de **Spaanse Polder** ook één van de weinige bedrijventerreinen - buiten de havengebieden - waar maakbedrijven van enige omvang terecht kunnen én kunnen (door)groeien.

De groei van de maakindustrie in woongebieden vindt tamelijk verspreid door de stad plaats. Twee uitschieters zijn Zuidwijk (+195 banen) en het Oude Noorden (+140). In Zuidwijk is de groei te danken aan de productie van 'overige goederen', in het Oude Noorden aan de metaalproductenindustrie. In beide gebieden gaat het vooral om kleine (ambachtelijke) maakbedrijven, veelal actief in consumentenproducten.

Versterking ecosysteem maakindustrie

Uit voorgaande analyse blijkt dat Rotterdam in een aantal opzichten een aantrekkelijke vestigingsplaats voor maakbedrijven is. De stad biedt diverse vestigingsmilieus, variërend van binnenstedelijke vestigingsmilieus tot grootschalige, zware milieus in de havengebieden. De laatste jaren is dit palet aangevuld met kleinschalige startersmogelijkheden op de RDM Campus en is er perspectief gekomen op een vestigingsmilieu voor doorgroeiers en andere kleine tot

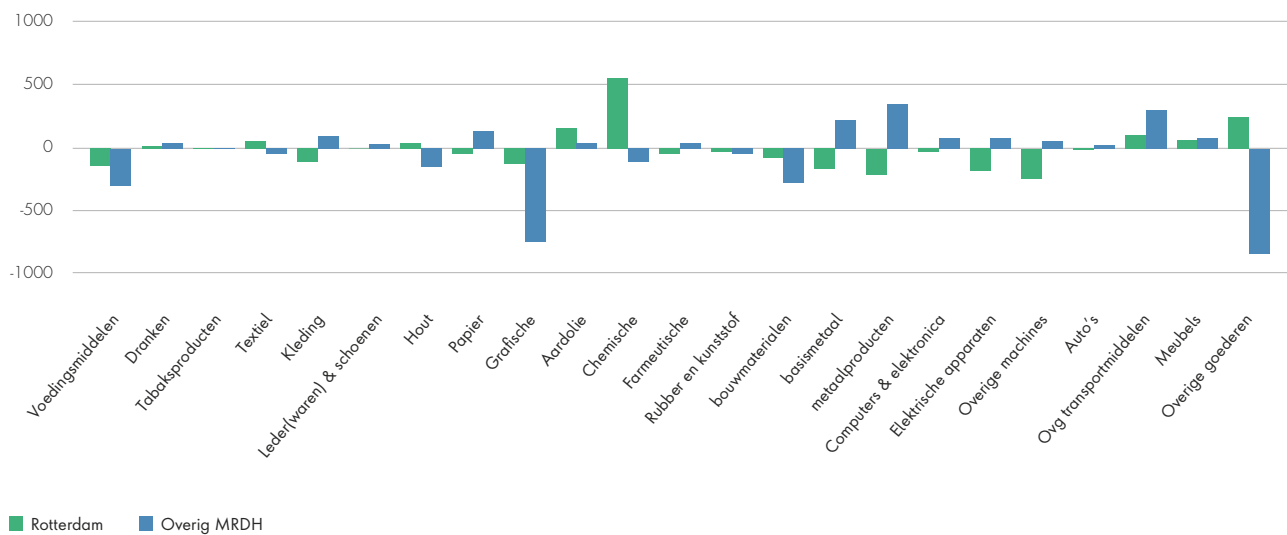
middelgrote producerende bedrijven in M4H. In dit nieuwe milieu gedijen niet alleen de maakbedrijven die hiervoor zijn beschouwd, maar ook bedrijven in de kop van de keten; bedrijven die zich vooral bezighouden met onderzoek en ontwerp (figuur 9). Van die bedrijven huisvest de stad een groot aantal groeiende bedrijven, wat overigens ook geldt voor direct omliggende gemeenten als Delft. Rotterdam onderscheidt zich daarbij vooral met een sterke vertegenwoordiging van de maritieme maakindustrie en in een wat minder sterke mate cleantech.

Hoewel de bedrijven in deze 'niches' in de beeldvorming van de Rotterdamse maakindustrie vaak ondersneeuwen bij de bedrijven in het petrochemisch cluster en grote bedrijven als Unilever, hebben zij een groot groeipotentieel.

Dit laatste was ook aanleiding om een meer gecoördineerde, ambitieuze profilering van de Rotterdamse maakindustrie op gang te brengen. De maritieme sector loopt daarin voorop en de RDM-locatie en in de toekomst ook M4H worden bewust ingezet als boegbeelden van de moderne industrie. Deze locaties zijn primair bedoeld om het zogeheten 'ecosysteem' van de maakindustrie te versterken. Ze bieden vestigingsmogelijkheden voor innovatieve maakbedrijven, die behoefte hebben aan netwerken en samenwerking met andere bedrijven en kennisinstellingen.

Bij samenwerking met kennisinstellingen gaat het om toegang tot kennis maar ook om toegang tot talent. En dat beperkt zich niet alleen tot hoogopgeleiden, maar gaat ook over vakmensen op mbo-niveau. De beschikbaarheid daarvan lijkt een nog groter probleem te zijn dan die van hooggeschoolden. Die worden eenvoudiger geworven uit een grotere regio, met de TU Delft als hofleverancier. Delft loopt ook op Rotterdam voor met onder andere YES! Delft en de Buccaneer als incubators voor nieuw technologisch ondernemerschap. RDM en het Erasmus Centre for Entrepreneurship (ECE) in M4H moeten het Rotterdamse antwoord hierop vormen, maar hebben nog een achterstand in de toegang tot kennis in de puur technologische hoek. Het ECE is daarom ook een samenwerking met YES! Delft aangegaan. Dit biedt hen weer extra toegang tot Commerciële netwerken. De toekomstige bevolkingsgroei in Rotterdam zorgt in potentie voor een groeiende kweekvijver voor talent. Met name kleinere Rotterdamse maakbedrijven die actief zijn in een bepaalde niche zullen echter hard moeten concurreren met grotere bedrijven en maakbedrijven in andere regio's. Door als lokale maakindustrie nauw betrokken te zijn bij Smart City-opgaven, worden showcases gerealiseerd waardoor maakbedrijven aan populariteit onder de lokale beroepsbevolking kunnen winnen. Ook vanuit dat perspectief kan de nabijheid van de stad door vestiging van innovatieve maakbedrijven in stedelijke productiemilieus zoals M4H van meerwaarde zijn.

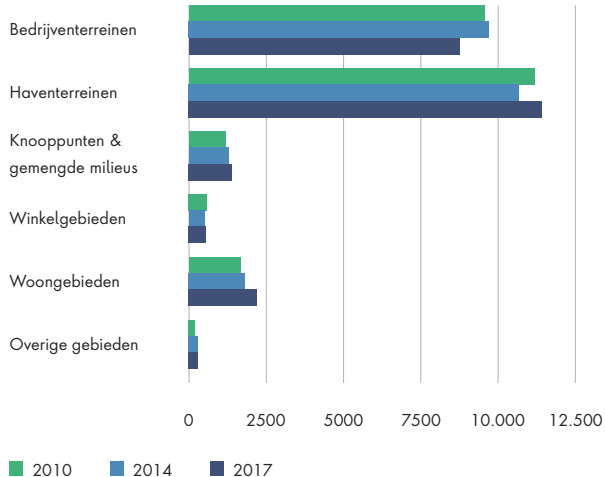
FIGUUR 4: ONTWIKKELING BANEN PER ACTIVITEIT, 2012-2017



BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM

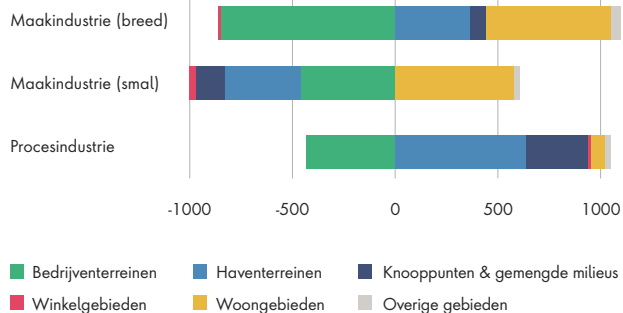


FIGUUR 5: SPREIDING MAAKINDUSTRIE (BANEN) OVER ROTTERDAMSE VESTIGINGSMILIEUS, 2017



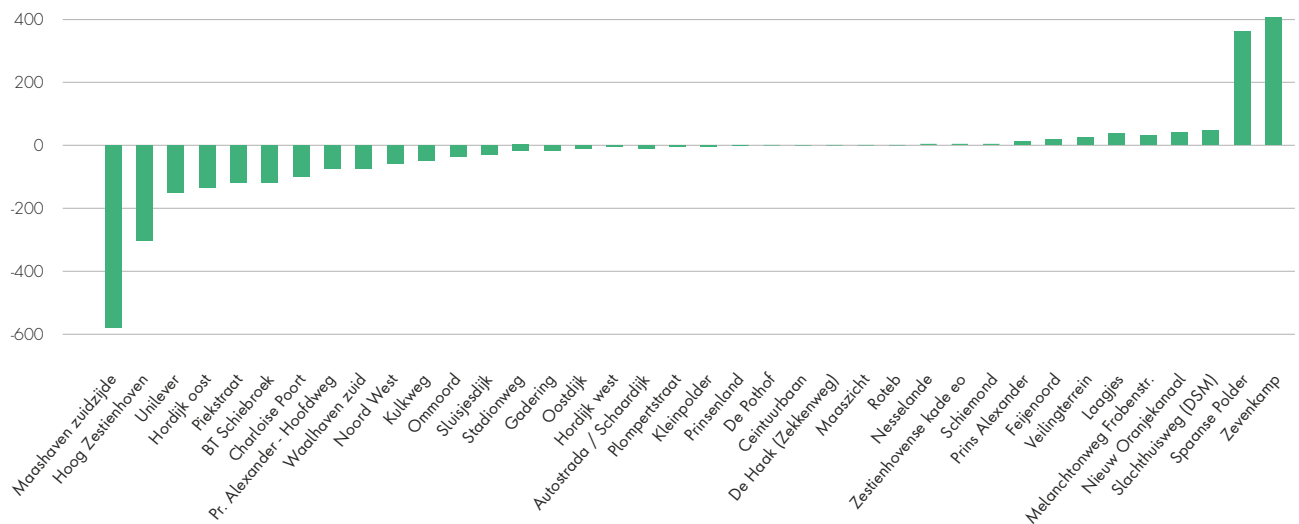
BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM

FIGUUR 6: ONTWIKKELING MAAKINDUSTRIE (BANEN) PER VESTIGINGSMILIEU IN ROTTERDAM, 2010-2017



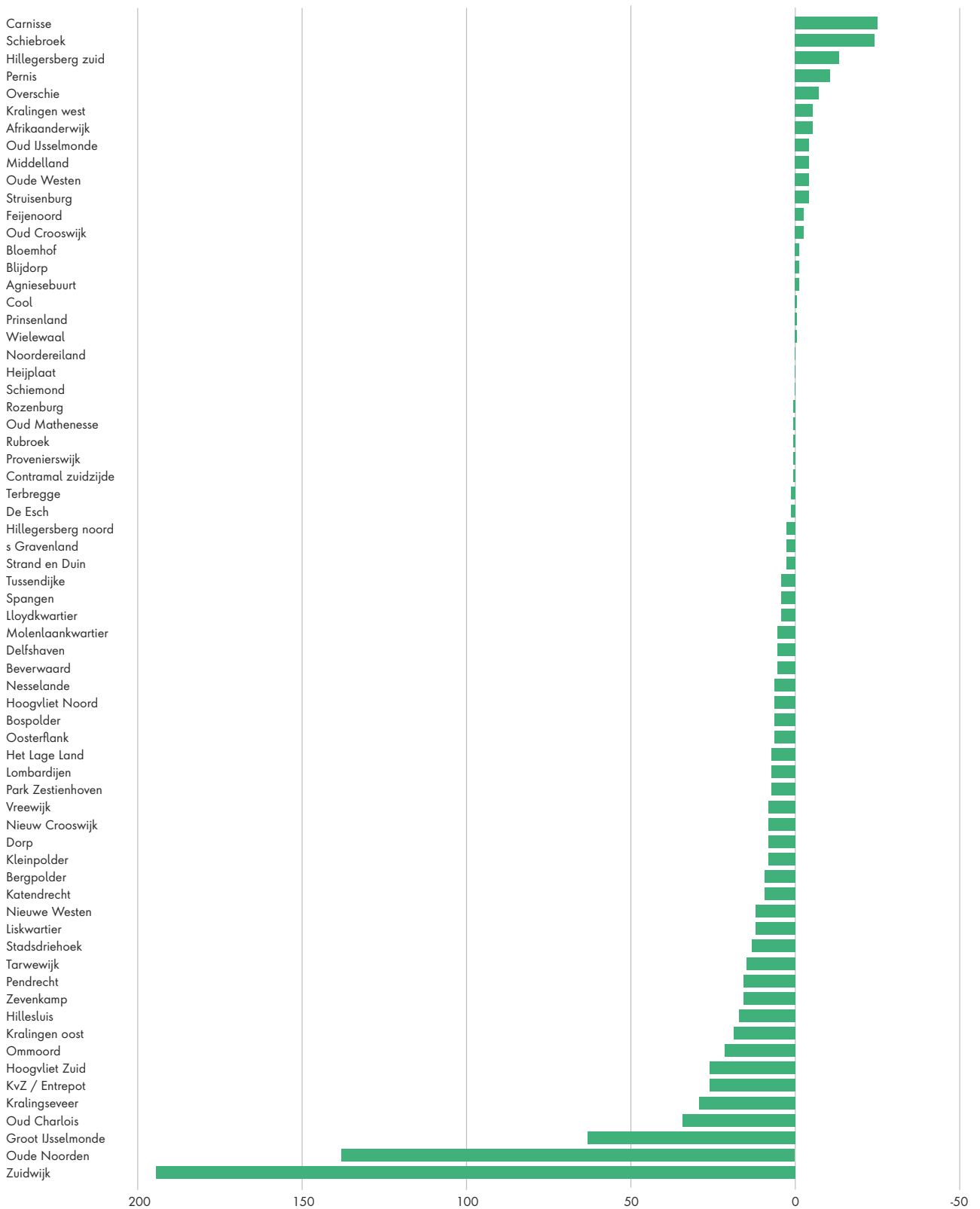
BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM

FIGUUR 7: ONTWIKKELING MAAKINDUSTRIE (BANEN) OP STEDELIJKE BEDRIJVENTERREINEN IN ROTTERDAM, 2010-2017



BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM

FIGUUR 8: ONTWIKKELING MAAKINDUSTRIE (BANEN) OP WOONLOCATIES IN ROTTERDAM, 2010-2017



BRON: BUREON EN ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM

Ruimtelijke transformatie en de maakindustrie

Om de toekomstige bevolkingsgroei te kunnen opvangen, wil de gemeente de komende twintig jaar de Rotterdamse woningvoorraad met enkele tienduizenden woningen uitbreiden. Het overgrote deel van deze woningen zal worden gerealiseerd via inbreiding, veelal in combinatie met transformatie. De vraag is of dit een bedreiging vormt voor de beschikbare ruimte voor de maakindustrie.

Het transformeren van oude haven- en industrieterreinen naar woon-kantoor-retailgebieden is in Rotterdam in elk geval geen onbekend verschijnsel. Het fenomeen 'waterfront development' dateert bijvoorbeeld al van de jaren '80. De eerste realisatiefasen van het grote revitaliseringsprogramma Stadshavens (Kop van Zuid en Katendrecht) vormen hiervan het bewijs. RDM en M4H – de volgende fasen van de Stadshavenontwikkeling – worden neergezet als vestigingsmilieu voor nieuwe, innovatieve maakindustrie, maar zijn daarmee niet gevrijwaard van transformatie. Nabij de RDM Campus is vrij recent nog woningbouw gepleegd en in de gemeentelijke woningbouwprogramma's wordt uitgegaan van een omvangrijke bouwopgave van enkele duizenden woningen in het M4H-gebied. De vraag is of daarmee alle typen maakbedrijven in het Makers District een plek zullen kunnen vinden.

In elk geval gaat het westwaarts opschuiven van de stad richting de havengebieden gepaard met een zoektocht naar de mengbaarheid van industriële met andere functies. Daarvoor is enerzijds de ruimtelijke programmering van belang en anderzijds de locatiewensen van maakbedrijven. Deze locatiewensen verschillen per bedrijf en aard van de activiteiten. Zoals aangetoond, bestaat er in Rotterdam een verschil tussen de groei van de procesindustrie en de 'kern' van de maakindustrie. Grofweg kan worden gesteld dat

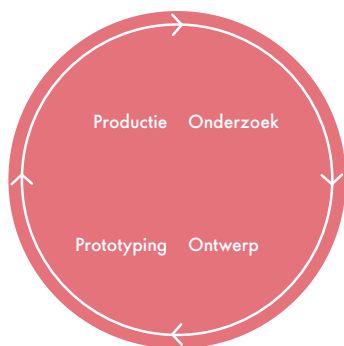
ook de vestigingseisen van deze twee onderdelen van de maakindustrie verschillen. Gemiddeld genomen heeft de procesindustrie een grotere footprint op de omgeving en stelt deze hogere eisen op het vlak van bereikbaarheid en hinderruimte (geur, geluid, externe veiligheid) dan de 'kern' van de maakindustrie. Maar dit verhaal gaat zeker niet altijd op. De vestigingseisen verschillen ook naar omvang en positie in de keten (figuur 9). Tussen beide blijkt een sterke samenhang te bestaan. Bij grootschalige, ruimte-extensieve bedrijven ligt de focus vaak op productie, terwijl ontwerp en prototyping veelal bij kleinschalige(re) bedrijven plaatsvindt.

Hoewel er in de Rotterdamse procesindustrie inderdaad meer werknemers actief zijn in grootschalige bedrijven dan in de 'kern' van de maakindustrie, is dit verschil relatief klein (figuur 10). En uitgedrukt in vestigingen zijn er in de Rotterdamse procesindustrie zelfs meer vestigingen met een relatief klein oppervlak dan in de 'kern' van de maakindustrie (figuur 11). Wij beschouwen de locatiewensen in het vervolg van het essay daarom vooral naar positie in de keten en niet zozeer naar aard van de activiteiten.

Vestigingseisen maakindustrie

Bedrijven die acteren in de kop van de keten zien de bevolkingsgroei niet snel als bedreiging. Vaak zijn hun activiteiten, vanwege de beperkte overlast ervan, goed mengbaar met wonen en andere functies. Ook zien deze bedrijven een levendige omgeving vaak als pluspunt voor hun eigen vestigingsmilieu. De veelal hoogopgeleide en jonge ondernemers en medewerkers houden gemiddeld genomen van stedelijke reuring en voorzieningen in de nabije omgeving. Zodra de ontwerp-, testing- en prototyping-activiteiten worden uitgebreid met productie beginnen de huisvestingscriteria echter te wijzigen.

FIGUUR 9: KETEN VAN KENNIS EN ECONOMIE IN DE MAAKINDUSTRIE

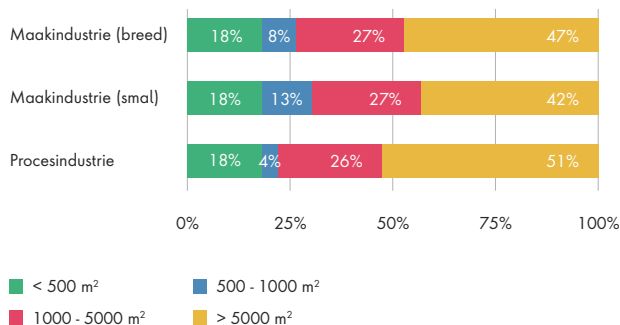


Hoe verder met de keten...

- hoe minder banen per vierkante meter, maar hoe meer werkgelegenheid voor praktisch geschoolden
- hoe groter de inkoop en dus het trickle-down effect voor de lokale en regionale economie
- hoe groter de footprint op de omgeving in termen van ruimtegebruik, logistiek en vaak ook hindereffecten c.q. het gebruik van milieuruimte

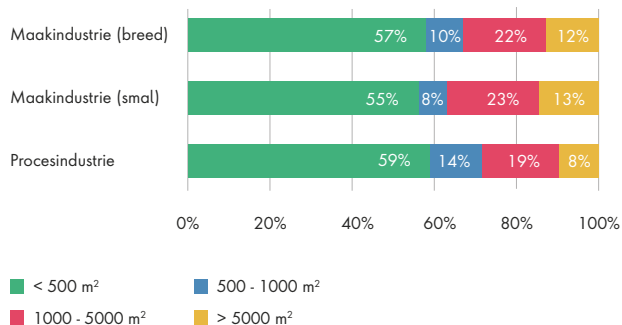
BRON: ROOTS BELEIDSADVIES

FIGUUR 10: WERKGELEGENHEID IN DE ROTTERDAMSE MAAKINDUSTRIE NAAR OMVANG BEDRIJFSPAND (IN BVO), 2018



BRON: ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM EN BAG

FIGUUR 11: BEDRIJFSVESTIGINGEN IN DE ROTTERDAMSE MAAKINDUSTRIE NAAR OMVANG BEDRIJFSPAND (IN BVO), 2018



BRON: ROOTS BELEIDSADVIES o.b.v. GEMEENTE ROTTERDAM EN BAG

Box 1: Behoeften van de creatieve industrie

Ondernemers in de creatieve industrie vestigen zich gemiddeld genomen graag in gebieden die aan de vooravond van een transformatieproces staan en zijn daar ook meer dan welkom. Aanvankelijk is er namelijk sprake van een win-win situatie.

Creatieve ondernemers met productieactiviteiten, zoals kunstenaars en ontwerpers, kunnen voor hun productie- of atelier ruimte doorgaans terecht in een ruim bedrijfspannd met een hogere milieucategorie, dat weliswaar verouderd is, maar daardoor relatief goedkoop en bovendien met een flexibele huurovereenkomst te huren is.

Vastgoedeigenaren zien deze bedrijven graag in hun leegstaande panden komen, omdat ze dan toch enige huurinkomsten ontvangen, binnen afzienbare tijd weer over hun pand kunnen beschikken en verwachten dat dit type huurders het gebied een (imago) boost geven. De tijdelijke huurders hebben de zeer nuttige functie van 'placemakers': ze verbeteren het fysieke aanzicht van een pand en gebied, geven het een nieuwe uitstraling en brengen er positieve energie in.

Wanneer huurcontracten aflopen en de start van de transformatie in zicht komt, kan de liefde echter snel voorbij zijn. Zeker op het moment dat de creatieve ondernemers hun placemakers-waarde niet krijgen uitbetaald, bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare ruimte in het gebied na de transformatie of bedrijfsruimte op een (andere) locatie die op de nominatie staat om te worden getransformeerd.

Formeel zijn vastgoedeigenaren de tijdelijke huurders natuurlijk niets verschuldigd. Maar inmiddels zijn creatieve ondernemers zich bewust van de meerwaarde die zij via placemaking leveren en onderkennen de grote maatschappelijke vastgoedeigenaren ook hun waardevolle rol.

Een recent voorbeeld van het behoud van het creatieve milieu is Fenix II op Katendrecht. Maar het Zomerhofkwartier (ZOHO) in Rotterdam-Noord en M4H kunnen worden gezien als de echte lakmoesproef: gaat het daar lukken om in de herontwikkeling voldoende en gevarieerde bedrijfsruimte te realiseren tegen een voor creatieve bedrijven betaalbare huur?

In ZOHO zijn de voortekenen (nog) niet geruststellend. Hier zijn de afgelopen jaren diverse (ambachtelijke) maakbedrijven verdwenen. Soms vanwege gebrek aan ruimte of logistieke beperkingen. Maar er waren ook tijdelijke ondernemersinitiatieven die weer ophielden te bestaan.

En ook het afnemende maakprofiel van het gebied heeft invloed gehad. Toch willen de zittende ondernemers in de geplande transformatie van het gebied veel bedrijfsruimte behouden; òok productieruimte. De grenzen daaraan zullen voor een belangrijk deel worden bepaald door overlast-/milieukaders en betaalbaarheid. Voor een groot deel van de potentiële productieruimte is immers een kostbare asbestsanering nodig (zie webversie voor meer achtergrondinformatie).

Bij maakbedrijven met productieactiviteiten vormt de milieu-inpasbaarheid namelijk vaak een struikelblok. Daar is de zoektocht naar de grenzen van functiemenging het spannendst. Bij deze maakbedrijven beperken veiligheidseisen en (angst voor) overlast voor de omgeving tot op heden de menging met wonen. Daarnaast zijn deze maakbedrijven minder footloose dan bedrijven in de kop van de keten. Verplaatsing is bij productiebedrijven vaak een dure aangelegenheid.

Beschikbare ruimte

Nog afgezien van het kostenaspect, is het de vraag of er überhaupt voldoende ruimte voor dit soort type bedrijven is. Het Rotterdamse havengebied biedt natuurlijk een enorm productiemilieu aan grootschalige industrieën, de procesindustrie in het bijzonder. Met de Spaanse Polder beschikt Rotterdam over het grootste droge bedrijventerrein van West-Europa. Maar in algemene zin is het aanbod aan terreinen beperkt.

De vraag is hoe dit aanbod zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Belangrijk daarbij is uiteraard de ontwikkeling van M4H. Hoewel dit gebied als onderdeel van het Makers District wordt gepositioneerd als vestigingsgebied voor innovatieve maakbedrijven met productieactiviteiten, dienen hier in de periode tot 2035 ook zo'n 3.000 tot 4.000 woningen en andere functies te worden gerealiseerd. Hoeveel productieruimte er daadwerkelijk beschikbaar komt, is daarmee niet duidelijk. Veel zal afhangen van:

- De toekomst van de gevestigde maakbedrijven: krimpen ze, trekken ze weg of blijven ze er als grote ruimtegebruiker voor lange tijd zitten?
- Het vastgestelde aantal vierkante meters aan te ontwikkelen woon- en andere functies.
- De gehanteerde bebouwingsdichtheden: grondgebonden laagbouw versus hoogbouw, aandeel openbare ruimte, etc.
- De mate waarin meerlaags en multifunctioneel gebruik van de ruimte (zoals wel/geen gelijkvloerse infrastructuur) wordt toegepast.
- De mate waarin havenwater wordt gedempt voor bebouwing (zoals nu in de Rijnhaven wordt voorzien);
- Het gehanteerde 'grid': geografisch schaalniveau waarop functies worden geclusterd.
- De ruimtelijke en temporale fasering van het transformatieproces, in relatie tot de herstructureringskosten: spreiding en timing van kosten en baten.

De uiteindelijke mix van de hiervoor genoemde factoren zal niet alleen bij M4H maar ook op andere locaties gaan bepalen hoeveel productieruimte er voor maakbedrijven beschikbaar is. De dynamiek in de maakindustrie bepaalt of die ruimte qua omvang en vastgoed-/locatiekenmerken vol-

doet. De tendens van de afgelopen decennia duidt op een afnemende ruimtebehoefte voor grootschalige productie, uitgezonderd de procesindustrie in de havengebieden. De voorlopige indruk is daarmee dat de stad de eigen maakindustrie in de toekomst voldoende ruimte kan bieden. Zeker als Rotterdam primair de eigen, jongere en kleinere bedrijven in de stad wil accommoderen. Dan gaat het immers vooral om het (her)huisvesten van bedrijven die bij voorkeur in een stedelijk milieu willen doorgroeien.

Ruimtegebrek grote maakbedrijven

Zorgelijker is de situatie voor de aanwezige ruimte-extensieve bedrijven. Voor deze bedrijven zijn nieuwe vestigingslocaties nauwelijks voorhanden, terwijl ook op bestaande locaties verdere uitbreiding vaak lastig is. Mocht er al uitbreidingsruimte zijn en door de eigenaar (veelal gemeente of Havenbedrijf) worden aangeboden, dan vormt in toenemende mate de betaalbaarheid ervan een struikelblok. Alleen al het benoemen van een gebied als 'gemengd stedelijk gebied' heeft immers een prijsopdrijvend effect. Voor ruimte-extensieve bedrijven die willen uitbreiden om (door schaalvergroting) kosten te besparen, worden stedelijke locaties, zeker die met uitzicht op menging, haast onbetaalbaar.

Voor deze maakbedrijven breken dan ook onzekere tijden aan, zeker voor die met een aflopend huur- of pachtcontract. Indien deze bedrijven al hun contract kunnen verlengen, is het de vraag of ze de nieuwe huur/pacht kunnen betalen. In gemengde milieus zal de 'overlast' van logistieke activiteiten over de weg en het water vaak flink moeten worden gereduceerd. Deze bedrijven worden, als ze mogen en willen blijven, min of meer gedwongen om fors te investeren in hoogwaardiger productie en het nemen van overlastbeperkende maatregelen. Alternatieven voor hervestiging op een stedelijke bedrijfslocatie zijn niet eenvoudig te vinden, al spant de gemeente zich de laatste jaren wel in om ruimte te bieden aan gezonde industriële bedrijven in de Spaanse Polder.

Conclusie

Een goede strategie voor de huisvesting van maakbedrijven is essentieel om de ontwikkeling van de sector te ondersteunen en stimuleren. Dus: aangeven waar wel en niet gemengd kan worden en vooral ook niet overal willen verdichten. De intensivering waartoe dit leidt, stimuleert immers de transformatie naar wonen en kan de ontwikkeling van de maakindustrie bemoeilijken. Zeker voor ruimte-extensieve maakbedrijven met een focus op productie.

Tegelijkertijd biedt Rotterdam voor de maakindustrie in brede zin een vrij gunstig perspectief. De stad zet al jaren in op een speerpuntclusterbeleid en investeert duidelijk in het startersklimaat voor maakbedrijven. Daarvan moet de stad de komende jaren de vruchten gaan plukken.



Box 2: Biedt de omgevingswet nieuwe kansen voor 'menging'?

Met de nieuwe Omgevingswet worden regels voor ruimtelijke projecten gebundeld, waardoor het in principe makkelijker wordt om projecten te realiseren. De algemene verwachting is dat procedures korter worden en de (mogelijkheden voor) participatie van belanghebbenden groter. Daarnaast kan er op locatieniveau meer maatwerk worden geleverd. De algemene milieucategorisering zal waarschijnlijk gaan plaatsmaken voor een beoordeling van 'overlast' op bedrijfsniveau. Bedrijven met een hoge milieucategorie maar lage belasting van de omgeving (in termen van bijvoorbeeld geluid of stank) kunnen dan gemakkelijker worden gemengd met wonen.

Hoewel deze wijzigingen in principe meer mogelijkheden bieden voor menging en – op stedelijke schaal – een beter ruimtegebruik, neemt de onzekerheid voor de bedrijven in de gebieden die het betreft in eerste instantie toe. De eerste experimenten met de wetgeving (zoals in de Binckhorst in Den Haag) laten vooral zien dat voor bedrijven onduidelijkheid bestaat over hun ontwikkelingsperspectief op een locatie. En dat bedrijven überhaupt moeite krijgen om de vestigingslocatie op waarde te schatten. Grote opgave is dan ook om het benodigde vertrouwen in de nieuwe wetgeving te creëren en aan te tonen dat ook in de wetgeving rechten van bedrijven worden beschermd en ruimte wordt geboden voor ontwikkeling/groei.

Belangrijk daarvoor is dat niet zozeer wordt gezocht naar de uiterste mogelijkheden van de wetgeving, maar dat wordt gezocht naar een goed evenwicht tussen "mengen wat kan" en "scheiden wat moet". En dat bedrijven zekerheid wordt geboden over het ontwikkelingsperspectief in een gemengd gebied. Op het moment dat dit niet gebeurt, dreigt het risico dat bedrijven hun eigen conclusies trekken en uit de stad en misschien ook de regio vertrekken. In de MRDH bestaat immers een (groot) tekort aan industriële werkmilieus.

