

# Spanning tussen wonen en maakindustrie

*Essay – Gilbert Bal en Sergej Bulterman*

**Transformatie van oude haven terreinen 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?

## **Box 1: Wat is maakindustrie?**

Maakindustrie is een veel gebruikt, maar weinig eenduidig begrip. Ruim genomen omvat de maakindustrie alle bedrijfsactiviteiten waar producten worden vervaardigd, van voeding tot auto's, van bouwmaterialen tot meubels, van (petro)chemie tot hightech elektronica.

Binnen de brede maakindustrie wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen de 'kern' van de maakindustrie en de procesindustrie. Onder de procesindustrie vallen onder andere de basismetalaal-, 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.

Een ander definitievraagstuk hangt samen met de productieketen. Aan de kop van die keten bevinden zich activiteiten als speur- en ontwikkelingswerk, ontwerp/design, testing en prototyping. Een deel van de bedrijvigheid die daarin actief is, is zelf nauwelijks met productie bezig, hoogstens in kleine series. De ontwikkeling van dit 'schemer'gebied tussen ontwerp en (omvangrijke) productie wordt in het essay nader geïllustreerd aan de hand van het Makers District.

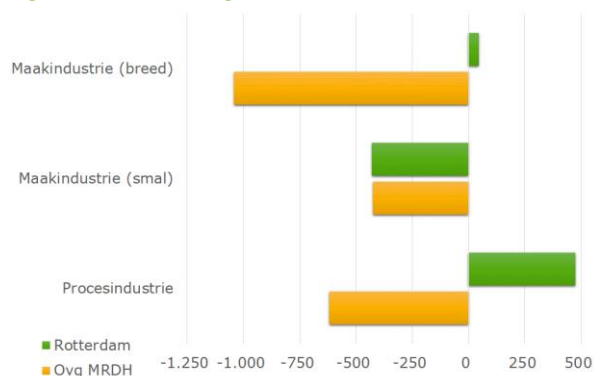
Een laatste hier te noemen definitiekwestie betreft het onderscheid tussen de maakindustrie en de creatieve industrie. Ook hier speelt het voornoemde 'schemer'gebied tussen ontwerp en feitelijke productie, maar ook de mate waarin de nadruk ligt op creativiteit of het artistieke/kunstzinnige gehalte. Concreet: een vervaardiger van sierraden of handgemaakte meubels kan zichzelf in de eerste plaats zien als kunstenaar, maar zich evenzeer beschouwen als een ambachtelijk maakbedrijf. De relatie tussen de creatieve sector en maakindustrie komt in het essay naar voren in de casus van ZOHO, gesitueerd aan de rand van de woonbuurt het Zomerhofkwartier in het Oude Noorden.

## Lichte toename werkgelegenheid

Redenerend vanuit de recente ontwikkeling is het perspectief voor de Rotterdamse maakindustrie in principe gunstig: in de afgelopen jaren nam de toegevoegde waarde fors en de werkgelegenheid iets toe. Als we de procesindustrie niet meerekenen en alleen kijken naar de 'kern' van de maakindustrie (in de grafieken 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.

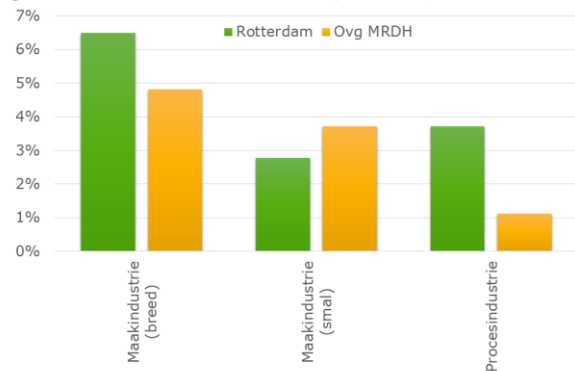
Het aandeel van de maakindustrie in de totale Rotterdamse werkgelegenheid bedraagt zo'n 6,5%. Dit belang is groter dan gemiddeld in de MRDH, maar kleiner dan gemiddeld in ons land (9,7%). In termen van toegevoegde waarde vertegenwoordigt de sector ruim 9% van de lokale economie. Vooral in de procesindustrie is de arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per werknemer) de afgelopen jaren sterk gestegen.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal banen, 2012-2017



Bron: Bureon en Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam

Figuur 2: Aandeel in de economie (% banen), 2017

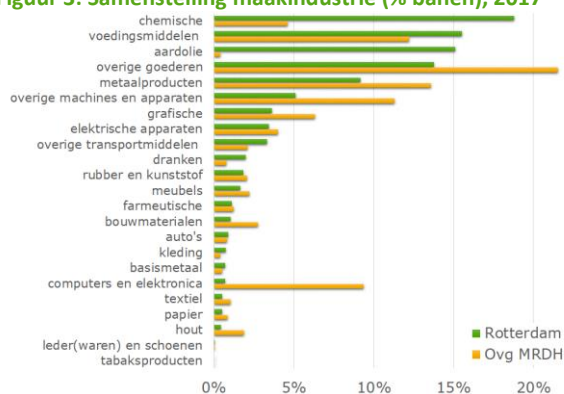


Bron: Bureon en Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam

## Krimpers en groeiers

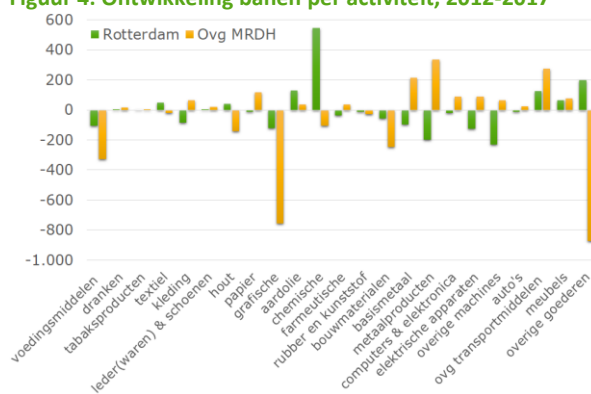
Deze eerste analyse maakt duidelijk dat het hoge aandeel van de maakindustrie in de Rotterdamse economie voor een belangrijk deel komt door de aanwezigheid van de procesindustrie, in het bijzonder het (petro)chemische complex in de haven (figuur 3). Het aandeel van de 'kern' van de maakindustrie is in 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 apparatenindustrie.

**Figuur 3: Samenstelling maakindustrie (% banen), 2017**



Bron: Bureon en Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam

**Figuur 4: Ontwikkeling banen per activiteit, 2012-2017**



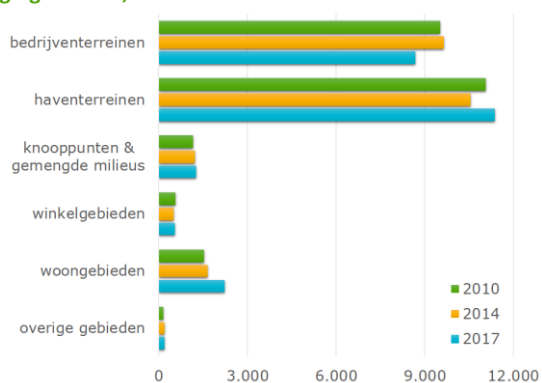
Bron: Bureon en Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam

### 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.

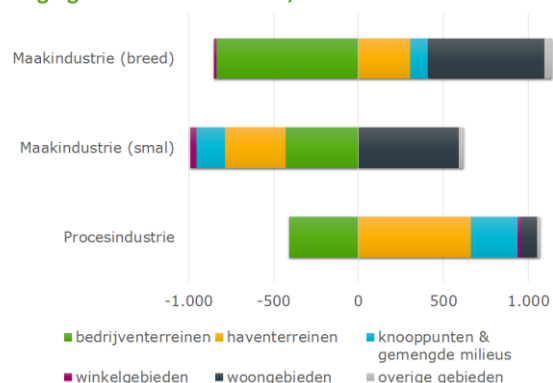
Wel zien we veranderingen optreden in het vestigingsmilieu van de maakindustrie. Sinds 2010 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gedaald en die in haven- en woongebieden gegroeid (figuur 6). Bij de 'kern' van de maakindustrie is het beeld nog opvallender: alleen in woonmilieus was sprake van banengroei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

**Figuur 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**



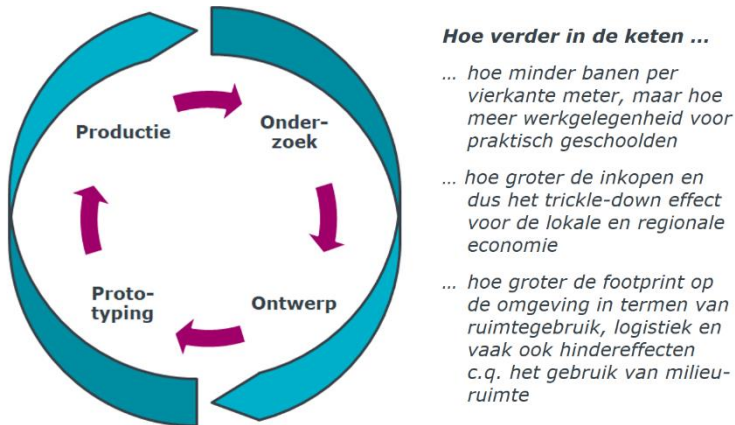
Bron: Bureon en Roots Beleidsadvies o.b.v. Gemeente Rotterdam

Locaties met relatief veel krimp zijn Maashaven Zuidzijde en Hoog Zestienhoven (figuur 7). Beide locaties kennen een herprofileringsopgave, maar bieden ook uitgifbare 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.



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.

**Figuur 9: Keten van kennis en economie in de maakindustrie**



Bron: Roots Beleidsadvies

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 hogeschoolden. Die worden eenvoudiger geworven uit een grotere regio, met de TU Delft als hofleverancier. Delft loopt ook op Rotterdam voor met o.a. YES!Delft als incubator 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, die voor YES!Delft juist weer extra toegang biedt 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.

## 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.

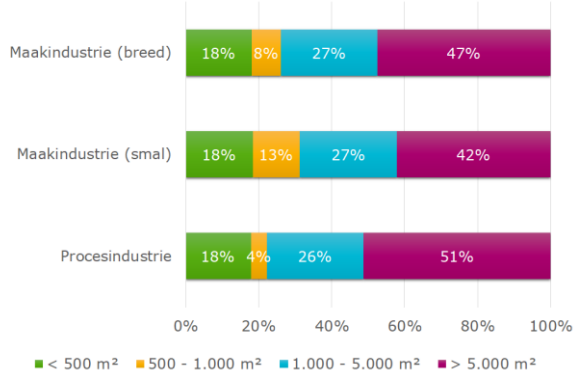
In elk geval gaat het westwaarts opschuiven van de stad richting de havengebieden gepaard met een zoektocht naar de mengbaarheid van industriële met andere functies. Daarvoor is enerzijds de ruimtelijke programmering van belang en anderzijds de locatiewensen van maakbedrijven. Deze locatiewensen verschillen 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.

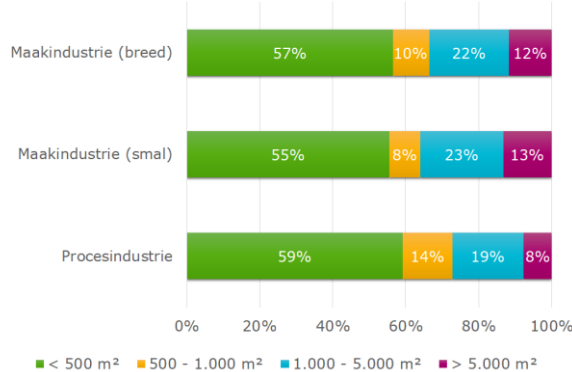
Hoewel er in de Rotterdamse procesindustrie inderdaad meer werknemers actief zijn in grootschalige bedrijven dan in de ‘kern’ van de maakindustrie, is dit verschil relatief klein (figuur 10). En uitgedrukt in vestigingen zijn er in de Rotterdamse procesindustrie zelfs meer vestigingen met een relatief 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.

**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

## Vestigingseisen maakindustrie

Bedrijven die acteren in de kop van de keten zien de bevolkingsgroei niet snel als bedreiging. Niet alleen zijn hun activiteiten, vanwege de beperkte overlast ervan, vaak 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.

### Box 2: 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 atelierruimte doorgaans terecht in een ruim bedrijfspand 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; òòk 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.

In elk geval heeft een groep ZOHO-ondernemers, onder de naam ZOHOcitizens, een gebiedsvisie gemaakt en een aantal ZOHO-principles opgesteld. ZOHO:

- Is *experimenteel*, biedt ruimte aan experiment, aan experimenteel ondernemerschap;
- Is *betrokken*, onder andere bij de buurt een sociaal-maatschappelijke opgaven;
- Is *gemixt*, qua bebouwing, groen en flexibele ontwikkeling en gebruik, bestemd voor hoge en lage inkomens en voor middelgrote en kleine bedrijven;
- Is *duurzaam*, dat wil zeggen maximaal klimaatbestendig, met oog voor stadsnatuur en biodiversiteit;
- *Verbindt*, centrum met Noord en bewoners en bedrijven, en fungeert als sociaal-culturele proeftuin.

Deze 'principles' zijn door belangrijkste stakeholders, gemeente en Havensteder, grotendeels omarmd. In het kader van het aanbestedingstraject voor de toekomstige transformatieopgave, is tussen gemeente, Havensteder en de gevestigde creatieve bedrijven een convenant voor de uitgangspunten/beoordelingscriteria getekend. Doel daarvan is om een uitgebalanceerde ontwikkeling met ruimte voor productieactiviteiten te waarborgen.

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 type bedrijven is. Het Rotterdamse havengebied biedt natuurlijk een enorm productie-milieu aan grootschalige industrieën, de procesindustrie in het bijzonder. En met de Spaanse Polder beschikt Rotterdam over het grootste droge bedrijventerrein van West-Europa. Maar in algemene zin is het aanbod aan terreinen beperkt.

En 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 productie-activiteiten, 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. En de dynamiek in de maakindustrie bepaalt of die ruimte qua omvang en vastgoed- en locatiekenmerken voldoet. 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. En 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 overlast-beperkende 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. Enerzijds omdat ontwikkelaars voor een sluitende businesscase op locaties waar in het verleden veel milieuruimte is gebruikt, wel moeten transformeren naar

wonen. Anderzijds omdat woningbouwontwikkeling mkb-bedrijven met bijvoorbeeld bedrijfsopvolgingsproblemen een wenkend perspectief biedt om een bedrijf(slocatie) tegen een hoge prijs te verkopen. Een prijs waarvoor bedrijfsruimte vaak niet kan worden teruggebracht, tenminste niet zonder publieke bijdrage.

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. Veel ambachtelijke en technologisch hoogwaardige bedrijven zijn van meerwaarde voor het leefklimaat in de stad. En zeker een deel van de hooggeschoolde werkenden in die bedrijven werkt en woont graag in een levendig stedelijk milieu. Er is dan ook alle reden om hoge ambities te hanteren ten aanzien van functiemenging met ruimte voor productieactiviteiten.

### **Box 3: Biedt 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.

In het kader van dit essay zijn de volgende personen geïnterviewd:

- Dhr. A. Versluijs – Aldowa
- Mevr. A. Boelens – Ariënné Boelens office
- Dhr. J. Bus – BODG
- Dhr. E. Geboers – Concr3de
- Dhr. G. Balkema – Dutch Growth Factory
- Dhr. M. Luxemburg – Erasmus Centre for Entrepreneurship
- Dhr. J. de Lange – Jules Dock
- Dhr. R. Barnhoorn – Spark Design
- Mevr. T. Ferreira – Spark Design

Wij willen hen hartelijk bedanken voor hun medewerking.