

GEMEENTEN EN ONDERNEMERS ZETTEN SAMEN SCHOUDERS
ONDER TOEKOMST SPAANSE POLDER

Ruimte voor industrie

AUTEUR Ton van Leeuwen

Als industrieterrein Spaanse Polder in de publiciteit komt, gaat het vaak nog steeds over de aanpak van criminaliteit. De betrokken gemeenten zijn intussen al een paar stappen verder. Samen met de bedrijven werken ze aan economisch toekomstperspectief. Spaanse Polder als de economische longen van de stad.

Al zo'n vijf jaar werken Rotterdam en Schiedam samen aan de bestrijding van ondermijnende criminaliteit. Onder meer met een speciale vergunningsplicht voor autoverhuurbedrijven zijn zij de afgelopen tijd met succes de strijd aangegaan tegen malafide ondernemers. 'Hierdoor is de veiligheid sterk verbeterd en hebben we de verrommeling en leegstand aangepakt', vertelt projectleider Ewout Spit van de Gemeente Rotterdam. 'Nu het gebied veiliger en aantrekkelijker is geworden, is het zaak dat vast te houden. We willen als het ware het onkruid weghouden en zorgen dat de goede planten blijven groeien. En dat betekent investeren in de toekomst. Niet alleen in Spaanse Polder, maar ook in de naastgelegen bedrijventerreinen: het Rotterdamse Noord-West en de Schiedamse 's-Gravelandsepolder.'

Zware milieucategorie

Gesterkt door de economische voorspoed, tonen projectontwikkelaars de laatste tijd steeds meer interesse in wat bij elkaar een van de grootste aaneengesloten droge bedrijventerrein van West-Europa is. 'Eerder onderzoek toonde al aan dat Rotterdamse bedrijventerreinen in algemene zin veel perspectief hebben', vertelt Spit. Om dit specifiek voor de Spaanse Polder verder uit te werken, is adviesbureau Buck gevraagd een economisch profiel van het gebied op te stellen. Daarbij is de overheid de dialoog aangegaan met een vertegenwoordiging van ondernemers en vastgoedeigenaren. Het heeft uiteindelijk geleid tot een Ruimtelijk Economische Visie en Agenda (REVA) voor de periode tot 2040.





Bedrijventerrein Spaanse Polder in Rotterdam en Schiedam. Beeld Gemeente Rotterdam

« Een van de bij de REVA betrokken ondernemers is Lutzen Brink, in- en verkoper bij recyclingbedrijf Krommenhoek Metals in Spaanse Polder. Na de Tweede Wereldoorlog vestigde dit bedrijf zich aan de Linschotenstraat, mede vanwege de aanwezigheid van havenbekkens en daarmee een goede ontsluiting via het water. De afgelopen jaren groeide het bedrijf snel, onder meer met een gloednieuw pand aan de nabijgelegen Keenstraat. 'Als recyclingbedrijf vallen we onder een zware milieucategorie; dan heb je in Zuid-Holland tegenwoordig niet veel keuze meer. De Binckhorst in Den Haag bijvoorbeeld is vrijwel helemaal herontwikkeld van industrieterrein naar een gemengd bedrijventerrein. Daardoor krijgen wij een functie voor een steeds groter gebied. Je kunt je als steden allemaal wel willen richten op flexibele start-ups, maar overal waar producten worden gemaakt, moet je die ook kunnen recycleren.'

Bereikbaarheid voor personeel

Spaanse Polder een echt industriegebied laten blijven: dat was dan ook een van de belangrijkste boodschappen die Brink voor de gemeente had. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de erfpachtconstructie, legt hij uit. 'Met erfpacht kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de functie van een gebied. Het is logisch dat ze dat willen, maar het moet niet leiden tot onzekerheid. Want als je als ondernemer niet tijdig weet waar je aan toe bent, zal je ook minder de neiging hebben om te investeren. En dat vergroot weer de kans dat een gebied verloedert. Hier voeren we als ondernemers nu constructieve gesprekken over met de gemeente.'

Ook de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen wordt door meerdere ondernemers als verbeterpunt gezien. Direct aan de A20 gelegen en met treinstation Schiedam in

de buurt, is het gebied in theorie goed ontsloten. De pijn zit in de zogenaamde *last mile*. 'Er rijdt bijvoorbeeld maar één keer per uur een bus. In de praktijk moeten sommige van onze medewerkers daardoor eerder stoppen om thuis te kunnen komen', vertelt Brink. 'De meeste medewerkers komen daarom met de auto en dat leidt weer tot file- en parkeerproblemen. Fietsen is niet erg aantrekkelijk, want dan kom je vaak tussen vrachtwagens te rijden.'

Watergebonden bouwhub

Voor het team van Spit zijn dit interessante inzichten. Al was het maar als bevestiging. 'In Rotterdam hebben we grote ambities op het gebied van duurzaamheid en mobiliteit. Die blijken soms goed samen te gaan met de behoeften van ondernemers, bijvoorbeeld waar het gaat om beter benutten van de havenbekkens. Krommenhoek maakt hier al gebruik van bij de af- en aanvoer van materialen en ont-

'Overal waar producten worden gemaakt, moet je die ook kunnen recyclen'

last daarmee het wegverkeer. Maar analyse toont aan dat slechts tien procent van de bedrijven die aan het water zitten, daar nu van profiteert. Hier liggen kansen. We denken bijvoorbeeld aan een watergebonden bouwhub, waarvandaan materiaal kunnen worden getransporteerd van en naar bouwprojecten in de binnenstad.'

Zo'n initiatief sluit volgens Spit goed aan bij de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarin staat dat havens ruimte moeten blijven bieden voor economische ontwikkeling en meer specifiek de verduurzaming hiervan. 'We zien Spaanse Polder als de economische longen van de stad. Duurzaamheid en de circulaire economie zijn daarbij belangrijke thema's. Een bedrijf als Krommenhoek past daar met zijn recyclingactiviteiten heel goed bij.'

Clusteren van soortgelijke bedrijven is een ander belangrijk thema waar gemeenten en bedrijven over praten. Wat hier nauw mee samenhangt, is het optimaliseren van de infrastructuur en de beleving in het gebied. 'In de Van Nelle-fabriek zien we bijvoorbeeld kansen voor kleinschalige initiatieven als start-ups. Daar kan het interessant zijn om een nieuw lightrailstation te realiseren, in samenspraak met het tegenovergelegen Sparta Stadion. Daarnaast bespreken we welke bedrijven geschikt zijn voor de zichtlocaties aan de snelweg. Zo'n bedrijf moet een goede afspiegeling vormen voor het hele gebied.'

Samenwerking Rotterdam en Schiedam

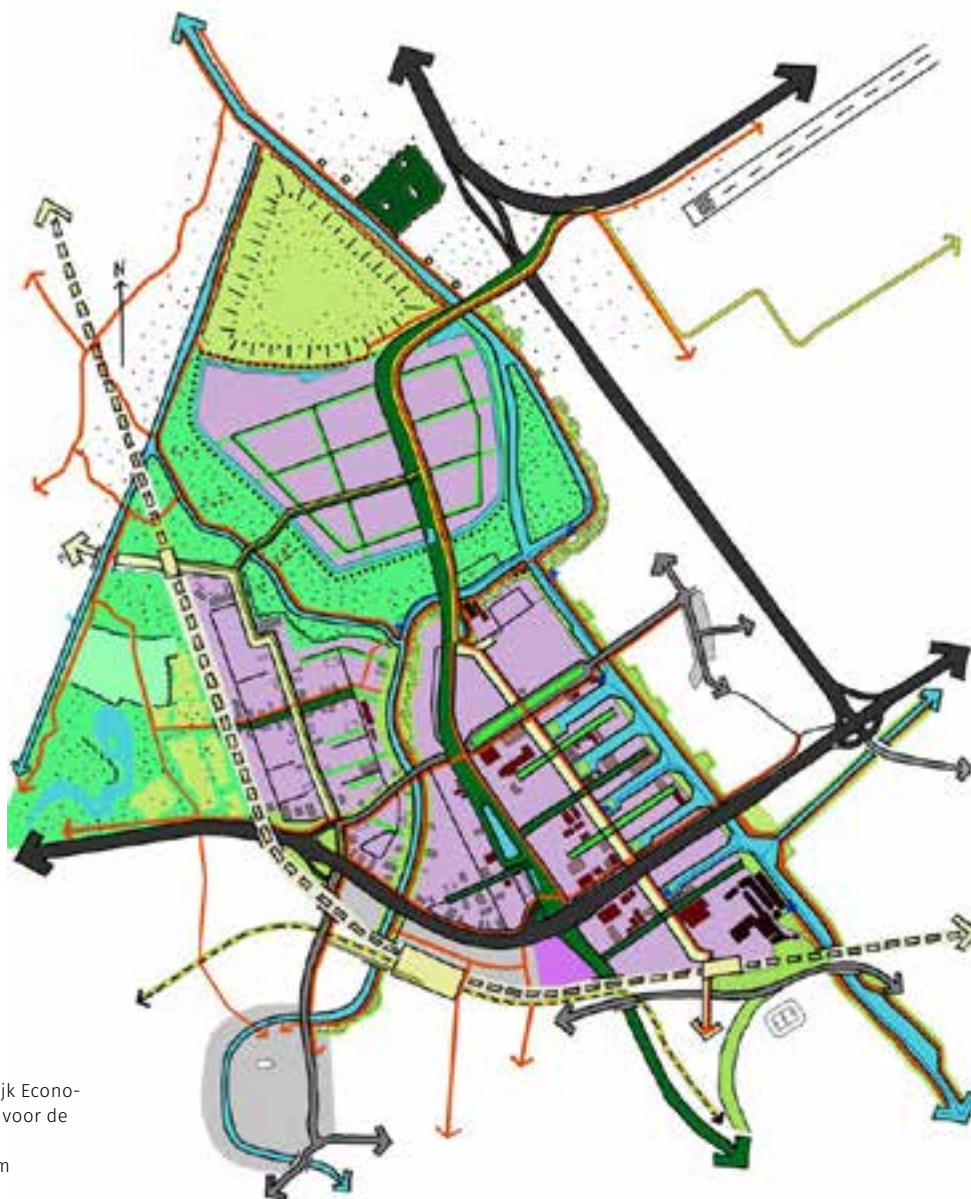
Sinds 2016 delen de gemeenten Rotterdam en Schiedam een pand aan de Galateestraat, midden in de Spaanse Polder. Ondernemers kunnen hier elke dag langskomen met vragen of suggesties. 'Het is best bijzonder om aan de Schiedamse gebiedsontwikkeling te werken vanaf Rotterdams grondgebied', vertelt Liesbeth Roeles, projectleider bij de Gemeente Schiedam. 'Maar het werkt, want we hebben veel gemeenschappelijke belangen en daarom ook gezamenlijk een opdracht gegeven om tot een ruimtelijk-economische visie te komen. In Schiedam hebben we een duidelijke gebiedsopdracht vanuit het college: de potentie van het gebied beter benutten en de bedrijventerreinen samen met ondernemers toekomstbestendig te maken. Samenwerking met onze collega's uit Rotterdam is daarbij belangrijk, zeker in een gebied met zo'n grote omvang.'

De gemeenten kennen natuurlijk wel zo hun verschillen. Waar Rotterdam bijvoorbeeld samenhang zoekt met M4H, een ander *upcoming* bedrijventerrein in de stad, is Schiedam volop bezig met de A20 Zone Schiedam, waar naast de herontwikkeling van de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder een nieuw station met stationsomgeving en woningbouw deel van uitmaken. 'Soms wil de een net wat sneller dan de ander, of hebben we andere beleidsinstrumenten tot onze beschikking', vertelt Roeles. 'In Schiedam hebben we bijvoorbeeld veel aflopende erfpachtcontracten. Daardoor kan Schiedam relatief veel invloed uitoefenen op het type bedrijvigheid en eisen stellen op het gebied van kavelgrootte en duurzaamheid. En waar wij ons bestemmingsplan aan het actualiseren zijn, ligt dat voor Rotterdam al vast. Het voordeel daarvan is dat we nog kunnen anticiperen op de gebiedsopdracht en de nu opgestelde ruimtelijk-economische visie.'

Dat de industriegebieden verschillende kenmerken en mogelijkheden hebben, biedt ook kansen in de samenwerking, ziet Roeles. 'Als zich een nieuw bedrijf meldt, kunnen we samen kijken waar die het beste past. En soms wil een gevestigd bedrijf binnen het bedrijventerrein uitbreiden. Als dat niet kan in het gebied zelf, biedt de andere gemeente misschien wel een oplossing. Het is dan een voordeel dat we aan de Galateestraat bij elkaar zitten. En dat we door de jaren heen als gemeenten elkaar goed hebben leren kennen.'

Puzzel

De diverse aanbevelingen uit de REVA zijn inmiddels uitgewerkt in een ruimtelijke schets. Om van daaruit naar concrete uitvoering te komen, is een flinke puzzel. 'Er is maar weinig leegstand, dus heb je weinig ruimte om te schuiven', vertelt Spit. 'We kijken onder meer naar de mogelijkheden van kavelruil, maar zijn daarbij wel afhankelijk van de investeringsbereidheid van ontwikkelaars. Op dit moment is



Raamwerkkaart uit de Ruimtelijk Economische Visie en Agenda (REVA) voor de periode tot 2040.
Beeld BCI/Gemeente Rotterdam

PAGINA 32

die er, maar in mindere economische tijden willen we dat die investeringen door blijven gaan.'

Om meer sturing te geven aan de investeringen komt er nieuw platform van overheid, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. Het is sowieso de ambitie van de Gemeente Rotterdam om de bedrijven actief bij de uitvoering van de REVA te betrekken. Spit: 'Onlangs hebben we al een bedrijvenraad geïnstalleerd. Dat is best een doorbraak, want met zo veel en zulke verschillende bedrijven in een gebied wisten ondernemers zich tot nu toe nog nooit goed te organiseren.' Het organiseren van partijen leidt volgens hem tot meer efficiëntie en kan bijdragen aan een grotere democratische legitimiteit. 'Op dit moment worden de belangen van de bedrijventerreinen niet direct vertegenwoordigd in de gemeenteraad. Dat is zonde, want over zaken als mobiliteit en duurzaamheid hebben ze een belangrijke mening. Vanuit een bedrijvenraad kun je met een concreet en formeel advies komen.'

Ook Brink is gevraagd voor de bedrijvenraad. Hij vindt het waardevol om gezamenlijk met andere betrokkenen over de toekomst te kunnen (blijven) praten. 'De korte lijnen met de gemeente werken heel prettig. De burgemeester heeft inmiddels aangegeven wat te gaan doen aan de erfpachtconstructie, dus ik heb vertrouwen dat er ook echt wat met onze ideeën gebeurt.' Ook het contact met andere bedrijven loopt goed, al spelen er soms best wat verschillende belangen.

Door meer samen te werken hoopt de gemeente een bepaalde flow in het gebied teweeg te brengen; het gevoel van samen de schouders eronder. Spit: 'In dit traject hebben we ook een cultuurhistorische analyse laten uitvoeren. Daaruit kwam het advies om de geest van de wederopbouw terug te brengen: een gevoel van trots, wat nu nog een sluimerend bestaan leidt. Rond de Van Nelle-fabriek zie je het al terugkomen. Dat willen we in de rest van het gebied ook.' ■