



Ladderonderbouwing kantoor- en (meerlaags) bedrijfsruimte A20-zone Schiedam

15 september 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Ladderonderbouwing kantoor- en (meerlaags) bedrijfsruimte A20-zone Schiedam
51015412
Gemeente Schiedam
15 september 2023
Guido van der Molen, Astrid Potemans, Pim Steenberg
guido.vandermolen@sweco.nl
+ 31 651787356

Inhoudsopgave

1	Achtergrond	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.1	<i>Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling.....</i>	5
1.2	<i>De ontwikkeling van A20-zone Schiedam is Ladderplichtig</i>	5
3	Behoeftte kantoren	6
3.1	<i>Onderzoeksgebied: gemeenten Schiedam, Rotterdam en Vlaardingen.....</i>	6
3.2	<i>Vraag naar circa 387.000 tot 421.000 m² kantoorruimte in onderzoeksgebied in komende tien jaar</i>	7
3.3	<i>Aanbod - harde plancapaciteit van circa 207.000 m² vvo in onderzoeksgebied.....</i>	7
3.4	<i>Confrontatie - tekort aan kantoorruimte in onderzoeksgebied in komende tien jaar</i>	8
3.5	<i>Kwalitatief - A20-zone Schiedam kansrijke kantoorlocatie met voldoende toekomstpotentie</i>	9
3.6	<i>Conclusie - behoefte aan beoogde ontwikkeling van kantoorruimte in A20-zone</i>	9
4	Behoeftte bedrijfsruimte	10
4.1	<i>Onderzoeksgebied: Rechtermasoever</i>	10
4.2	<i>Vraag naar 34 ha bedrijventerrein in het reguliere werkmilieu</i>	11
4.3	<i>Aanbod - 18 ha hard planaanbod in het reguliere segment.....</i>	11
4.4	<i>Confrontatie - kwantitatief en kwalitatief behoefte aan toevoeging van bedrijfsruimte</i>	12
4.5	<i>Kwalitatief – behoefte aan meerlaagse bedrijfsruimte in A20-zone.....</i>	12
4.6	<i>Conclusie – behoefte aan beoogde toevoeging van (meerlaags) bedrijfsruimte.....</i>	13
5	Bijlage.....	14
5.1	<i>Omzetting functies.....</i>	14
5.2	<i>Plan capaciteitslijst bedrijventerreinen</i>	15

1 Achtergrond

U bent voornemens om het bestemmingsplan voor 's-Graveland & Spaanse Polder 2020 te herzien. 's-Graveland & Spaanse Polder zijn onderdeel van de strategische werklocaties van Schiedam (Figuur 1). De herziening bestaat uit een toevoeging van 30.000 m² kantoorruimte in de Etalagezone langs de A-20 en om toevoeging van twee terreinen aan de noordzijde van het bedrijventerrein met een gezamenlijke oppervlakte van 4,9 ha (zie ook Omzetting functies in de bijlage). De toevoeging aan de noordzijde van het terrein betreft compensatie voor de sanering van areaal bedrijventerrein op Nieuw-Mathenesse. De voortgang in realisatie is gekoppeld aan de voortgang van de transformatie op Nieuw-Mathenesse.

U wilt de behoefte aan deze ontwikkeling onderbouwen in een herziening van het bestemmingsplan. Daarmee geeft u gehoor aan de uitspraak van de Raad van State (RvS) van 31 mei 2023, waarin wordt geconcludeerd dat uw gemeenteraad, voorafgaand aan vaststelling van hert bestemmingsplan, een onderzoek naar de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling had moeten verrichten.

In deze notitie leest u de uitkomsten van ons behoefteonderzoek en Ladder motivering.



Figuur 1: Overzicht werklocaties Schiedam.
Bron: Economische visie Schiedam (november 2021).

Programma

Het beoogde programma van de A20-zone in Schiedam bestaat uit zelfstandige kantoren en bedrijfsruimte (Tabel 1).

Functie	Specificatie	Omvang
Zelfstandige kantoren	Etalagezone langs de A20	30.000 m ² bvo 25.500 m ² vvo (vormfactor 0,85%)
Bedrijfsruimte	Etalagezone langs de A20	1,35 ha
	Uitbreiding noordzijde (wijzigingsbevoegdheid)	4,9 ha

Tabel 1: Het beoogde programma in de A20 zone Schiedam.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1.1 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

1.2 De ontwikkeling van A20-zone Schiedam is Ladderplichtig

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- *Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft¹.*
- *De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m² worden aangehouden).²*
- *Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³*

De ontwikkeling van de A20-zone in Schiedam voldoet naar oordeel van de Raad van State aan bovenstaande voorwaarden, en is daarmee Ladderplichtig. Het plan maakt ter plaatse van de etalagezone nieuw ruimtebeslag mogelijk, doordat een verplichting is opgenomen om vier bouwlagen te realiseren. Hoewel de bouwmogelijkheid van vier bouwlagen op grond van het voorgaande bestemmingsplan ook reeds was te realiseren, bevatte het voorgaande plan geen minimaal vereist aantal bouwlagen. Het nieuwe bestemmingsplan kent deze wel en de bouwmogelijkheden nemen hierdoor toe, wat is beoordeeld als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast voorziet het plan in een beperkte planologische functiewijziging binnen de etalagezone, waaronder een toevoeging van zelfstandige kantoren.

De A20-zone in Schiedam is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een doorontwikkeling van een reeds bestaand bedrijventerrein. Een verzwaarde motiveringsplicht is daarom niet nodig.

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

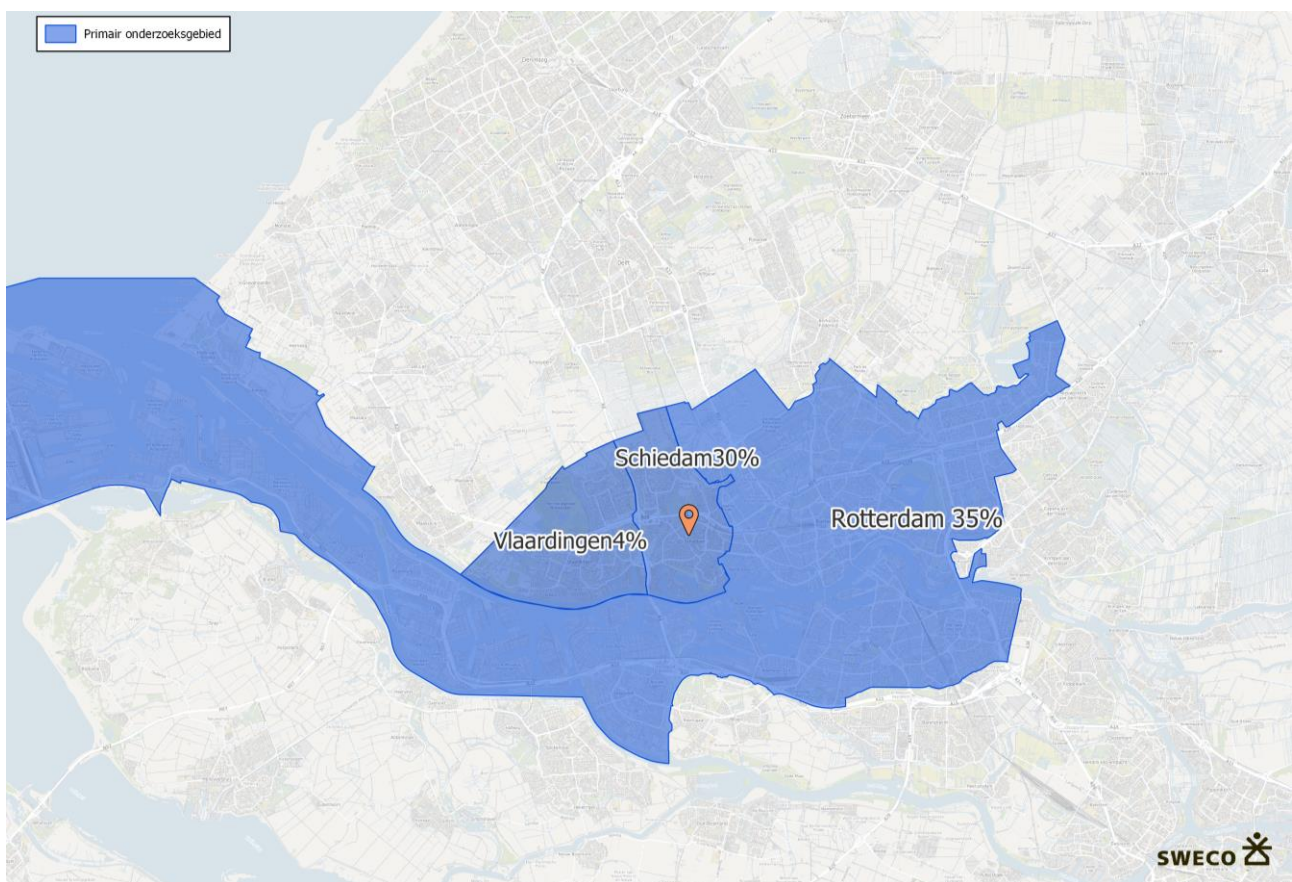
3 Behoefte kantoren

In het programma is maximaal 30.000 m² bvo aan kantoorruimte opgenomen, uitgaande van een reguliere vormfactor van 85% volgt hieruit een verhuurbaar vloeroppervlakte van 25.500 m² vvo. In deze laddertoets voeren we een ruimtelijke onderbouwing uit voor dit programma.

3.1 Onderzoeksgebied: gemeenten Schiedam, Rotterdam en Vlaardingen

Op basis van de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers⁴ concluderen we dat de kantorenmarkt van de gemeente Schiedam subregionaal georiënteerd is (ca. 30% van alle verhuisbewegingen), een sterke relatie heeft met Rotterdam (ca. 35% van de verhuisbewegingen). Een beperkt aandeel verhuisbewegingen is van en naar Vlaardingen.

Het onderzoeksgebied betreft hiermee de gemeente Schiedam, de gemeente Rotterdam en de gemeente Vlaardingen (Figuur 2).



Figuur 2: Onderzoeksgebied kantoren op basis van verhuisbewegingen.
Bron: Vastgoeddata 2023.

⁴ Op basis van Vastgoeddata, vanaf 2 arbeidsplaatsen, periode: april 2018 – juni 2023.

3.2 Vraag naar circa 387.000 tot 421.000 m² kantoorruimte in onderzoeksgebied in komende tien jaar

De actuele vraag naar kantoren in de gemeente Schiedam, de gemeente Rotterdam en in de gemeente Vlaardingen is in beeld gebracht in de provinciale behoefteeraming van Zuid-Holland (zie tabel hieronder).

Gebied	Jaar	Voorraad ⁵	Leegstand ⁶	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag	Totale vraag	
				Min.	Max.		Min.	Max.
Gemeente Schiedam	2022	220.500	11.025 (5,0%)					
	2032			8.980	10.440	25.320	34.300	35.760
Gemeente Rotterdam	2022	3.225.100	222.512 (6,9%)					
	2032			101.260	133.920	246.860	348.120	380.780
Gemeente Vlaardingen	2022	86.900	3.911 (4,5%)					
	2032			1.840	2.000	2.500	4.340	4.500
Totaal	2022	3.532.500	237.448 (6,7%)					
	2032			112.080	146.360	274.680	386.760	421.040

Tabel 2: Ruimtebehoefte kantoren 2022-2032 in m² vvo.

Bron: Behoefteeraming Kantoren Provincie Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, mei 2023), bewerking Sweco.

Uitbreidingsvraag

In de provinciale prognose is de uitbreidingsvraag is berekend op basis van de historische kantorenmarktdynamiek, Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van kantoorbanen. In deze prognose is de bijbehorende leegstandsontwikkeling meegenomen. Hieruit volgt een uitbreidingsvraag tot 2032 van 112.080 tot 146.360 m² vvo (Tabel 2).

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is er ook een vervangingsvraag. In de provinciale prognose is de kwaliteit van de huidige voorraad getoetst op de gebruikersvraag. Het aandeel dat hier niet aan voldoet, komt in aanmerking voor vervanging. Hieruit volgt een uitbreidingsvraag tot 2032 van 274.680 m² vvo (Tabel 2).

Totale vraag

De totale vraag in het onderzoeksgebied bedraagt 386.760 tot 421.040 m² vvo (Tabel 2).

3.3 Aanbod - harde plancapaciteit van circa 207.000 m² vvo in onderzoeksgebied

In de regionale prognose is de leegstandsontwikkeling al meegenomen. We nemen daarom alleen de plancapaciteit mee in het aanbod. In de planlijst van kantoren van de MRDH⁷ is de harde plancapaciteit tot 2030 opgenomen (Tabel 3, volgende pagina).

⁵ Bron: Locatus (2022)

⁶ Cushman & Wakefield (2022)

⁷ [Aanvaarding actualisatie kantorenplanlijst in de huidige regionale kantorenvisie MRDH - Provincie Zuid-Holland](#)

Gemeente	Locatietype	Locatie	Opmerking	Plancapaciteit (vvo)
Schiedam	Centrum/Intercitystation	NS-Station/Schieveste		9.010
	Overig	Kantoorlocatie Havens Schiedam (Vijfsluizen)	Speciale locatie, alleen havengebonden kantoren	12.750
Rotterdam	Grootstedelijke top	Binnenstad + Blaak		6.545
		Centraal Station e.o. RCDB (01.41)		17.000
		Kop van Zuid / Rijnhaven		46.325
	Centrum/Intercitystation	Oosterhof		3.640
		Katendrecht-Pols (Rijn/Maashaven)		11.050
	Snelweg	Brainpark III		45.050
	Overig	Erasmus Campus Woudestein	Speciale locatie, alleen science gerelateerde kantoren	13.600
		Rotterdam Airport Business Centre	Speciale locatie, alleen luchthavengebonden kantoren	18.020
		Waalhaven (zuid/portcity, oost en noord/Sluisjesdijk)	Speciale locatie, alleen havengebonden kantoren	23.845
Totaal				206.835

Tabel 3: Geplande voorraad van kantoren in 2030.
Bron: Planlijst kantoren MRDH (28 september 2022).

3.4 Confrontatie - tekort aan kantoorruimte in onderzoeksgebied in komende tien jaar

De marktruimte berekenen we door de totale vraag (uitbreiding en vervanging) te confronteren met het aanbod (Tabel 4).

Gebied	Totale vraag		Totaal aanbod	Marktruimte	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Gemeente Schiedam	+34.300	+35.760	-9.010	+25.290	+26.750
Gemeente Rotterdam	+348.120	+380.780	-185.075	+163.045	+195.705
Gemeente Vlaardingen	+4.340	+4.500	-0	+4.340	+4.500
Totaal	+386.760	+421.040	-194.085	+192.675	+226.955

Tabel 4: Marktruimte van kantoren in 2030 in m² vvo
Berekend op basis van Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, mei 2023) en Planlijst kantoren MRDH (28 september 2022).

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in het onderzoeksgebied volgt een marktruimte van circa 193.000 tot 227.000 m² vvo kantoorruimte voor de komende tien jaar. In de gemeente Schiedam is er de komende tien jaar een marktruimte van circa 25.000 tot 27.000 m² vvo (Tabel 4). Dit volgt uit de confrontatie van de totale vraag en het aanbod. Dit aanbod bestaat uit de harde plancapaciteit voor kantoorruimte, exclusief de kantoorlocatie Havens Schiedam (Vijfsluizen). Dit is een speciale locatie, alleen bestemd voor havengebonden kantoren (tbv versterking maritiem/offshorecluster). Deze kantoorlocatie is dermate

specifiek bestemd, dat dit planaanbod niet geschikt is voor de 'reguliere' kantoorgebruiker. We constateren dat de eventuele ontwikkeling van dit specifieke aanbod geen effect heeft op de leegstand op de kantorenmarkt in Schiedam.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in het onderzoeksgebied concluderen we dat er meer dan voldoende marktruimte is om 25.500 m² vvo kantoorruimte in de A20-zone in Schiedam te ontwikkelen.

3.5 Kwalitatief - A20-zone Schiedam kansrijke kantoorlocatie met voldoende toekomstpotentie

De functie van het kantoor is de laatste jaren steeds meer veranderd. Mede door de coronapandemie als accelerator is duidelijk geworden dat het kantoor een werkruimte wordt waar de nadruk meer komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten. Door deze kernfunctie wordt ook de locatiekeuze voor kantoorhoudende organisaties steeds belangrijker. Langjarig bezien nemen de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Het zijn vooral de hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties die aantrekkelijk blijven voor kantoorhoudende organisaties⁸.

Als gevolg van deze ontwikkelingen polariseert de kantorenmarkt: er is een overaanbod aan kantoren op laagwaardige locaties en een tekort aan kantoren op hoogwaardige locaties. Het kantorenbeleid van de MRDH⁹ en de provincie Zuid-Holland is dan ook gericht op het concentreren van kantoren op de juiste plek, het reduceren van plancapaciteit op kansarme plekken en het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren op kansarme plekken. Om dit te bewerkstelligen maakt provincie Zuid-Holland onderscheid tussen vier verschillende locaties met allen hun eigen kenmerken.

De provincie Zuid-Holland is terughoudend met het toevoegen van kantoren op snelweglocaties, OV-locaties zonder intercity bereikbaarheid en solitaire kleinschalige kantoren. Daarentegen wil de provincie wel nieuwe kantoorontwikkelingen mogelijk maken op grootstedelijke toplocaties en OV(intercity)/centrumlocaties. Op dit moment is er een tekort aan aanbod op OV-/centrumlocaties; de vraag naar kantoorruimte kan in sommige middelgrote steden niet beantwoord worden.

Met de ontwikkeling van het Schiedistrict ontstaat er rondom het NS-station van Schiedam een multifunctionele stationslocatie waar wonen, werken en vrije tijd met elkaar worden gecombineerd. Station Schiedam is goed multimodaal bereikbaar: het is een intercitystation, heeft een metrohalte en directe toegang tot de A20. De A20-zone in Schiedam is dan ook een OV-knooppuntlocatie en centrum/(intercity) stationslocatie. De stationsomgeving van Schiedam heeft een bovengemiddelde LQR¹⁰ is daarom benoemd als kansrijke locatie in de provinciale behoefte-raming. Hiermee speelt de A20-zone goed in op de behoefte van de brede gebruikersgroep en heeft de potentie om te voorzien in de realisatie van hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie¹¹.

3.6 Conclusie - behoefte aan beoogde ontwikkeling van kantoorruimte in A20-zone

We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van kantoren in de A20-zone niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Kwantitatief is er voldoende marktruimte in zowel de gemeente Schiedam als in het gehele onderzoeksgebied. Vanuit kwalitatief oogpunt heeft de A20-zone een bovengemiddelde LQR score als 'OV-knooppuntenlocatie en centrum/(intercity) stationslocatie' en is daarmee een kansrijke locatie voor de ontwikkeling van kantoren.

⁸ Kantorenmarkt Zuid-Holland: Trendrapportage 2023 (Provincie Zuid-Holland)

⁹ Strategie werklocaties MRDH 2023-2030

¹⁰ Binnen de Behoefteteraming Kantoren is met name gefocust op de locatiekwaliteit (LQR). Daar waar sprake is van een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid zal een locatie een hoge locatiekwaliteit kennen en spreekt men van een hoogwaardige kantorenlocatie.

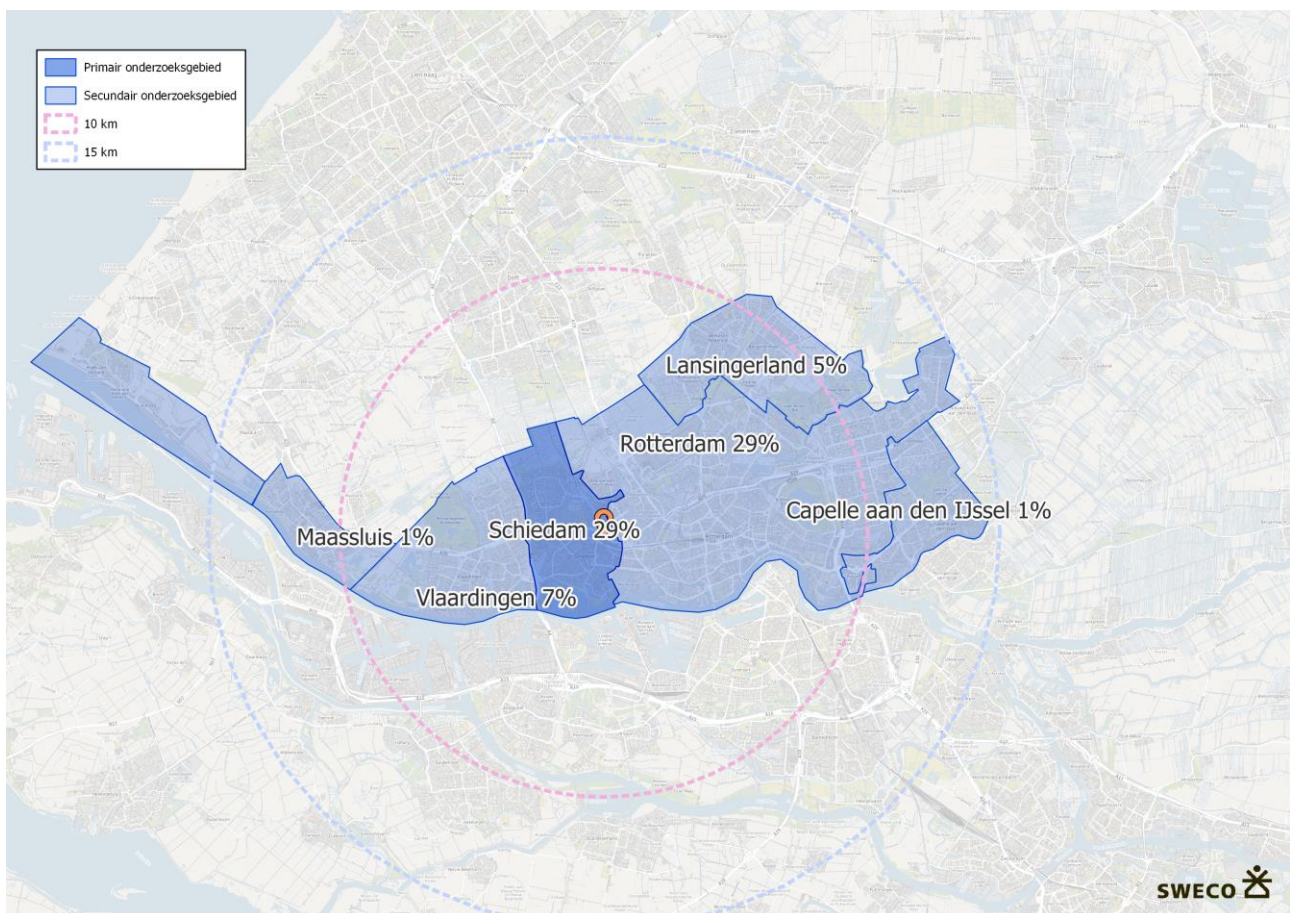
¹¹ Behoefteteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023)

4 Behoefte bedrijfsruimte

De totale uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt 6,25 ha¹². Hiervan is 4,9 ha wijzigingsbevoegd aan de noordzijde van de planlocatie en 1,35 ha in de etalagezone. In de etalagezone wordt in het bestemmingsplan als extra functie 30.000 m² zelfstandige kantoorruimte mogelijk gemaakt. Het betreft hier feitelijk een herijking van programma binnen het voor kantoren beoogde gebied rondom het OV-knooppunt Schiedam-Centrum, van direct zuidelijk van de A20 naar direct noordelijk daarvan. Daarnaast wordt via een bouwregel gesteld dat gebouwen in de etalagezone uit minimaal vier bouwlagen bestaan (ook voor bedrijfsruimte). Er is geen verplichting om 100% van het bouwvlak te bebouwen. Voor deze laddertoets voeren we een ruimtelijke onderbouwing uit voor de volledig toe te voegen 6,25 ha.

4.1 Onderzoeksgebied: Rechtermaasoever

Voor de afbakening van het onderzoeksgebied voor bedrijfsruimte analyseren we de verhuisbewegingen van en naar bedrijventerreinen in Schiedam. 29% van deze verhuisbewegingen zijn bedrijven die binnen Schiedam verhuizen. Verder is er een sterke relatie met Rotterdam ten noorden van de Maas (29%). In totaal zijn 67% van de verhuisbewegingen binnen de Rechtermaasoever¹³ (RMO). Dit gebied wordt ook gebruikt als onderzoeksgebied in de Bedrijvenstrategie van de MRDH vanwege de samenhang. Deze gebieden zijn allemaal gericht op de A20 corridor. Deze gemeenten liggen ook allemaal binnen een straal van 10 á 15 km van het plangebied. Onderzoek van het PBL (2007) en CBS (2013) toont aan dat de meeste verhuisbewegingen op bedrijventerreinen plaats vindt binnen de eigen regio. Voor deze ladderonderbouwing nemen wij de RMO als onderzoeksgebied dan ook over (Figuur 3).



Figuur 3: Onderzoeksgebied bedrijfsruimten. Bron: Vastgoeddata 2023, Strategie werklocaties MRDH 2023-2030

¹² Zie Bijlage 1 voor de volledige tabel met wijzigingen en toevoegingen in het bestemmingsplan

¹³ Rotterdam ten noorden van de Rijn, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam, Capelle aan de IJssel en Lansingerland Zuid

Als uitgangspunt voor de behoefteraming hanteren we de meest recente prognose afkomstig uit de Bedrijventerreinstrategie MRDH die ook is afgestemd op provinciaal niveau. Aan de basis van de regionale prognose liggen de WLO-scenario's voor werkgelegenheid, het ruimtegebruik per werknemer en de locatievoorkeur (percentage van het aantal banen dat zich vestigt op bedrijventerreinen).

In de bedrijventerreinenstrategie MRDH wordt geconcludeerd dat het hoge scenario het meest in lijn is met de historische werkgelegenheidsontwikkeling en de bevolkingsprognose. Wij nemen voor deze ladder dan ook het hoge scenario over. In de periode 2012-2022 steeg de werkgelegenheid in RMO met 1,4%. In Rotterdam en Schiedam, het gebied met de meeste verhuisbewegingen, steeg de werkgelegenheid zelfs iets sterker, met 1,5%.

4.2 Vraag naar 34 ha bedrijventerrein in het reguliere werkmilieu

In de berekening voor de ruimtevraag maken we onderscheid tussen de kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte is de totale behoefte aan bedrijventerreinen in de regio. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke werkmilieu voorzien in de A20 zone.

Uitbreidingsvraag

De planlocatie is in de bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023-2030 aangewezen als werklocatie in het reguliere segment.¹⁴ Voor dit type werkmilieu bestaat een kwalitatieve uitbreidingsvraag 18 ha tot 2030 gebaseerd op de historische werkgelegenheidsontwikkeling, locatievoorkeur en het ruimtegebruik per werknemer. De totale kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen bedraagt 80 ha.

Voor deze ladderonderbouwing hanteren wij een tijdsperiode van 2023 – 2033. Dit is een langere periode dan opgenomen in de bedrijventerreinstrategie, welke loopt tot 2030. We extrapoleren de raming tot 2033. Dit doen we op basis van de jaarlijkse uitbreidingsvraag in de regio. Deze komt neer op 2,3 ha in het reguliere segment. De ruimtevraag in het reguliere segment is daarmee tot 2033 ca 25 ha. De totale ruimtevraag in de hele RMO is 110 ha, gebaseerd op een jaarlijkse vraag van 10 ha (Tabel 5). Het grootste deel van deze vraag is afkomstig uit het werkmilieu grootschalige distributie.

Vervangingsvraag

Aanvullend op de uitbreidingsvraag houdt de regionale prognose ook rekening met de vervangingsvraag. Dit is de vraag de voortkomt uit de onttrekking van een deel van de huidige voorraad (bijvoorbeeld door transformatie naar wonen). De vervangingsvraag in de RMO bedraagt 21 ha waarvan 9 ha in het reguliere werkmilieu (Tabel 5).

Totale vraag

De totale ruimtevraag is kwantitatief 131 ha waarvan 34 ha kwalitatief is gericht op het reguliere segment (Tabel 5).

Segment	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Regulier	25 ha	9 ha	34 ha
Totaal RMO	110 ha	21 ha	131 ha

Tabel 5: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen RMO, Bron: Bedrijventerreinstrategie Zuid-Holland 2023-2030, bewerking door Sweco

4.3 Aanbod - 18 ha hard planaanbod in het reguliere segment

In het onderzoeksgebied is 46 ha aan planaanbod voor alle bedrijventerreinen (zie ook Plancapaciteitslijst bedrijventerreinen in de bijlage). In het reguliere segment bedraagt de plancapaciteit 18 ha. Hiervan is 15,3 direct uitgeefbaar en 2,5 indirect. De meeste plancapaciteit is terug te vinden op de terreinen Nesseland (4,2 ha) en Spaanse Polder Rotterdam (3,4). In Schiedam is 2,1 ha direct uitgeefbaar ('S-Gravenlandse Polder Zuid, Spaanse Polder Schiedam en Vijfsluizen). Op 'S-Gravenlandse Polder Zuid is ook nog 2,3 ha niet direct uitgeefbaar. In de overige werkmilieus is 28 ha plancapaciteit.

¹⁴ De definitie voor het reguliere segment zoals opgenomen in de bedrijventerreinstrategie Zuid-Holland 2023-2030 is als volgt: 'het meest voorkomende werkmilieu, dat gemengde reguliere bedrijfsactiviteiten als handel, bouw, productie en transport huisvest. Reguliere bedrijventerreinen hebben doorgaans een lokaal tot subregionaal verzorgingsgebied. De kavelomvang varieert van klein tot middelgroot, van kleiner dan 1.000 m² tot maximaal ca. 5.000 m². Een enkele uitzondering tot rond 10.000 m² of meer is op reguliere bedrijventerreinen niet uitgesloten.' Dit werkmilieu huisvest veelal bedrijven met milieucategorie 3.1 of 3.2.

Leegstand onder het frictieniveau

In de bedrijventerreinstrategie 2023-2030 wordt gesteld dat er in de provincie Zuid-Holland nauwelijks sprake is van leegstand op bedrijventerreinen. Eind 2021 lag de leegstand op bedrijventerreinen in Groot-Rijnmond op 3%, dit is ruim onder het gezonde frictieleegstand van 5%.¹⁵ Uit een inventarisatie van het huidige aanbod blijkt dat er momenteel een beschikbare voorraad voor verhuur is in Schiedam van ca. 20.000 m². De totale voorraad bedrijfsruimte in Schiedam is momenteel 591.000 m². Dit betekent dat 3% van de voorraad courante leegstand is.¹⁶

4.4 Confrontatie - kwantitatief en kwalitatief behoefte aan toevoeging van bedrijfsruimte

De confrontatie van het vraag en aanbod wijst op een behoefte van 85 ha aan bedrijventerreinen in de RMO. Ook kwalitatief is er behoefte aan bedrijventerrein van het reguliere segment. De behoefte voor het reguliere segment bedraagt 16 ha (Tabel 6: Marktruimte van bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied. Tabel 6).

Segment	Totale vraag	Planaanbod	Behoeft
Regulier	34 ha	18 ha	16 ha
Totaal Rechtermaasoever	131 ha	46 ha	85 ha

Tabel 6: Marktruimte van bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied. Bron: Bedrijventerreinstrategie Zuid-Holland 2023-2030, bewerking door Sweco

De beoogde uitbreiding van 6,25 ha past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de marktruimte in de RMO. In de regio is de vraag naar bedrijventerreinen groter dan het beschikbare planaanbod. Zelfs als het volledige bestaande planaanbod wordt ontwikkeld blijft er nog meer dan 6,25 ha marktvraag over. Dat de behoefte aan bedrijventerrein groot is, blijkt bijvoorbeeld ook uit de ontwikkeling van de Mechatronica Innovatie Campus Schiedam (MICS) op 's Graveland-Zuid.

4.5 Kwalitatief – behoefte aan meerlaagse bedrijfsruimte in A20-zone

Dreigend tekort aan ruimte nabij Rotterdam

De behoefte aan bedrijfsruimte is met name groot in Rotterdam en de directe omgeving, zoals Schiedam. Deze gemeenten vangen een deel van de vraag op die voortkomt van bedrijven die moeten verhuizen door transformatie. De regio moet zorg dragen voor voldoende aanbod op reguliere bedrijventerreinen. Dit kan o.a. door het beter benutten van bestaande terreinen en het ontwikkelen van (kleinschalige uitbreidingen) en zachte plannen. Het intensiever gebruiken van de bestaande ruimten, bijvoorbeeld door meerlaagse bouwen, is een van de mogelijke oplossingen.¹⁷

Beter benutten van bedrijventerreinen

In de bedrijventerreinstrategie 2023-2030 is het beter benutten van bedrijventerreinen opgenomen als uitgangspunt. Dit heeft meerdere betekenissen. Enerzijds gaat het over het beter planologisch benutten van de beschikbare ruimte en het weren van 'oneigenlijk' gebruik op bedrijventerrein door functies zoals sportscholen. Op lange termijn betekent dit ook het intensiveren van het ruimtegebruik door herstructurering. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie om te intensiveren. Door meerlaagse bedrijfsruimte te realiseren wordt ruimte meer intensief gebruikt.

Beoogde doelgroep kan zich meerlaags huisvesten

De planlocatie is ingedeeld in de bedrijventerreinenstrategie 2023-2030 als regulier werkmilieu. In dit type werkmilieu zijn bedrijven actief in de bouw, kleinschalige logistiek, handel, zakelijke dienstverlening en lichte industrie. Deze definitie komt overeen met de huidige gebruikers in het gebied. Deze zijn veelal actief in sectoren zoals zakelijke dienstverlening of kleinschalige industrie.¹⁸

Ten aanzien van bedrijfsoppervlak en type bedrijvigheid zijn de potentiële eindgebruikers voor de bedrijfsruimte goed inpasbaar in de beoogde nieuwe ontwikkeling. Een deel van de bedrijfsruimtegebruikers

¹⁵ Memo grootschalige leegstand bedrijventerrein Zuid-Holland, Stec groep 2022

¹⁶ Funda in business en Vastgoeddata, peildatum 04-07-23

¹⁷ Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023-2030

¹⁸ Vastgoeddata 2022

is gebonden aan de begane grond, maar de beoogde doelgroepen passen vaak ook op de verdiepingen. Sectoren die gebonden zijn aan de begane grond zijn bedrijven met veel logistieke bewegingen die deze toegang nodig hebben voor het laden en lossen. Dit zijn sectoren zoals de bouw, groothandel, reparatie van auto's en natuurlijk de logistieke sector. Maar ook in deze sectoren is het niet ondenkbaar dat ze gehuisvest zijn op verdieping met toegang via liften geschikt voor bedrijfsvoertuigen of oprijbanen.

Veel lichte industrie en zakelijke dienstverlening kan echter ook goed op de verdiepingen vestigen. Een analyse op de huidige gebruikers van de Spaansche Polder (Schiedamse deel) en 's-Gravenlandse Polder toont aan dat dit gaat om meer dan 60% van de huidige eindgebruikers.¹⁹ Als gevolg van economische groei en beperkte ruimte verwachten we dat meerlaags bouwen op termijn meer en meer de standaard wordt in de bedrijfsruimtemarkt, waarmee ook de functionaliteit en daarmee de interesse van meerdere eindgebruikers en doelgroepen zal toenemen. Bovendien bieden bijvoorbeeld meerlaagse parkeeroplossingen (en daarmee het creëren van een extra maaiveld) zeker ook oplossingen.

4.6 Conclusie – behoefte aan beoogde toevoeging van (meerlaags) bedrijfsruimte

We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van bedrijfsruimte in de A20-zone en de twee locaties met wijzigingsbevoegdheden niet zorgen voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Kwantitatief is er voldoende marktruimte in zowel de gemeente Schiedam als in het gehele onderzoeksgebied. Kwalitatief is er voor het beoogde werkmilieu, regulier, ook voldoende marktruimte in het reguliere segment. De leegstand van bedrijfsruimte in Schiedam en Groot Rijnmond ligt onder het frictieniveau, waardoor de toevoeging van nieuwe voorraad niet zorgt voor ongewenste leegstand.

¹⁹ Vastgoeddata 2023, bedrijven met een sbi-code actief in industrie, maak of zakelijke dienstverlening

5 Bijlage

5.1 Omzetting functies

Onderstaande tabel geeft alle wijzigingen weer van het huidige bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan. Deze tabel is afkomstig uit Toelichting Bestemmingsplan 's-Graveland & Spaanse Polder (2020).

Van	Naar	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (ha)
Bedrijf cat. 4	Bedrijf cat. 3.2	139.250	13,925
Bedrijf cat. 3	Bedrijf cat. 4.2	77.000	7,7
Bedrijf cat. 3	Bedrijf cat. 4.1	38.000	3,8
Bedrijf cat. 2	Bedrijf cat. 3.1	29.500	2,95
Groen	Bedrijf cat. 3.2	1.500	0,15
Kantoor	Bedrijf cat. 4.2	7.500	0,75
Kantoor	Bedrijf cat. 3.2	18.500	1,85
Bedrijf cat. 3&4	Verkeer	14.000	1,4
Groen	Bedrijf cat. n.t.b.	49.000	4,9
Totaal categorie verlaagd		139.250	13,925
Totaal categorie verhoogd		144.500	14,45
Totaal terrein toegevoegd		27.500	2,75
Totaal terrein onttrokken		14.000	1,4
Totaal toek. terrein toevoeging		49.000	4,9

5.2 Plancapaciteitslijst bedrijventerreinen

De plancapaciteitslijst is afkomstig uit de Bedrijventerreinstrategie 2023-2030.

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal uitgeefbaar (ha) Bedrijventerreinstrategie	Segment
Capelle aan de IJssel	Capelle Trade Centre	1	Regulier
	Hoofdweg-Noord	0,6	Regulier
Lansingerland	Leeuwenhoekweg	1,5	Regulier
Rotterdam	Zestienhoven	1,7	Regulier
	Nesselande	4,2	Regulier
	Schiebroek	0,2	Regulier
	Spaanse Polder	3,4	Regulier
Schiedam	Nieuw Mathenesse (zuidelijke deel)	0,4	Regulier
	S-Gravelandse Polder Zuid	3,9	Regulier
	Spaanse Polder (Schiedamse deel)	0,1	Regulier
	Vijfsluizen	0,8	Regulier
Totaal Regulier		17,8	Regulier
Krimpen aan de IJssel	Stormpolder	5,5	Grootschalige productie
Maassluis	Lelyterrein-Weverskade	2,5	Grootschalige productie
Rotterdam	Rotterdam Airport Business Park	19,8	Overig/Campus
Totaal Overig		27,8	
Totaal		45,6	