

 **Factsheet bedrijventerrein Boonsweg,  
Gemeente Binnenmaas**

## Factsheet bedrijventerrein Boonsweg, Gemeente Binnenmaas

### A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Boonsweg in de gemeente Binnenmaas. De sheet is in belangrijke mate gebaseerd op de uitkomsten van het bijbehorende 'rekenmodel' om de economische en maatschappelijke waarde van (locale) bedrijventerreinen te bepalen.

Opbouw van de sheet

- Korte beschrijving van het terrein (B)
- Score van het terrein op de diverse indicatoren van het rekenmodel (C)
- Verfijning kwantitatieve uitkomsten van het model met een aantal kwalitatieve oordelen (D)
- Eindoordeel voor het terrein (E)

De kwantitatieve uitkomsten beoordelen we dus ook aan de hand van meer kwalitatieve aspecten. Daarbij zijn vooral 'schaarste' en de mate waarin het terrein plaats biedt aan hogere milieucategorieën bepalend voor de eindscore. Immers, indien het terrein kwantitatief niet zo hoog scoort, maar er geen alternatieve locatie is in de gemeente/regio voor de bedrijven op het terrein, dan verhoogt dit de score van het terrein. De waarde van (behoud van) het terrein wordt hoger. Dit is ook het geval wanneer het terrein bijvoorbeeld plek biedt aan categorie 5 en 6 bedrijven. In de regio is immers een groot gebrek aan dergelijke locaties.

## A. Beschrijving terrein

Figuur 1: ligging en impressie terrein



**Tabel 1: locatieprofiel Boonsweg**

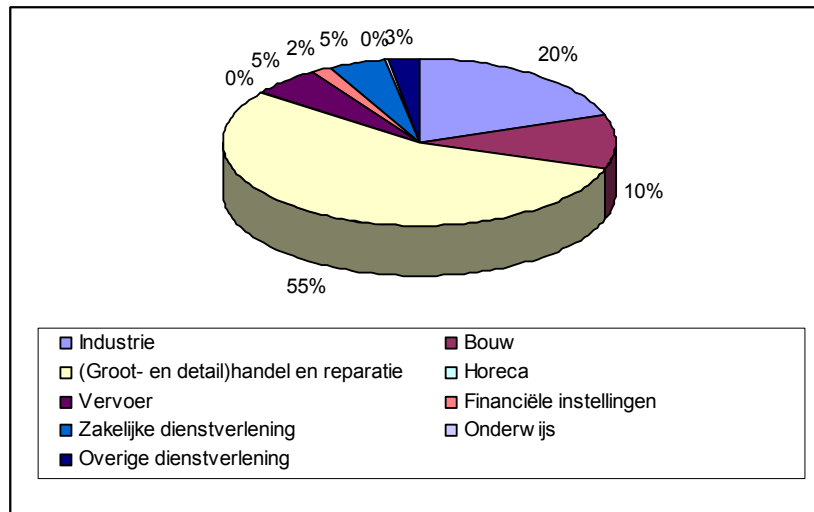
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bedrijventerrein Boonsweg ligt ten westen van de kern Puttershoek en dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw.</li><li>• Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Blaaksedijk. Vanaf de Blaaksedijk heeft het terrein via de Vrouwehuisjesweg aansluiting op de provinciale weg N217. Aan de noord- en de oostzijde sluit het bedrijventerrein aan op het buitengebied. Aan de westzijde ligt, gescheiden door een groenstrook, op relatief korte afstand de bebouwing van de Blaaksedijk en de Mollenkade. Het huidige terrein wordt omringd door bomen.</li></ul>
Situatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Boonsweg is een gemengd terrein, voor maximaal milieucategorie 3</li><li>• Het terrein is ruim opgezet aan weerszijden van een brede weg, de Boonsweg. De weg doorkruist het terrein van zuid (entree) naar noord.</li><li>• Begin jaren '90 is het terrein uitgebreid met 7 ha.</li><li>• Het terrein oogt rommelig, kent bedrijven met minder goede uitstraling en is qua ruimtelijke inrichting verouderd.</li><li>• De gemeente heeft plannen voor revitalisering van het terrein. Deze revitalisering is gerelateerd aan het te realiseren regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard. Zo is de eerste fase (20 ha) van dit regionale bedrijventerrein voorzien aan de noordzijde van het huidige Boonsweg. Het terrein krijgt hierdoor een belangrijke entreefunctie. Verbetering van de kwaliteit van het terrein is dan ook nodig.</li></ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"><li>• 19,3 ha netto, volledig uitgegeven</li></ul>
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"><li>• 60 bedrijven. Vooral met voor dit type terrein kenmerkende activiteiten als autohandel en –reparatie (zijn opvallend veel op dit terrein gevestigd), productie, groothandel en bouw. Verder is relatief veel detailhandel op het terrein aanwezig, zoals een grote caravanhandel, een grote supermarkt (Nettorama) en een slaapkamerwinkel (Slaapboulevard Kwakernaat).</li></ul>
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.812 werkzame personen (2007)</li><li>• Vooral de bedrijvigheid in de industrie maakt ook gebruik van tijdelijk, ingeleend personeel.</li></ul>

**Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007**

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	10
Bouw	7
(Groot- en detail)handel en reparatie	25, waarvan 11 detailhandel
Horeca	1
Vervoer/opslag/communicatie	4
Financiële instellingen	2
Zakelijke dienstverlening	8
Openbaar bestuur en overheid	0
Onderwijs	1
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	2

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

**Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Boonsweg, 2007**



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

### **B. Kwantitatieve 'score' terrein**

We gaan nu per indicator in op de score van de Boonsweg. Voor de volledigheid verwijzen we naar de handleiding bij het model. Hierin is per indicator een uitleg opgenomen van de berekening.

#### **Schaalverdeling scores:**

- 1 en -0,75 : Laag
- 0,5 en -0,25 : Benedengemiddeld
- 0 : Gemiddeld
- 0,25 en 0,5 : Bovengemiddeld
- 0,75 en 1 : Hoog

### Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boonsweg biedt werkgelegenheid aan 860 personen. Daarmee is het terrein goed voor zo'n 20% van de werkgelegenheid in de gemeente Binnenmaas. Dat is fors, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.</li> <li>Onder meer de detailhandel op het terrein is goed voor een belangrijk deel van de werkgelegenheid, circa 12%.</li> </ul>
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein is goed voor nog ruim 460 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,5 gemiddeld. In totaliteit is het terrein dus goed voor circa 1.300 banen, ofwel bijna eenderde van de werkgelegenheid in gemeente Binnenmaas. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Binnenmaas bevindt.</li> </ul>
Gemiddeld aantal starters per jaar	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Boonsweg, bedraagt 2%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).</li> </ul>
Groei werkgelegenheid 1995-2005	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De afgelopen 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (59% groei tussen 1995 en 2005 tegenover 20% groei in de regio).</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0,25</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bovengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2008

*Financieel*

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Een hectare op Boonsweg levert circa 1,7 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is iets meer dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde.</li></ul>
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Boonsweg scoort op dit aspect goed. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,2% per jaar hoger dan gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting toegevoegde waarde, zijnde 3%.</li></ul>
Belang terrein voor huishoudeninkomen	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein is belangrijk voor de consumentenbestedingen in de gemeente/regio. Deze bedragen bijna 370.000 euro per ha (gemiddeld ZH = 350.000 euro).</li></ul>
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Qua kapitaalintensiteit scoort Boonsweg met 0,42 bovengemiddeld (gemiddelde is 0,34).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Hoog</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2008

*Sociaal-maatschappelijk*

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	0	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zo'n 375 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 16 huishoudens per ha. Hiermee scoort Boonsweg gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).</li></ul>
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	-1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijna 270 werknemers bij de bedrijven op Boonsweg is ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat benedengemiddeld (11,8 ouderen per ha op terrein, 20 ouderen per ha op terreinen in Z-H).</li></ul>
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"><li>• De bedrijven op Boonsweg bieden werk aan zo'n 130 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, en gerelateerd aan de terreinomvang net benedengemiddeld (5,6 jongeren per ha op terrein, 7 jongeren per ha op terreinen in Z-H). Het valt echter nog wel binnen score '0'.</li></ul>
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• 330 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoger dan gemiddeld (14,5 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in de regio).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gemiddeld</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2008

### Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bedrijven op Boonsweg zijn er gemiddeld zo'n 13 jaar gevestigd, dan wel bedrijfsmatig actief. Dat is gemiddeld en geeft een zekere mate van gebondenheid van de bedrijven aan het terrein/de gemeente aan. Dit heeft o.a. ook te maken met de herkomst van de werknemers. Deze komen vooral uit Gemeente Binnenmaas (42%) en Rotterdam (12%).</li> </ul>
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vrij gezond niveau tussen 5 en 10%. Weinig structurele leegstand (bedrijfspanen die 3 jaar of langer aangeboden worden).</li> </ul>
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ruimtegebruik van 265 m2 per werknemer is niet erg efficiënt, aangezien de gemiddelde terreinquotiënt ligt op 109 m2 per werknemer. Kortom, de ruimte op Boonsweg wordt vrij extensief benut. Dit ligt deels aan de dominante aanwezigheid van groothandel en logistiek op het terrein.</li> </ul>
Bedrijventerreinbeveiliging	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein scoort hierop niet goed.</li> <li>Op de Boonsweg zijn de kruispunten onoverzichtelijk, de weg nodigt uit tot hoge snelheid zonder goed zicht op de inritten van de bedrijven. Veel vrachtwagens keren op de Boonsweg: dit levert gevaarlijke situaties op. De inrichting van de Nijverheidsweg is overzichtelijk, maar hier ontstaan onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties als vrachtwagens op straat parkeren.</li> <li>Beveiliging doet ieder bedrijf voor zich.</li> </ul>
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein scoort niet goed op dit aspect. Zo zijn zijstraten krap qua profiel. De parkeervoorzieningen zijn, vooral voor vrachtwagens, ontoereikend. Veel (buitenlandse) vrachtwagens parkeren 'in het wilde weg'. In het bijzonder aan de zuidzijde van de Boonsweg waar geen groene scheiding is tussen weg en fietspad parkeren regelmatig vrachtwagens. Dit levert gevaarlijke situaties op.</li> <li>Bewegwijzering van het terrein is slecht.</li> <li>In de omgeving van de Boonsweg zijn twee bushaltes: aan de Blaaksedijk en de Langeweg. De locaties zijn niet handig, het aantal haltes is onvoldoende en de dienstregeling is niet frequent genoeg.</li> <li>De algehele bereikbaarheid van Boonsweg is onder de maat. Gelet op de wens het bedrijventerrein te vergroten (in totaal 60 ha voor lokale bedrijvigheid en aansluitend ook nog eens 120 ha voor (boven)regionale bedrijvigheid) staat de bereikbaarheid van het terrein verder onder druk. De verkeersdruk op de belangrijkste toevoerweg (N217) wordt hierdoor sterk vergroot.</li> </ul>
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot milieucategorie 3.</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Benedengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2008

### C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> <li>De plannen van de gemeente Binnenmaas voor Boonsweg zijn gericht op revitalisering van het terrein. Hiertoe is vorig jaar een revitaliseringvisie opgesteld. De revitalisering moet o.a. leiden tot een betere (verkeers)veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Nieuwe woningen worden op het terrein niet meer toegelaten. In principe gaat het terrein onderdeel vormen van het regionale terrein Hoeksche Waard. In dat geval blijft de economische functie van het terrein behouden.</li> </ul>	Neutraal
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, geen plek aan bedrijven in de hogere milieuhindercategorieën (4 en hoger).</li> </ul>	Neutraal
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt relatief veel werk aan jongeren, ouderen en lager opgeleiden. Dit is gezien de samenstelling van de werkloosheid in de regio (concentreert zich vooral bij deze groepen op de arbeidsmarkt) gunstig.</li> <li>Ook bieden de bedrijven diverse stagemogelijkheden.</li> <li>Daarnaast mag het belang van het terrein voor hoger opgeleiden niet worden onderschat. Door het toenemende kennisniveau in traditionele sectoren als industrie en logistiek neemt ook het belang van de bedrijven op Boonsweg voor hoger opgeleiden toe.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het terrein is geen vereniging actief. Wel zijn (veel) bedrijven op het terrein aangesloten bij de Ondernemersvereniging Hoeksche Waard (OHW).</li> </ul>	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Feit is wel dat het terrein relatief intensief is bebouwd. Daardoor oogt het terrein tegelijkertijd nogal 'versteend'. Qua aantal werknemers per ha scoort het terrein echter niet bijzonder hoog.</li> </ul>	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2008

### C. Eindoordeel terrein

*Boonsweg heeft een grote maatschappelijke waarde*

0,19	0,5 tot 1	Zeer hoge maatschappelijke waarde
	0 tot 0,5	Grote waarde
	-0,5 tot 0	Aanzienlijke waarde
	-1 tot -0,5	Redelijke waarde

#### *Kwantitatief*

Terrein Boonsweg krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,19. Dit betekent dat het terrein een behoorlijk grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Vooral op aspecten 'financieel' en 'werkgelegenheid' scoort het terrein relatief hoog. Met 860 directe en ruim 460 indirecte banen is Boonsweg belangrijk voor de werkgelegenheid in de gemeente/regio.

#### *Kwalitatief*

Het kwalitatieve oordeel beïnvloedt de score niet noemenswaardig.

#### *Advies*

- Terrein behouden. Dit vanwege de grote maatschappelijke waarde.
- De interne bereikbaarheid van het terrein dient verbeterd te worden.
- De externe bereikbaarheid van Boonsweg is eveneens onder de maat. De plannen voor uitbreiding van het terrein zullen leiden tot nog meer verkeersdruk op de belangrijkste toevoerweg (N217). Er moet worden ingezet op minimaal een verdubbeling van deze weg naar 2 x 2 rijstroken.
- De parkeervoorzieningen vormen ook een belangrijk aandachtspunt. Deze zijn er te weinig, vooral voor vrachtwagens.
- De kwaliteit van openbare ruimte en panden laat te wensen over. Een opwaardering is noodzakelijk, zeker als het terrein een belangrijke toegang wordt tot het regionale terrein Hoeksche Waard.
- Van belang is snel uitvoering te geven aan de recent opgestelde revitaliseringvisie. Deels is de uitvoering van deze visie echter afhankelijk van de planvorming voor bedrijvenpark Hoeksche Waard.