

 **Factsheet bedrijventerrein Mijlpolder,
Gemeente Binnenmaas**

Factsheet bedrijventerrein Mijlpolder, Gemeente Binnenmaas

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Mijlpolder 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 Mijlpolder

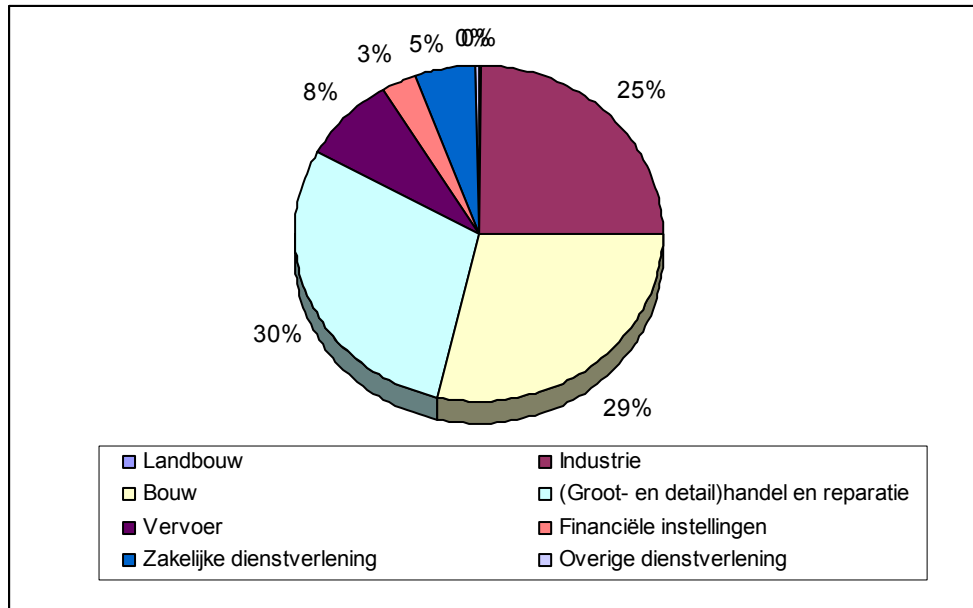
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Mijlpolder is een regulier bedrijventerrein in de kern 's-Gravendeel. Het terrein grenst aan de oostzijde aan het Dordtse Kil en aan de zuid- en westzijde aan woningbouw.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein ziet er redelijk verzorgd uit. Er zijn plannen het HKS/Heuvelmanterrein om te vormen tot woningbouw. Hiervoor zijn echter wel ingrijpende maatregelen nodig voor geluidsbescherming. De transformatie van het terrein naar woningbouw is overigens tegenstrijdig met het project Revitalisering Zeehavengebied Dordrecht.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> 46,9 ha netto, volledig uitgegeven.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 88 bedrijven, vooral actief in industrie, bouw en (groot)handel.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> 1.168 werkzame personen (2007). Daarnaast is ook sprake van inleen van tijdelijk personeel, met name bij bedrijven in de industrie.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aantal
Landbouw	1
Industrie	17
Bouw	17
(Groot- en detail)handel en reparatie	32
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	6
Financiële instellingen	2
Zakelijke dienstverlening	12
Openbaar bestuur en overheid	0
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnzorg	0
Overige diensten	1

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Mijlpolder, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Mijlpolder. 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">Mijlpolder biedt werkgelegenheid aan 1.168 personen. Het terrein heeft daarmee een aandeel van ruim een kwart in de werkgelegenheid in de gemeente Binnenmaas. Dat is een bovengemiddelde score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.Vooraf de industrie op het terrein maakt ook gebruik van tijdelijk, ingeleend personeel.
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor 780 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,67 bovengemiddeld (gemiddeld 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 1.950 banen, ofwel bijna de helft van de werkgelegenheid in de gemeente Binnenmaas. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Binnenmaas bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Mijlpolder, bedraagt 5%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).
Groei werkgelegenheid 1995-2005	-1	<ul style="list-style-type: none">De afgelopen 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (6% groei). De groei is wel duidelijk lager dan de groei in Zuid-Holland als geheel: tussen 1995 en 2005 20% groei.
Totaalscore	0,25	<ul style="list-style-type: none">Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	0	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Mijlpolder levert ruim 1,2 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is wat lager dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen euro per ha).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none">Mijlpolder scoort op dit aspect bovengemiddeld. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,1% per jaar iets hoger dan de gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting toegevoegde waarde, zijnde 3%.
Belang terrein voor huishoudensinkomen	-1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen bijna 244.000 euro per ha. Deze score is onder het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Mijlpolder met een score van 0,49 boven het gemiddelde van 0,34.
Totaalscore	0,25	<ul style="list-style-type: none">Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	-1	<ul style="list-style-type: none">Ruim 500 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 11 huishoudens per ha. Hiermee scoort Mijlpolder lager dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	-1	<ul style="list-style-type: none">370 werknemers bij de bedrijven op Mijlpolder zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat laag (7,8 ouderen per ha op terrein, 20 ouderen per ha op terreinen in Z-H).
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	-1	<ul style="list-style-type: none">De bedrijven op Mijlpolder bieden werk aan zo'n 150 jongeren (15-24 jarigen). Dit is vrij laag wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (3,2 jongeren per ha op terrein, 7 jongeren per ha op terreinen in Z-H).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none">440 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat ongeveer gemiddeld (9,4 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).
Totaalscore	-0,75	<ul style="list-style-type: none">Laag

Bron: Stec Groep, 2008

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none">• De bedrijven op Mijlpolder zijn er gemiddeld zo'n 18 jaar gevestigd, dan wel bedrijfseconomisch actief. Dat is wat hoger dan gemiddeld.• De binding zien we ook in herkomst van de werknemers. Zo'n 50% komt uit de gemeente Binnenmaas.
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none">• Vrij gezond niveau tussen 5 en 10%. Weinig structurele leegstand (bedrijfspanen die 3 jaar of langer aangeboden worden).
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none">• Een ruimtegebruik van 402 m2 per werknemer ligt boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m2 per werknemer.
Bedrijventerreinbeveiliging	0	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein scoort hierop gemiddeld. Zo is op het terrein sinds een paar jaar sprake van collectieve beveiliging.
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein scoort niet bijzonder. Positief is dat er over het algemeen voldoende parkeermogelijkheden zijn en dat de bereikbaarheid zowel per auto als OV redelijk is. Het terrein ligt aan vaarwater, maar er is geen specifieke kadefaciliteit waar meerdere bedrijven van gebruik (kunnen) maken. Hiervoor zijn ingrepen nodig.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 4.
Totaalscore	0	<ul style="list-style-type: none">• Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt plaats aan grotere en kleinere bedrijvigheid in industrie, bouw en groothandel, waaronder HKS. Dit bedrijf is actief in metaalrecycling. De meeste bedrijvigheid kan in principe ook elders worden gevestigd, mits er alternatieven zijn. Dit is echter niet het geval. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 4. 	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt relatief gezien niet zo veel werk aan jongeren, ouderen en lager opgeleiden. Gezien de samenstelling van de werkloosheid in de regio (concentreert zich vooral bij deze groepen op de arbeidsmarkt) is dit dan ook niet zo gunstig. Ook bieden de bedrijven diverse stagemogelijkheden. 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 Mijlpolder voor hoger opgeleiden toe. 	Minder waarde tot neutraal
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> Onbekend. 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Sinds eind 2004 is sprake van collectieve beveiliging op / van het terrein. 	Neutraal tot meer maatschappelijke waarde

Bron: Stec Groep, 2008

C. Eindoordeel terrein

Mijlpolder heeft een aanzienlijke maatschappelijke waarde

	0,5 tot 1	Zeer hoge maatschappelijke waarde
	0 tot 0,5	Grote waarde
-0,06	-0,5 tot 0	Aanzienlijke waarde
	-1 tot -0,5	Redelijke waarde

Kwantitatief

Terrein Mijlpolder krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling -0,06. Dit betekent dat het terrein gemiddeld scoort en daarmee een behoorlijke waarde heeft voor de gemeente/regio.

Er zijn geen aspecten die er echt uitspringen, het bedrijventerrein is belangrijk over het gehele spectrum aan facetten. Zo biedt de bedrijvigheid op het terrein behoorlijk veel werkgelegenheid (ruim een kwart van de werkgelegenheid in de gemeente). Opvallend is dat het terrein qua samenstelling van de werkgelegenheid niet bijzonder goed scoort. Zo is het aantal banen voor de aandachtsgroepen op de arbeidsmarkt, zoals ouderen en lager opgeleiden, relatief laag. Daarmee is de sociaal-maatschappelijke score van het terrein ook niet groot. Een van de belangrijke oorzaken is het extensieve ruimtegebruik, als gevolg van extensief benutte en nog veel braakliggende kavels op het terrein. Dit extensieve ruimtegebruik beïnvloedt de (relatieve) score negatief. Absoluut gezien scoort het terrein qua werk voor jongeren, ouderen en lager opgeleiden namelijk behoorlijk hoog.

Kwalitatief

Voorals omdat het terrein ruimte biedt aan zwaardere bedrijvigheid wordt de maatschappelijke waarde nog extra vergroot.

Advies

- Terrein behouden. Afgeraden wordt bij toekomstige ontwikkelingen belemmeringen op te werpen zoals de realisatie van woonfuncties op of in de nabijheid van het terrein (bijvoorbeeld op het HKS/Heuvelman terrein).
- Zo mogelijk vergroten van de multimodaliteit van het terrein. Biedt kansen o.a. als (extra) aantrekkelijke locatie voor logistieke spelers.
- Verbeteren kwaliteit openbare ruimte op delen van het terrein (op sommige delen van het terrein is de uitstraling/kwaliteit al aangepakt).