

 **Factsheet bedrijventerrein Nijverheidscentrum,  
Gemeente Zevenhuizen**

## **Factsheet bedrijventerrein Nijverheidscentrum, Gemeente Zevenhuizen**

### **A. Inleiding**

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum in de Gemeente Zevenhuizen. 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 Nijverheidscentrum**

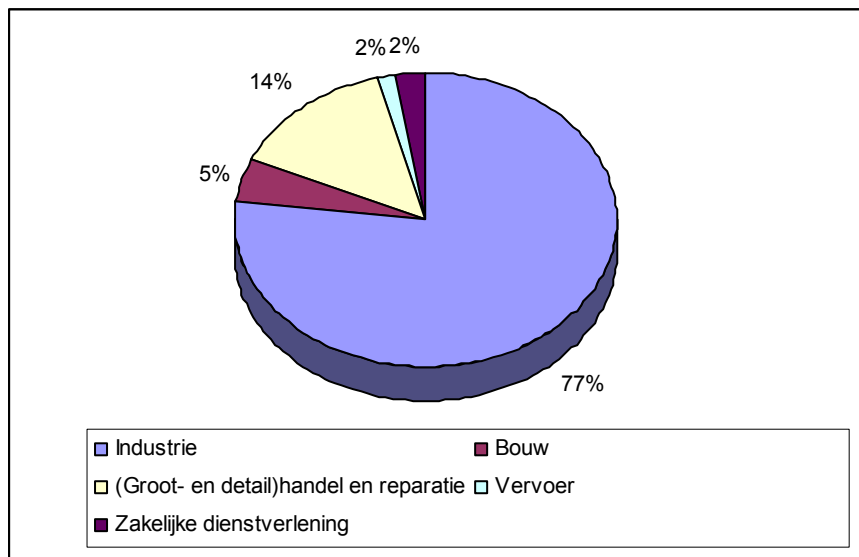
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"><li>Nijverheidscentrum is een droog, regulier bedrijventerrein in Zevenhuizen-Moerkapelle. Het terrein ligt aan de zuidkant van de kern Zevenhuizen, aan de N219.</li></ul>
Situatie	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein ziet er matig uit.</li><li>De bereikbaarheid van het terrein is redelijk. Snelwegen A12 en A20 zijn nabij, te bereiken via de N219.</li></ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"><li>10 ha netto, volledig uitgegeven.</li></ul>
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"><li>24 bedrijven, vooral actief in industrie, bouw en (groot)handel.</li></ul>
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"><li>442 werkzame personen (2007).</li><li>In de industrie wordt meer dan gemiddeld ook gebruik gemaakt van extra, tijdelijk ingeleend personeel.</li></ul>

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

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	8
Bouw	2
(Groot- en detail)handel en reparatie	10
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	3
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	1
Openbaar bestuur en overheid	0
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	0

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

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



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

## B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Nijverheidscentrum. 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>Nijverheidscentrum biedt werkgelegenheid aan 442 personen. Het terrein heeft daarmee een aandeel van ruim een kwart in de werkgelegenheid in de gemeente Zevenhuizen. Dat is een bovengemiddelde score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 12% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.</li></ul>
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein is goed voor 350 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,8 bovengemiddeld (gemiddeld 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 800 banen, ofwel bijna de helft van de werkgelegenheid in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Zevenhuizen 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 Nijverheidscentrum, bedraagt 3%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).</li></ul>
Groei werkgelegenheid 1995-2006	1	<ul style="list-style-type: none"><li>De afgelopen circa 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (26% groei). De groei is hoger dan de groei in Zuid-Holland als geheel: tussen 1995 en 2005, 20% groei.</li><li>Vooraf de bedrijven in de industrie maken meer dan gemiddeld gebruik van extra, tijdelijk ingeleend personeel.</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0,5</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Bovengemiddeld</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2007

## Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Een hectare op Nijverheidscentrum levert ruim 1,9 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is wat hoger dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen euro per ha).</li></ul>
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Nijverheidscentrum scoort op dit aspect bovengemiddeld. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,3% per jaar hoger dan de 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 is voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen ruim 446.000 euro per ha. Deze score is boven het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).</li></ul>
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Qua kapitaalintensiteit scoort Nijverheidscentrum met een score van 0,54 boven het gemiddelde van 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, 2007

### *Sociaal-maatschappelijk*

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Ruim 190 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 20 huishoudens per ha. Hiermee scoort Nijverheidscentrum hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).</li></ul>
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"><li>155 werknemers bij de bedrijven op Nijverheidscentrum zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat benedengemiddeld (16 ouderen per ha op Nijverheidscentrum, 20 ouderen per ha op terreinen in Z-H), maar binnen score '0'.</li></ul>
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	-1	<ul style="list-style-type: none"><li>De bedrijven op Nijverheidscentrum bieden werk aan zo'n 40 jongeren (15-24 jarigen). Dit is vrij laag wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (4,2 jongeren per ha op Nijverheidscentrum, 7 jongeren per ha op terreinen in Z-H).</li></ul>
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Zo'n 170 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat vrij hoog (17,7 werknemers met lagere opleiding per ha op Nijverheidscentrum, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0,25</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Bovengemiddeld</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2007

## Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bedrijven op Nijverheidscentrum zijn er gemiddeld zo'n 19 jaar gevestigd, dan wel bedrijfsmatig actief. Dat is wat hoger dan gemiddeld.</li> <li>De locale binding is vrij groot. Zo is ca. 30% van de werknemers bij de bedrijven op het terrein afkomstig uit Zevenhuizen-Moerkapelle.</li> </ul>
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand (aangeboden vierkante meters bvo) beoordelen we op basis van een schouw en o.a. websearch als laag (rond frictieleegstand van 5%).</li> <li>Ook is de hoeveelheid onbenutte ruimte/grond beperkt.</li> </ul>
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ruimtegebruik van 219 m2 per werknemer ligt boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m2 per werknemer.</li> </ul>
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn geen bijzonderheden qua veiligheid, zoals collectieve beveiliging. Het terrein scoort hierdoor dan ook niet hoog.</li> </ul>
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bereikbaarheid van het terrein per auto is matig en loopt verder terug. Dit onder meer door de (slechte ontsluiting van) woonwijk Nesselande. De score van het terrein is zodoende laag op dit aspect.</li> </ul>
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 4.</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,33</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Benedengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2007

### C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt plaats aan grotere en kleinere bedrijvigheid in sectoren als industrie, bouw en groothandel</li> <li>De meeste bedrijvigheid kan in principe ook elders worden gevestigd, mits er alternatieven zijn. Dit is echter in deze gemeente niet het geval.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 4</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt relatief gezien behoorlijk veel werk aan lager opgeleiden. De betekenis voor andere aandachtsgroepen op de arbeidsmarkt – ouderen en jongeren – is minder groot dan gemiddeld.</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 Nijverheidsweg voor hoger opgeleiden toe.</li> </ul>	Neutraal
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het terrein niet bekend. Wel zal een deel van de bedrijven aangesloten zijn bij de Ondernemerskring Zevenhuizen-Moerkapelle.</li> </ul>	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen bijzonderheden. Plannen om het bedrijventerrein te transformeren tot woningbouw in het kader van het Zuidplasproject.</li> </ul>	Minder waarde tot neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

### C. Eindoordeel terrein

*Nijverheidscentrum heeft een grote maatschappelijke waarde*

0,35	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 Nijverheidscentrum krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,35. Dit betekent dat het terrein een grote waarde heeft voor de gemeente/regio.

Hoog wordt vooral gescoord op werkgelegenheidsaspecten en financiële aspecten. Zo is de ruimteproductiviteit van het terrein relatief hoog.

#### *Kwalitatief*

Geen noemenswaardige aspecten die de score positief of negatief beïnvloeden. Wel is zeker gunstig dat het terrein plaats biedt aan de hogere milieucategorie 4.

#### *Advies*

- Terrein zoveel mogelijk behouden, mede vanwege de vestigingsmogelijkheden voor hogere milieucategorieën (max. 4).
- Verbeteren bereikbaarheid.