

 **Factsheet bedrijventerrein Pothof,
Gemeente Rozenburg**

Factsheet bedrijventerrein Pothof, Gemeente Rozenburg

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Pothof in de Gemeente Rozenburg. 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 Pothof

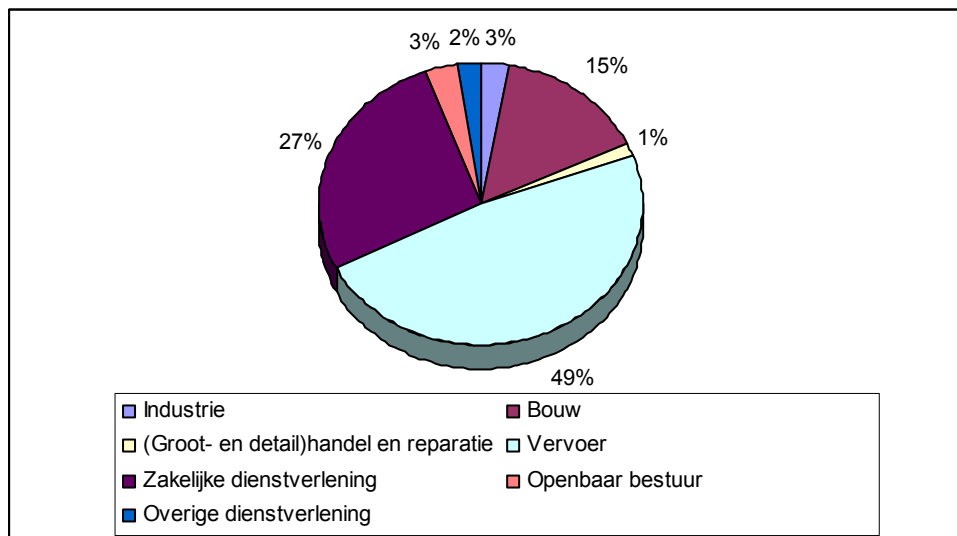
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein ligt aan de zuidzijde van Rozenburg, temidden van de woonbebouwing. Zowel aan west, noord en oostzijde is woonbebouwing. Aan de zuidzijde bevindt zich groen/bos. • De Pothof is gerealiseerd in de periode '50-'70 van de vorige eeuw.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> • De Pothof is de enige plaats binnen Rozenburg waar kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven zich kunnen vestigen. Deze mogelijkheid wenst de gemeente ook in de toekomst te waarborgen. In 2002-2003 zijn revitaliseringplannen van start gegaan om de kwaliteit van de bedrijfsomgeving aan te laten sluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige ondernemers en omwonenden. • Kern van de opwaardering van het terrein: het verbeteren van het nuttig en inzichtelijk gebruik van de openbare ruimte (creëren van parkeerruimte op nieuw eigen terrein en het verbeteren van het beheer en onderhoud van De Pothof), herinrichting van gevel tot gevel, waarbij de functies zoals parkeren, laden/lossen en verkeersafwikkeling zoveel mogelijk door de herinrichting en nieuwe profielen zijn verbeterd en de verschillende functies in de openbare en aanpalende private ruimte zichtbaar zijn gemaakt. • Ook verbetering van de verlichting (sociale veiligheid op het terrein, criminaliteitsbestrijding) maakt deel uit van de plannen.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • 8 ha netto, volledig uitgegeven.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • 22 bedrijven, vooral actief in groothandel, transport, bouw en zakelijke dienstverlening. • Een grote speler op het terrein is o.a. transportbedrijf Den Hartogh.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> • 829 werkzame personen (2007).

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	1
Bouw	4
(Groot- en detail)handel en reparatie	6
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	5
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	4
Openbaar bestuur en overheid	1
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	1

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Pothof, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Pothof. 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">Pothof biedt werkgelegenheid aan ruim 829 personen. Het terrein heeft daarmee een fors aandeel in de werkgelegenheid in de gemeente Rozenburg (28%). Dat is een bovengemiddelde score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor bijna 435 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,52 gemiddeld (gemiddelde ligt op 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 1.260 banen, ofwel bijna 44% van de werkgelegenheid in de gemeente Rozenburg. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Rozenburg bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Pothof, bedraagt 4%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).
Groei werkgelegenheid 1995-2006	1	<ul style="list-style-type: none">De afgelopen 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (50% groei). De groei is hoger dan de groei in Zuid-Holland als geheel: tussen 1995 en 2005 20% groei.
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2007

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">• Een hectare op de Pothof levert ruim 2,7 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is bovengemiddeld (Zuid-Holland en landelijk: 1,6 miljoen euro per ha).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none">• Pothof scoort op dit aspect hoog. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,6% per jaar duidelijk hoger dan de gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting toegevoegde waarde, zijnde 3%.• De dominante aanwezigheid van bedrijven in (groot)handel en transport is hiervan de belangrijkste oorzaak.
Belang terrein voor huishoudeninkomen	1	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen ongeveer 1 miljoen euro per ha. Deze score is vele malen hoger dan het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">• Qua kapitaalintensiteit scoort Pothof met een score van 0,35 net boven het gemiddelde van 0,34.
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none">• Hoog.

Bron: Stec Groep, 2007

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Ruim 360 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 46 huishoudens per ha. Hiermee scoort Pothof hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Circa 225 werknemers bij de bedrijven op Pothof zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoog (28,4 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 Pothof bieden werk aan zo'n 90 jongeren (15-24 jarigen). Dit is hoog wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (11,7 jongeren per ha op terrein, 7 jongeren per ha op terreinen in Z-H).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Bijna 180 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoog (22,6 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none">Hoog.

Bron: Stec Groep, 2007

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Pothof zijn er gemiddeld zo'n 22 jaar gevestigd, dan wel bedrijfsmatig actief. Dat is relatief lang. Zo'n 25% van de werknemers komt uit Rozenburg. Dat is relatief laag. Op veel terreinen is het aandeel werknemers dat uit dezelfde gemeente komt hoger. Relatief veel werknemers komen uit Rotterdam, maar bijvoorbeeld ook Noord-Brabant (10%).
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> Er is enige leegstand, maar deze is niet bijzonder hoog. Inschatting tussen 5 en 10%.
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Het ruimtegebruik bedraagt 95 m² per werknemer. Dit is minder dan het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer (109 m²). De ruimte op de Pothof wordt dus relatief intensief gebruikt. Gezien het type activiteiten op het terrein is deze score zeker goed!
Bedrijventerreinbeveiliging	-1	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn geen bijzonderheden qua veiligheid, zoals collectieve beveiliging. Het terrein scoort hierdoor dan ook niet hoog.
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> Qua parkeren en OV bereikbaarheid is verbetering mogelijk. Terrein scoort in dat opzicht ondermaats. Buslijnen lopen niet over het terrein. Op enige afstand rijden de lijnen 89, 105 en 115 langs het terrein. Er is een speciale vrachtwagenparkeerplaats aanwezig op het terrein. Het terrein scoort niet bijzonder op het gebied van multimodaliteit. Er is geen ontsluiting via spoor en/of water aanwezig.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 3.
Totaalscore	0	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld.

Bron: Stec Groep, 2007

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> • De Pothof is de enige plaats binnen Rozenburg waar kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven zich kunnen vestigen. • Deze bedrijven hebben veel binding met de lokale gemeenschap. • Aangezien er geen alternatieve locaties zijn, is behoud van het terrein dan ook essentieel voor een gezonde lokale economie en samenleving. • Wel is de bedrijvigheid van dit terrein makkelijker uit te plaatsen dan zware, watergebonden bedrijvigheid. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 3. 	Neutraal
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein biedt relatief gezien 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 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 de Pothof voor hoger opgeleiden toe. 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> • In Rozenburg de Vereniging Rozenburgse Bedrijven actief. • Een groot deel van de bedrijven op de Pothof is bij deze vereniging aangesloten. 	Meer maatschappelijke waarde
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Geen specifieke duurzaamheidskenmerken. 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

C. Eindoordeel terrein

Pothof heeft een zeer hoge maatschappelijke waarde

0,69	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 Pothof krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling -0,69. Dit betekent dat het terrein een zeer grote waarde heeft voor de gemeente/regio.

Op vrijwel alle aspecten scoort het terrein goed, en zelfs hoog waar het gaat om financiële en sociaal-maatschappelijke aspecten. Relatief laag scoort de Pothof op het aspect 'kwaliteit'. Zo is de bereikbaarheid niet bijzonder goed en is de kwaliteit van zowel openbare ruimte als van panden matig. Opvallend goede score binnen de indicator 'kwaliteit' is de score op ruimtegebruik. Dit is relatief intensief op de Pothof.

Kwalitatief

Voorals omdat het de enige vestigingslocatie is voor de kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven in Rozenburg is het terrein van grote waarde. De bedrijven hebben veel binding met de lokale gemeenschap.

Advies

- Terrein behouden en kwalitatief verbeteren. Zo zou het goed zijn wanneer de woonwagens op het terrein verdwijnen. Ook de openbare ruimte en panden kunnen nog een opknappbeurt gebruiken.