

 **Factsheet bedrijventerrein Spaanse Polder,  
Gemeente Rotterdam/Schiedam**

## **Factsheet bedrijventerrein Spaanse Polder, Gemeente Rotterdam/Schiedam**

### **A. Inleiding**

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Spaanse Polder. Dit terrein ligt zowel in de gemeente Schiedam als Rotterdam. 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.

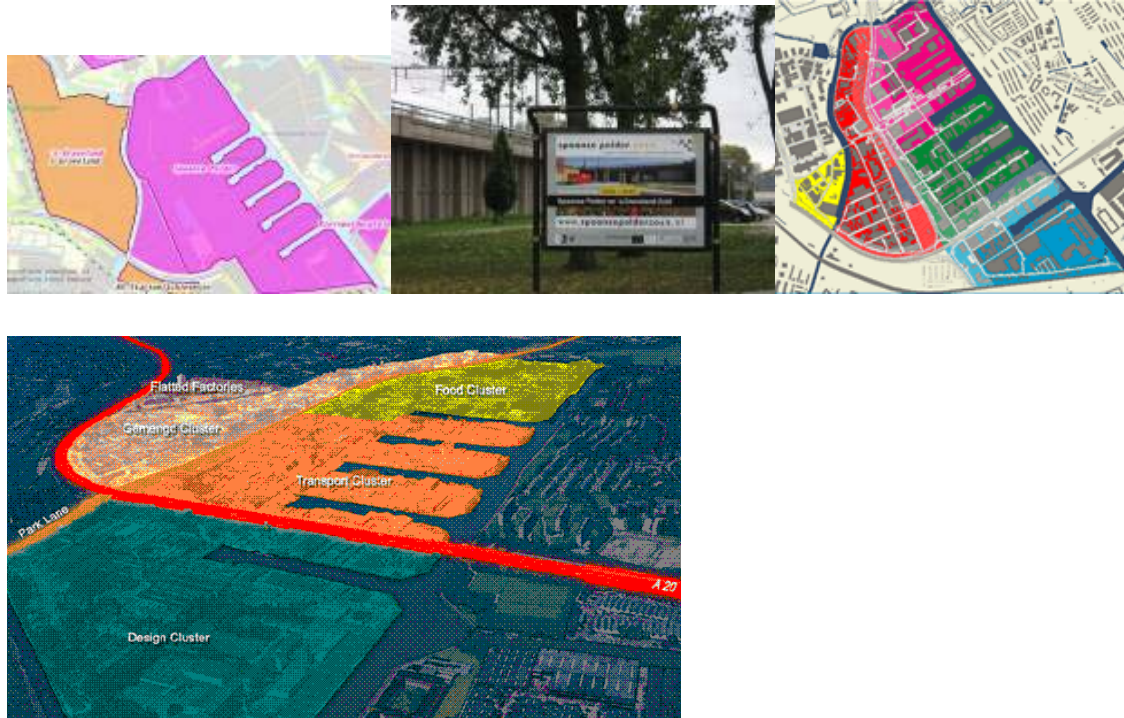
Opbouw van de sheet:

- 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 Spaanse Polder**

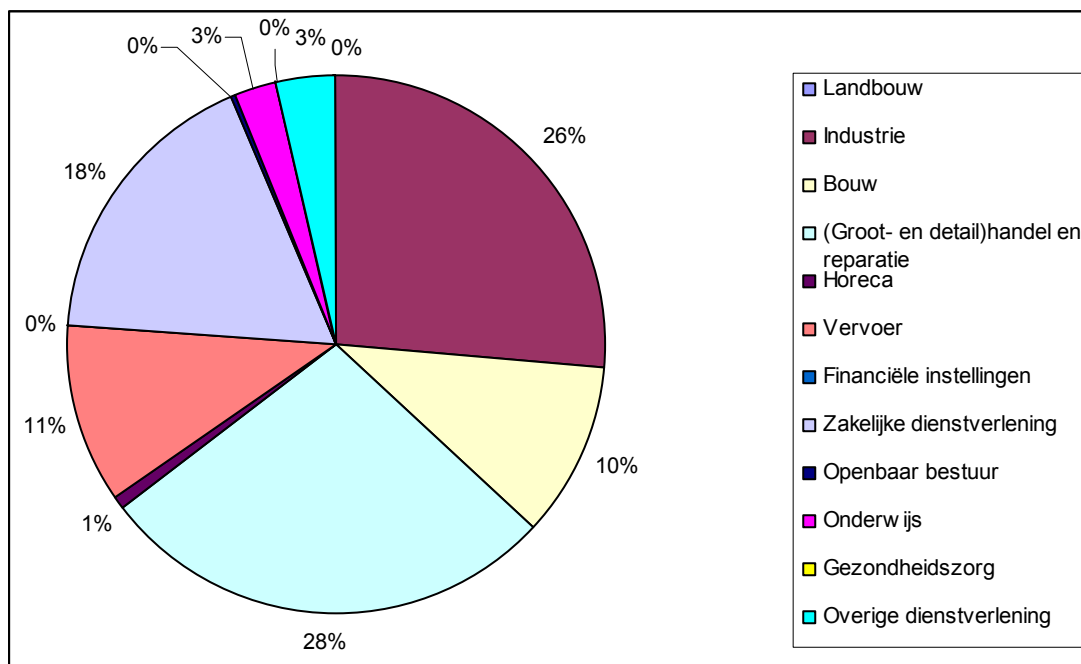
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"><li>• Spaanse Polder bestaat uit een Schiedams en een Rotterdams deel.</li><li>• Het terrein wordt gescheiden door de A20 en ligt ten zuiden van bedrijvenpark Noord-West. Via Noord-West is er een directe aansluiting op de A13.</li><li>• Spaanse Polder ligt tussen de woonbebouwing en is een van de oudere terreinen van R'dam.</li><li>• De Spaanse Polder ligt bovendien aan de Delfshavense Schie, die bevaarbaar is voor schepen tot 600 ton.</li></ul>
Situatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Spaanse Polder wordt op dit moment geherstructureerd, zodat dit park ook in de toekomst een aantrekkelijke locatie blijft voor ondernemers. De Delfshavense Schie is bevaarbaar voor schepen tot 600 ton.</li><li>• Het bedrijvenprofiel van Spaanse Polder verandert de komende jaren niet wezenlijk. In de plannen zijn wel duidelijk waarneembare bedrijvenclusters voorzien. De clusters bestaan uit bedrijven die op grond van hun gunstig economisch ontwikkelingsperspectief specifiek gewenst zijn én die het beste kunnen profiteren van het vestigingsklimaat in de verschillende deelgebieden. Clustering maakt het mogelijk dat diverse ondernemingen elkaar in grotere mate versterken. Gevestigde groothandel en industrie, die zich aan de geldende regelgeving houden, krijgen ook als ze niet tot de benoemde clusters behoren, ruimte zich in het gebied te ontwikkelen. Diverse functies die een gezonde economische groei van het gebied belemmeren, moeten echter wel uit het gebied verdwijnen.</li><li>• De volgende bedrijvenclusters worden ontwikkeld: foodcluster, transportcluster, designcluster, gemengde industrie en handel en flatted factories.</li></ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"><li>• Totaal 124 ha netto, volledig uitgegeven.</li><li>• Hiervan ligt ca. 11 ha op Schiedams grondgebied en ca. 113 ha op grondgebied van de gemeente Rotterdam.</li></ul>
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"><li>• 612 bedrijven, vooral actief in (groot)handel en reparatie, industrie, bouw, vervoer, maar ook zakelijke dienstverlening.<ul style="list-style-type: none"><li>• Rotterdamse deel: 542 vestigingen</li><li>• Schiedamse deel: 70 vestigingen</li></ul></li></ul>
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• 8.643 werkzame personen (2007), waarvan 8.064 op het Rotterdamse deel en 579 op het Schiedamse deel.</li><li>• Bedrijven in de industrie maken meer dan gemiddeld gebruik van tijdelijk, extra inleenpersoneel.</li></ul>

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

Sector	Aantal
Landbouw	1
Industrie	99
Bouw	53
(Groot- en detail)handel en reparatie	277
Horeca	9
Vervoer/opslag/communicatie	43
Financiële instellingen	1
Zakelijke dienstverlening	99
Openbaar bestuur en overheid	1
Onderwijs	8
Gezondheids- en welzijnszorg	2
Overige diensten	19

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007.

**Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Spaanse Polder, 2007**



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

### B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Spaanse Polder. 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>• Spaanse Polder biedt werkgelegenheid aan ruim 8.600 personen. Hoewel dit veel is, heeft het terrein hiermee toch nog maar een aandeel van zo'n 3% in de werkgelegenheid in de gemeente Rotterdam/Schiedam. Dat is een benedengemiddelde score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.</li> <li>• Spaanse Polder is wel het grootste droge bedrijventerrein in Zuid-Holland!</li> <li>• Het heeft nauwelijks effect wanneer naar de afzonderlijke delen wordt gekeken. Het aandeel van het Rotterdamse deel in de Rotterdamse werkgelegenheid bedraagt circa 3%. Het aandeel van het Schiedamse deel in de Schiedamse werkgelegenheid bedraagt circa 2%.</li> </ul>
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein is goed voor ruim 5.600 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,55 gemiddeld (gemiddelde ligt op 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 14.200 banen, ofwel zo'n 4% van de werkgelegenheid in de gemeente Rotterdam/Schiedam. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Rotterdam/Schiedam 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 Spaanse Polder, bedraagt 7%. Dat is hoger 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 negatieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (-16% groei). In Zuid-Holland daarentegen groeide de werkgelegenheid: tussen 1995 en 2005 20% groei.</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,25</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Benedengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2007

## Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Een hectare op Spaanse Polder levert zo'n 3 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is bovengemiddeld (Zuid-Holland en landelijk: 1,6 miljoen euro per ha).</li></ul>
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Spaanse Polder scoort op dit aspect opvallend hoog. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,3 per jaar hoger dan de gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting toegevoegde waarde, zijnde 3%.</li><li>De relatief forse aanwezigheid van groothandelsbedrijven is hiervan een van de oorzaken.</li></ul>
Belang terrein voor huishoudensinkomen	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen ongeveer 681.500 euro per ha. Deze score is hoger dan het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).</li></ul>
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Qua kapitaalintensiteit scoort Spaanse Polder met een score van 0,43 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 3.700 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 30 huishoudens per ha. Hiermee scoort Spaanse Polder hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).</li></ul>
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>2.760 werknemers bij de bedrijven op Spaanse Polder zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat iets bovengemiddeld (22,2 ouderen per ha op terrein, 20 ouderen per ha op terreinen in Z-H).</li></ul>
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>De bedrijven op Spaanse Polder bieden werk aan ruim 1.000 jongeren (15-24 jarigen). Dit is net bovengemiddeld wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (8,5 jongeren per ha op terrein, 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>Bijna 2.900 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat fors (23,2 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Hoog</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 Spaanse Polder zijn er gemiddeld zo'n 17 jaar gevestigd, danwel bedrijfsmatig actief. Dat is wat hoger dan gemiddeld.</li> <li>Veel werknemers zijn afkomstig uit de 'directe' omgeving Rotterdam en Schiedam (ca. 60%).</li> </ul>
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het terrein staat een aantal panden langdurig leeg. De (structurele) leegstand ligt echter niet hoger dan circa 10%.</li> <li>De panden die leeg staan, moeten over het algemeen met een vergelijkbare functie worden ingevuld. Dit omdat de gevestigde bedrijvigheid uit categorieën 4 en 5 beperkingen stelt aan vestiging van lichtere activiteiten.</li> </ul>
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ruimtegebruik van 144 m<sup>2</sup> per werknemer ligt boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m<sup>2</sup> per werknemer. De ruimte op Spaanse Polder wordt dus relatief extensief benut. Gezien de leeftijd van het terrein en het type activiteiten is deze score echter zeker niet slecht.</li> </ul>
Bedrijventerreinbeveiliging	0	<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	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein scoort hierop redelijk goed. Zo is het terrein per OV te bereiken en zijn er ook faciliteiten voor vervoer over water (haven/kade).</li> <li>De bereikbaarheid per auto is ook behoorlijk, gezien de nabijheid van A20 en A13. Wel heeft het terrein te kampen met de gebruikelijke bovengemiddelde congestie in stedelijk gebied.</li> <li>Het terrein scoort ook niet bijzonder op het gebied van multimodaliteit.</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</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2007

### C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spaanse Polder biedt plaats aan een grote hoeveelheid bedrijven.</li> <li>• Gezien het aantal bedrijven, de omvang van en de faciliteiten (zo zijn er mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid) op het terrein zullen er niet snel alternatieve locaties zijn. Ook niet omdat het terrein plaats biedt aan enkele bedrijven uit zwaardere milieucategorieën (max. 4).</li> <li>• Behoud van het terrein en de havens is dan ook van belang.</li> <li>• De huidige plannen voor het terrein zijn hier ook op gericht.</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. Er bevinden zich ook bedrijven uit categorie 5.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</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 een traditionele sector als de industrie neemt ook het belang van de bedrijven op Spaanse Polder voor hoger opgeleiden toe.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het terrein is de Belangenvereniging Spaanse Polder actief. Deze vereniging is o.a. actief betrokken bij de (uitvoering van de) plannen voor Spaanse Polder.</li> <li>• Een groot deel van de bedrijven op Spaanse Polder is bij deze vereniging aangesloten.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen specifieke duurzaamheidskenmerken</li> </ul>	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

### C. Eindoordeel terrein

*Spaanse Polder heeft een grote maatschappelijke waarde*

0,44	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 Spaanse Polder krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,44. Dit betekent dat het terrein een grote waarde heeft voor de gemeente/regio.

Het terrein scoort relatief hoog op alle aspecten. Alleen op het aspect werkgelegenheid en op kwaliteitsaspecten scoort Spaanse Polder relatief gezien laag.

#### *Kwalitatief*

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

#### *Advies*

- Uitvoering geven aan de ontwikkelde plannen voor het terrein (Spaanse Polder 2015). Wel zoveel mogelijk ruimte behouden voor de huidige, zwaardere bedrijvigheid. Voorkomen dat de nieuwe plannen hiervoor een blokkade opwerpen.