

 **Factsheet bedrijventerrein Stormpolder,
Gemeente Krimpen aan de IJssel**

Factsheet bedrijventerrein Stormpolder, Gemeente Krimpen aan de IJssel

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Stormpolder. Dit terrein ligt in de gemeente Krimpen aan de IJssel. 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.

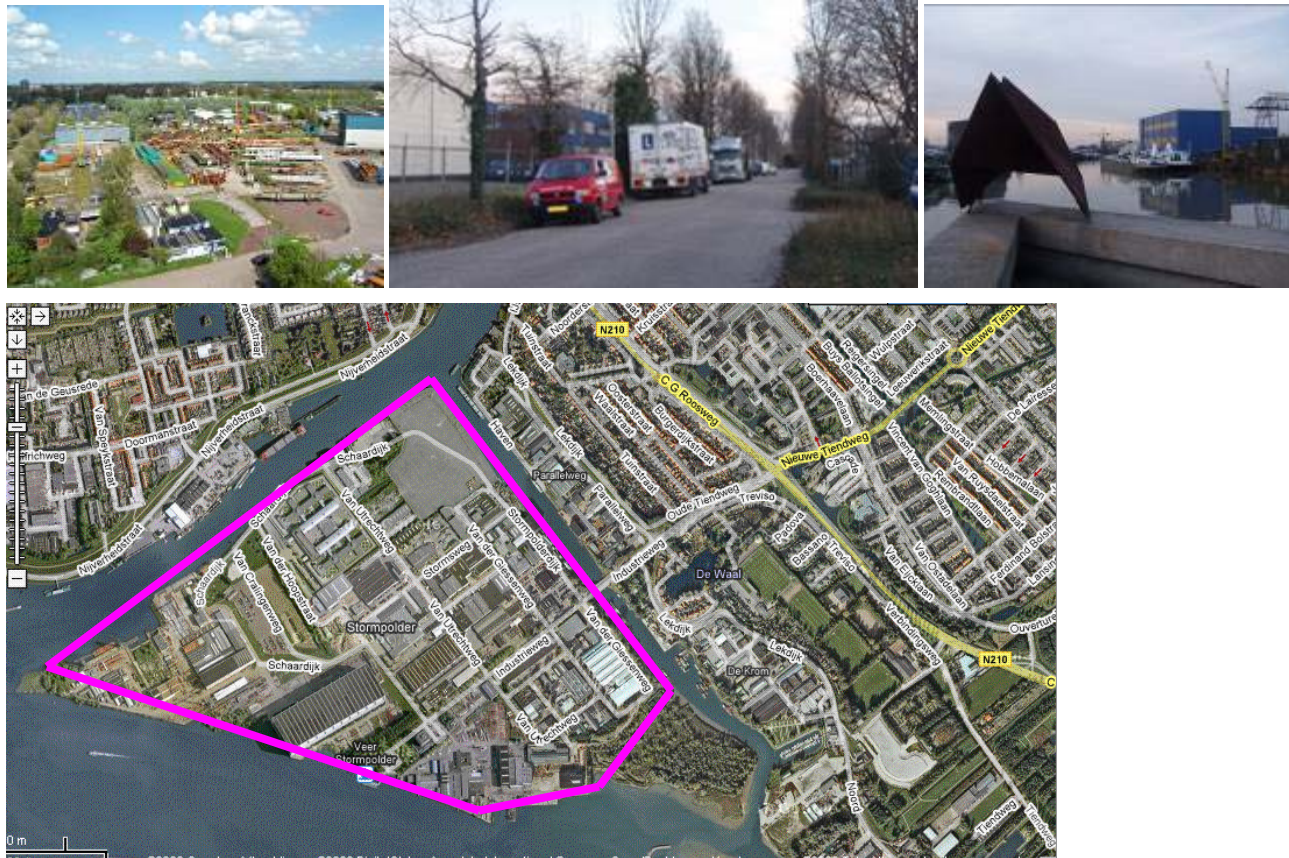
Opbouw van de sheet:

- 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 Stormpolder

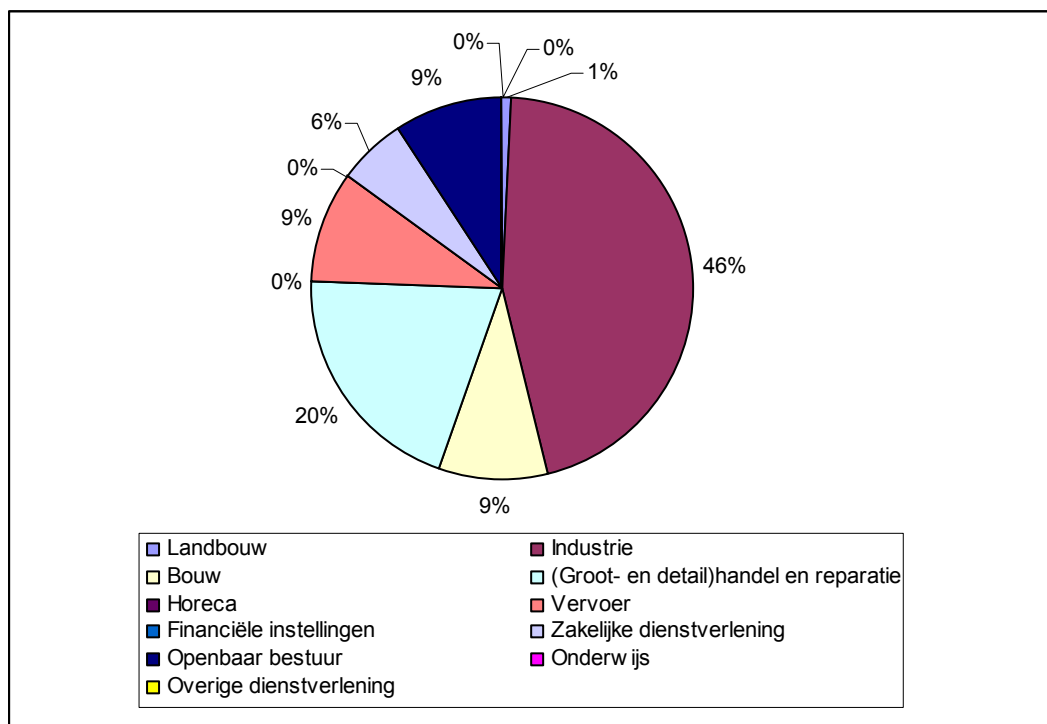
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Stormpolder ligt tussen de Hollandse IJssel en de Nieuwe Maas, op korte afstand van de Van Brieneoordbrug en snelwegen.
Situatie	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein wordt geherstructureerd.• Zaken die o.a. verbeterd (moeten) worden zijn: de externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein, de infrastructuur binnen het terrein, de sanering van het voormalig EMK-terrein en de uitstraling van bepaalde deelgebieden.• De gemeente heeft ook in een structuurvisie geschetst hoe de plaatselijke bedrijvigheid in de Stormpolder en omgeving zich zou kunnen ontwikkelen.• In deze visie is op (en nabij) het EMK-terrein de ontwikkeling van een intensief, gemengd en kwalitatief hoogwaardig woonwerkmilieu voorzien.
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• Totaal 66 ha netto, officieel volledig uitgegeven, maar het EMK terrein ligt thans braak.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none">• 192 bedrijven, vooral actief in (groot)handel en reparatie, industrie, bouw, vervoer, maar ook zakelijke dienstverlening. Vooral de scheepsbouw is aanwezig op het terrein.• Op het terrein zijn vele grote, maar ook kleine bedrijven gevestigd. Opvallend zijn o.a. de Penitentiaire Inrichtingen 'De IJssel' en het flinke aantal autobedrijven, waarvan de aantrekkingskracht van de laatste groep steeds meer toeneemt.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none">• 2.978 werkzame personen (2007)

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aantal
Landbouw	4
Industrie	42
Bouw	28
(Groot- en detail)handel en reparatie	69
Horeca	1
Vervoer/opslag/communicatie	12
Financiële instellingen	2
Zakelijke dienstverlening	31
Openbaar bestuur en overheid	1
Onderwijs	1
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	1

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Stormpolder, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Stormpolder. 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"> Stormpolder biedt werkgelegenheid aan een kleine 3.000 personen. Het terrein is daarmee goed voor zo'n 40% van de werkgelegenheid in de gemeente Krimpen aan de IJssel. 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 ruim 2.000 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,66 gemiddeld (gemiddelde ligt op 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 5.000 banen, ofwel dik 60% van de werkgelegenheid in de gemeente Krimpen aan de IJssel. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Krimpen aan de IJssel bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none"> Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Stormpolder, bedraagt 6%. Dat is gelijk aan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).
Groei werkgelegenheid 1995-2005	0	<ul style="list-style-type: none"> De afgelopen 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (11% groei). In Zuid-Holland daarentegen groeide de werkgelegenheid tussen 1995 en 2005 met 20%.
Totaalscore	0,5	<ul style="list-style-type: none"> Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Stormpolder levert zo'n 2 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is bovengemiddeld (Zuid-Holland en landelijk: 1,6 miljoen euro per ha).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Stormpolder scoort op dit aspect gemiddeld. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3% per jaar gelijk aan 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 ongeveer 442.000 euro per ha. Deze score is hoger dan het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Het aandeel kapitaalintensieve sectoren op het terrein ligt hoger dan gemiddeld in Zuid-Holland. Stormpolder scoort qua kapitaalintensiteit 0,48, het gemiddelde in Zuid-Holland ligt op 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">Bijna 1.300 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 20 huishoudens per ha. Hiermee scoort Stormpolder hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	-1	<ul style="list-style-type: none">Bijna 960 werknemers bij de bedrijven op Stormpolder zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat ondergemiddeld (14,5 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 Stormpolder bieden werk aan ruim 320 jongeren (15-24 jarigen). Dit is ondergemiddeld wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (4,9 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">Ruim 1.000 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat behoorlijk (15,4 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).
Totaalscore	0	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Stormpolder zijn er gemiddeld zo'n 17 jaar gevestigd. Dat is wat hoger dan gemiddeld.
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Leegstand van bedrijfsruimte is met 1% laag. Uit de inventarisatie bedrijventerreinen regio Rotterdam van de gemeente Rotterdam (afdeling O+S) blijkt dat de gemiddelde leegstand in de regio op ca. 8% ligt. Wel ligt een aanzienlijk aantal kavels braak op het terrein, waaronder het EMK terrein, en wordt de ruimte extensief benut.
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van 222 m² per werknemer is boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m² per werknemer. De ruimte op Stormpolder wordt dus relatief behoorlijk extensief benut. Dit onder meer door leegstaande kavels. Dit is niet zozeer het gevolg van beleid van de gemeente, maar meer het gevolg van het uitblijven van investeringen door bedrijven vanwege enige onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van delen van het terrein. Zo is op sommige plekken (o.a. EMK terrein) hoogwaardigere bedrijvigheid en woningbouw voorzien.
Bedrijventerreinbeveiliging	0	<ul style="list-style-type: none"> Camerabeveiliging is op het terrein aanwezig.
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none"> Vanaf het bedrijventerrein vertrekt een fastferry naar Rotterdam en Dordrecht. Er bestaat een verbinding tussen Krimpen aan den IJssel en metrostation Capelsebrug in Rotterdam. Op het terrein zijn bushaltes (lijn 96).
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 3 en met vrijstelling aan categorie 4.
Totaalscore	0,17	<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"> • Stormpolder biedt plaats aan een grote hoeveelheid bedrijven. • Gezien het aantal bedrijven en de omvang van het terrein zullen er niet snel alternatieve locaties zijn. • Behoud van het terrein, maar vooral ook duidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling van delen van het terrein, is van belang. Nu blijven investeringen door bedrijven hierdoor uit. • De huidige plannen voor het terrein zijn overigens op behoud gericht. • Wel betekenen de plannen deels een verkleuring naar wonen-werken. Dit belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in categorie 3 en 4. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 4. Dit type bedrijven is ook gevestigd op het terrein. 	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> • Hoewel op het terrein behoorlijk veel jongeren, ouderen en lager opgeleiden actief zijn, scoort het terrein toch relatief laag hierop. • De bedrijven bieden 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 Stormpolder voor hoger opgeleiden toe. 	Neutraal
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> • In Krimpen is de Ondernemerskring Krimpen aan den IJssel actief. • Een groot deel van de bedrijven op Stormpolder is bij deze vereniging aangesloten. • De Ondernemerskring is actief betrokken bij de revitaliseringsplannen voor Stormpolder. 	Meer maatschappelijke waarde
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Geen specifieke duurzaamheidskenmerken 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

C. Eindoordeel terrein

Stormpolder heeft een grote maatschappelijke waarde

0,42	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 Stormpolder krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,42. Dit betekent dat het terrein een grote waarde heeft voor de gemeente/regio.

Het terrein scoort relatief gezien hoog. Dit geldt vooral voor de aspecten 'werkgelegenheid' en 'financieel'. Op de aspecten 'sociaal-maatschappelijk' en 'kwaliteit' wordt gemiddeld gescoord.

Kwalitatief

Geen noemenswaardige aspecten die de score substantieel vergroten.

Advies

- Terrein zoveel mogelijk behouden.
- Verbetering van o.a. de externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein, de infrastructuur binnen het terrein, de sanering van het voormalig EMK-terrein en de uitstraling van bepaalde deelgebieden. Dit o.a. door uitwerking te geven aan de al bestaande herstructureringsplannen.
- Zoveel mogelijk woningbouw op en nabij het (EMK)terrein voorkomen, aangezien dit de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven in milieucategorie 3 en 4 belemmert.