



*Met de Kamer  
van Koophandel  
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein Groot  
Vettoenord (Vlaardingen)*

*Maatschappelijke waarde*



KAMER VAN KOOPHANDEL

# Bedrijventerrein Groot Vettoord, gemeente Vlaardingen

## A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Groot Vettoord in de gemeente Vlaardingen. De sheet is in belangrijke mate gebaseerd op de uitkomsten van het bijbehorende 'rekenmodel' om de economische en maatschappelijke waarde van (lokale) 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.

## B. Beschrijving terrein

Figuur 1: ligging en impressie terrein



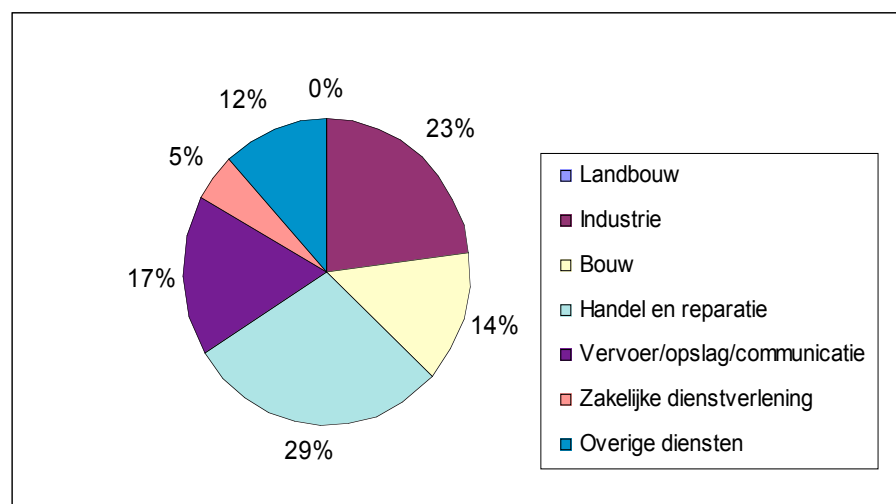
**Tabel 1: locatieprofiel Groot Vettenoord**

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein Groot Vettenoord, een terrein van zo'n 40-50 jaar oud, ligt in het stedelijk gebied van Vlaardingen.</li> <li>• Aan de zuid(west)zijde van de kern.</li> <li>• Het is een gemengd terrein, met verspreid wat zwaardere bedrijvigheid (cat. 4).</li> </ul>
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein oogt rommelig, kent bedrijven met minder goede uitstraling en is qua ruimtelijke inrichting verouderd. Zo heeft Groot Vettenoord krappe straten en parkeervoorzieningen die niet op de huidige parkeerbehoeften zijn berekend. Ook maakt het terrein een 'versteende' indruk.</li> <li>• Plannen van de gemeente zijn gericht op (gedeeltelijke) transformatie van het terrein.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25,3 ha netto, volledig uitgegeven</li> </ul>
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 186 bedrijven. Vooral met voor dit type terrein kenmerkende activiteiten als autohandel en –reparatie (zijn opvallend veel op dit terrein gevestigd), productie, groothandel en bouw.</li> </ul>
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.812 werkzame personen (2007)</li> </ul>

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

Sector	Aandeel (in%)
Landbouw	1
Industrie	19
Bouw	17
Handel en reparatie	45
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	5
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	9
Openbaar bestuur en overheid	1
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	3

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

**Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Groot Vettenoord, 2007**

### C. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Groot Vettoord. Voor de volledigheid verwijzen we naar het complete rapport (te downloaden via [www.kvk.nl/bedrijventerreinenrotterdam](http://www.kvk.nl/bedrijventerreinenrotterdam)), bijlage B.. Hierin is per indicator een uitleg opgenomen van de berekening.

#### Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Groot Vettoord biedt werkgelegenheid aan 1.812 personen. Daarmee is het terrein goed voor zo'n 9% van de werkgelegenheid in Vlaardingen. Dat is bovengemiddeld (5% gemiddeld Z-H).</li></ul>
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein is goed voor nog ruim 1.100 afgeleide banen. De multiplier van het terrein ligt met 0,61 wat iets lager gemiddeld is. In totaliteit is het terrein dus goed voor een ruime 2.900 banen, ofwel zo'n 14% van de werkgelegenheid in Vlaardingen. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Vlaardingen bevindt.</li></ul>
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none"><li>Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Groot Vettoord, bedraagt 6%. Dat is wat lager dan gemiddeld in de regio Rotterdam/Rijnmond (9%).</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 (-22% tussen 1995 en 2005, terwijl +20% in dezelfde periode in de regio).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Gemiddeld</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2007

#### Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Een hectare op Groot Vettoord levert bijna 3,4 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is aanzienlijk hoger dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen).</li></ul>
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Groot Vettoord scoort op dit aspect goed. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 3,2% per jaar hoger dan gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting toegevoegde waarde, zijnde 3%.</li></ul>
Aandeel terrein in consumentenbestedingen	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein is belangrijk is voor de consumentenbestedingen in de gemeente/regio. Deze bedragen ruim 710.000 euro per ha (gemiddeld ZH = 350.000 euro).</li></ul>
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	0	<ul style="list-style-type: none"><li>Qua kapitaalintensiteit scoort Groot Vettoord gemiddeld (score terrein gelijk aan gemiddelde van 0,34).</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0,75</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Bovengemiddeld</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>Een kleine 800 huishoudens is afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op een zo'n 32 huishoudens per ha. Dat is bovengemiddeld (gemiddeld ZH = 16).</li> </ul>
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zo'n 550 werknemers bij de bedrijven op Groot Vettoord is ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat net bovengemiddeld (20,9 ouderen per ha op terrein, 5 ouderen per ha op terreinen in de regio).</li> </ul>
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bedrijven op Groot Vettoord bieden werk aan zo'n 190 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (7,4 jongeren per ha op terrein, 1,8 jongeren per ha op terreinen in de regio).</li> </ul>
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijna 670 werknemers heeft een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoger dan gemiddeld (26,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 4,5 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in de regio).</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 Groot Vettoord zijn er gemiddeld zo'n 21 jaar gevestigd. Dat is lang (gemiddeld 10 tot 15 jaar) en geeft een belangrijke mate van gebondenheid van de bedrijven aan het terrein/de gemeente aan. Dit heeft o.a. ook te maken met de herkomst van de werknemers. Deze komen vooral uit Vlaardingen (51%), Rotterdam (11%) en Schiedam (9%).</li> </ul>
Leegstand op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand is wat hoger dan gemiddeld op Groot Vettoord (10% vs. 8% in de regio).</li> </ul>
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ruimtegebruik van 140 m2 per werknemer is bovengemiddeld (109 m2). De ruimte wordt extensief benut.</li> </ul>
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein scoort hierop niet bijzonder.</li> </ul>
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ook de score op dit aspect is niet goed. Zo heeft het terrein krappe straten en parkeervoorzieningen die niet zijn berekend op het huidige verkeer.</li> </ul>
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in zwaardere categorieën. Maximaal 4 is toegestaan. De hoogste categorieën (5 en 6) echter niet.</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Benedengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2007

## D. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> <li>De plannen van de gemeente Vlaardingen voor Groot Vettoord zijn gericht op gedeeltelijke transformatie na 2010 (Economische Visie 2004-2010, gemeente Vlaardingen, 2004 &amp; Stadsvisie Koers op 2020, gemeente Vlaardingen, 2000). De geplande nieuwe terreinontwikkelingen, o.a. NAM-terrein en Vergulde Hand West, kunnen gedeeltelijk een rol vervullen in de opvang van bedrijven die Groot Vettoord bij transformatie zouden moeten verlaten. De omvang van deze nieuwe locaties is echter beperkt. Bovendien is er ook een ruimteclaim vanuit andere terreinen die op de nominatie staan voor herstructurering in Vlaardingen, zoals Wilhelminahaven. In combinatie met (lichte) autonome groei van de bedrijven, is er dus nauwelijks sprake van goede alternatieven voor Groot Vettoord.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan zwaardere bedrijven (t/m 4) qua milieuhindercategorie.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein biedt relatief veel werk aan jongeren, ouderen en lager opgeleiden. Dit is gezien de samenstelling van de werkloosheid in de regio (concentreert zich vooral bij deze groepen op de arbeidsmarkt) gunstig.</li> <li>Ook bieden de bedrijven diverse stagemogelijkheden.</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet exact bekend. Verschillende ondernemersverenigingen in Vlaardingen waar zeker een aantal bedrijven van Groot Vettoord bij aangesloten is (zal zijn).</li> </ul>	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Feit is wel dat het terrein relatief intensief is bebouwd. Daardoor oogt het terrein tegelijkertijd nogal 'versteend'. Qua aantal werknemers per ha scoort het terrein echter niet bijzonder hoog.</li> </ul>	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

## E. Eindoordeel terrein

*Groot Vettoord heeft een grote maatschappelijke waarde*

<b>0,31</b>	<b>0,5 tot 1</b>	Zeer hoge maatschappelijke waarde
	<b>0 tot 0,5</b>	Grote waarde
	<b>-0,5 tot 0</b>	Aanzienlijke waarde
	<b>-1 tot -0,5</b>	Redelijke waarde

### *Kwantitatief*

Terrein Groot Vettoord krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,31. Dit betekent dat het terrein een behoorlijk grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Vooral op aspecten 'sociaal-maatschappelijk' en 'financieel' scoort het terrein relatief hoog, hoewel het terrein – met ruim 1.800 directe en ruim 1.100 indirecte banen –natuurlijk ook van aanzienlijke betekenis is voor de werkgelegenheid in de gemeente/regio.

### *Kwalitatief*

Mede op basis van het kwalitatieve oordeel, neigt het terrein verder naar rood. Daarmee heeft Groot Vettoord een zeer hoge maatschappelijke waarde. Behoud van Groot Vettoord voor de toekomst is van belang. Dit ook omdat er maar beperkte alternatieven zijn voor het type bedrijvigheid dat thans op Groot Vettoord is gevestigd.

### *Advies*

- Terrein behouden. Dit vanwege de hoge maatschappelijke waarde.
- Hoewel er wel enige alternatieve locaties zijn/op de markt komen, zijn deze zeker niet voldoende van omvang om een volwaardig alternatief te vormen voor Groot Vettoord.
- De bereikbaarheid van het terrein dient verbeterd te worden. Zowel ex- als intern.
- Parkeervoorzieningen is ook een belangrijk aandachtspunt. Deze zijn er te weinig.
- Prijs-kwaliteitverhoudingen op het terrein zijn scheef.
- Op delen van het terrein is een opwaardering van het vastgoed/de herontwikkeling met nieuwe bedrijfspanden zeker gewenst. Deels gebeurt dit al, bijvoorbeeld op eigen initiatief van bedrijven/eigenaren. Herontwikkeling van delen van het terrein met behoud van bedrijfsbestemming zou echter op grotere schaal mogen.
- De bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn belangrijk aandachtspunt. Een aantal bedrijven uit categorie 4is op het terrein gevestigd. 'Oprukkende' woningbouw bedreigt het functioneren. Alternatieve vestigingslocaties ontbreken grotendeels.