



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein
Kapelpolder (Maassluis)
Maatschappelijke waarde*



Bedrijventerrein Kapelpolder, gemeente Maassluis

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke waarde van het bedrijventerrein Kapelpolder in de gemeente Maassluis. 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 de aspecten '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 Kapelpolder

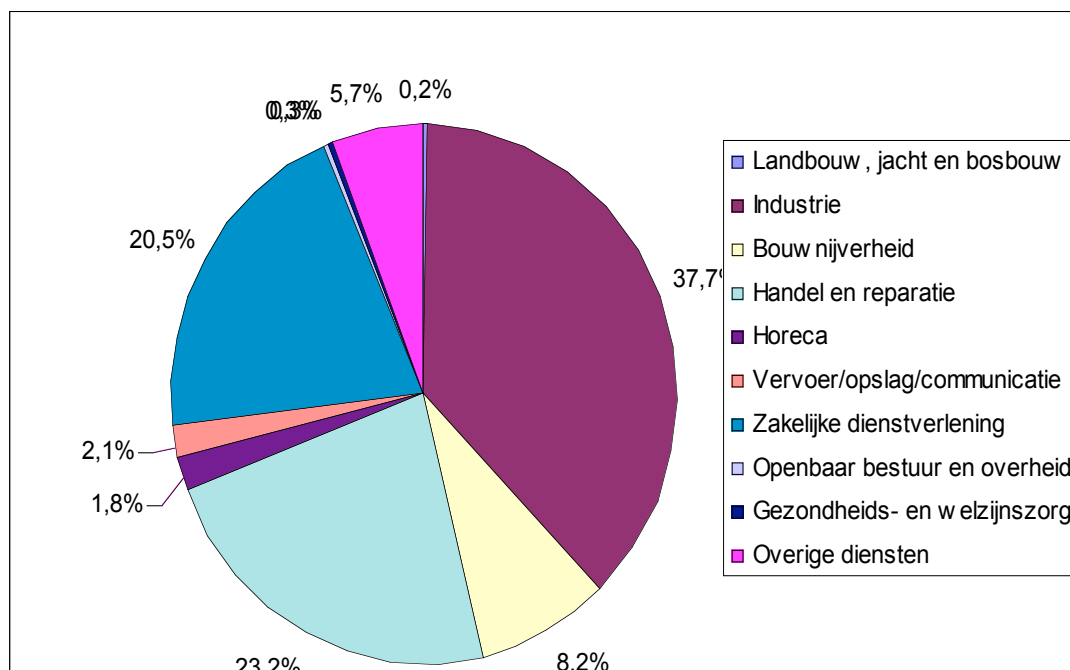
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> • Kapelpolder ligt tussen de woonbebouwing van Maassluis, globaal tussen de Industrieweg, Mozartlaan en Noorddijk. • Aan zuidkant kern Maassluis. • Gemengd, binnenstedelijk terrein. • De bereikbaarheid van de locatie is, zeker in de spitsuren, niet optimaal.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> • Het is een enigszins verouderd bedrijventerrein. Rondom en midden op het terrein is woningbouw aanwezig. Ook bevindt zich een kleine concentratie van PDV/GDV achtige activiteiten op het terrein.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • 22 ha netto.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • 96 bedrijven, in reguliere sectoren als productie, groothandel en bouw. Daarnaast ook wat bedrijven die actief zijn in de zakelijke en overige dienstverlening. • Veelal bedrijven afkomstig uit en actief voor de lokale markt. • De bedrijven zijn redelijk omvangrijk. De gemiddelde omvang bedraagt bijna 12 werkzame personen (landelijk is dat circa 7). Vooral de industriële bedrijven op Kapelpolder zijn relatief groot (27 wp gemiddeld).
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> • De totale werkgelegenheid ligt op 1.149 werkzame personen.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aandeel (in%)
Landbouw	1
Industrie	16
Bouw	10
Handel en reparatie	41
Horeca	4
Vervoer/opslag/communicatie	2
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	15
Openbaar bestuur en overheid	2
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	2
Overige diensten	7

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Kapelpolder, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

C. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Kapelpolder. Voor de volledigheid verwijzen we naar het complete rapport (te downloaden via 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"> Kapelpolder biedt werkgelegenheid aan 1.149 personen. Daarmee is het terrein goed voor bijna 19% van de werkgelegenheid in Maassluis. Dat is relatief veel (5% is gemiddeld in de regio).
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none"> Kapelpolder is goed voor nog bijna 800 afgeleide banen. De multiplier van het terrein ligt iets hoger dan gemiddeld. De vrij forse werkgelegenheid in de industrie en zakelijke dienstverlening zijn belangrijke redenen. In totaliteit is Kapelpolder goed voor zo'n 1.950 banen, ofwel zo'n 30% van de werkgelegenheid in Maassluis. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Maassluis bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none"> Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Kapelpolder, bedraagt 5%. Dat is wat lager dan gemiddeld in de regio Rotterdam/Rijnmond (9%).
Groei werkgelegenheid 1995-2005	0	<ul style="list-style-type: none"> De afgelopen 10 jaar is sprake van een gunstige werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein. Met een groei van 13% scoort het terrein als een van de betere van de zes onderzochte terreinen. Echter, de groei is wel lager dan de gemiddelde werkgelegenheidsgroei in de regio Rijnmond (20%), maar licht hoger dan de groei in geheel Maassluis tussen 1995 en 2005 (+11%). Vandaar scoort het terrein een '0'.
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 Kapelpolder levert bijna 2,9 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is aanzienlijk en ruim boven het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Kapelpolder scoort met een gemiddelde jaarlijkse groei van de toegevoegde waarde van 3% gelijk aan het gemiddelde.
Aandeel terrein in consumentenbestedingen	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein draagt in belangrijke mate bij aan de consumentenbestedingen in de gemeente/regio. De consumentenbestedingen per ha zijn met ruim 511.000 euro bovengemiddeld (gemiddeld 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Kapelpolder hoger (0,41) dan gemiddeld (0,34), vooral door de bovengemiddeld aanwezige kapitaalintensieve industrie op het terrein.
Totaalscore	0,75	<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">Een ruime 400 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op een zo'n ruime 20 huishoudens per ha. Dat is boven het Zuid-Hollandse gemiddelde van 16 huishoudens per ha bedrijventerrein.
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Bijna 400 werknemers bij de bedrijven op Kapelpolder ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat net bovengemiddeld (17,8 ouderen per ha op terrein, 5 ouderen per ha op terreinen in de regio).
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">De bedrijven op Kapelpolder bieden werk aan zo'n 115 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (5,2 jongeren per ha op terrein, 1,8 jongeren per ha op terreinen in de regio).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Ruim 400 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Dat is hoger dan gemiddeld (18,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 4,5 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in de regio).
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 Kapelpolder zijn er gemiddeld zo'n 20 jaar gevestigd. Dat is relatief 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. Voor meer dan de helft komen deze uit Maassluis zelf. De overige werknemers komen vooral uit plaatsen direct rond Maassluis.
Leegstand op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Er staat een aantal panden leeg op het terrein. Vooral nabij de Industrierweg. De leegstand (5%) is echter lager dan gemiddeld in de regio (8%).
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Het ruimtegebruik is 121 m² per werknemer. Dit is niet bijzonder veel of weinig, net wat bovengemiddeld (109 m²). De ruimte wordt derhalve normaal benut.
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort hierop niet bijzonder goed.
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> De bereikbaarheid van het terrein is niet optimaal, zeker niet in de spitsuren. Verder beschikt het niet over bijzondere voorzieningen vanuit het oogpunt van bereikbaarheid. Er is wel vaarwater, dat in potentie gebruikt kan worden.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Tot en met 3 is toegestaan. Feit is wel dat er ook bedrijven uit hogere categorieën zijn gevestigd! (zie ook onderdeel c)
Totaalscore	0,17	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

D. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Binnen Maassluis zijn er geen goede alternatieven voor bedrijven op Kapelpolder, indien dit terrein zou worden getransformeerd. Gezien o.a. de herkomst van de werknemers (55% uit Maassluis), moet een alternatief wel in de directe nabijheid gelegen zijn. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan lichtere tot middelzware bedrijven (1 t/m 3) qua milieuhindercategorie. Feit is dat op het terrein wel wat zwaardere bedrijven zijn gevestigd (bron: integraal economisch beleidsplan gemeente Maassluis, 2006). In totaal gaat het om een zeven bedrijven die vallen in de milieucategorieën 4 en 5. In totaal zijn hier 80 werkzame personen mee gemoeid. 	Meer maatschappelijke waarde
Kwaliteit / relatie met omgeving	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein ligt in de woonbebouwing. Ook op het terrein liggen woningen. Het is al met al behoorlijk verweven met de omgeving. 	Minder maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt bovengemiddeld 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. Ook bieden de bedrijven diverse stagemogelijkheden. 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> Niet exact bekend. Verschillende ondernemersverenigingen in Maassluis waar zeker aantal bedrijven van Kapelpolder bij aangesloten (zullen) zijn. 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Op het terrein zijn geen bijzondere duurzaamheidsmaatregelen getroffen/zichtbaar. Feit is wel dat het terrein een relatief intensieve bebouwing kent. Het terrein heeft hierdoor een wat 'versteende' uitstraling. 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

E. Eindoordeel terrein

Kapelpolder heeft een (zeer) hoge maatschappelijke waarde

0,61	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

Kapelpolder krijgt, puur op basis van het kwantitatieve oordeel, een score rood en heeft dus een (zeer) hoge maatschappelijke waarde. Factoren die hier in belangrijke mate aan bijdragen zijn:

- het belang van het terrein voor de werkgelegenheid;
- financiële aspecten waaronder de behoorlijke ruimteproductiviteit;
- de belangrijke sociaal-maatschappelijke functie van het terrein.

Het terrein scoort niet bijzonder goed op het aspect kwaliteit.

Kwalitatief

Op basis van de meer kwalitatieve aspecten kunnen we concluderen dat een score 'rood' verder wordt versterkt voor Kapelpolder. Het terrein bevat al woningbouw en voelt de hete adem van meer woningen in de nek. Feit is echter dat het terrein bijvoorbeeld plaats biedt aan wat zwaardere bedrijvigheid (categorieën 4 en 5.). Het functioneren van deze bedrijven op Kapelpolder wordt bedreigd bij oprukkende woningbouw. Alternatieve vestigingslocaties zijn er niet of nauwelijks.

Advies

- Terrein behouden. Dit vanwege de hoge maatschappelijke waarde en het feit dat er geen alternatief voorhanden is. Veel bedrijven op dit terrein zijn afkomstig uit/actief op de lokale markt en kunnen niet over grote afstand worden verplaatst.
- De bereikbaarheid van het terrein zou wel verbeterd moeten worden. Zo kan beter gebruik worden gemaakt van het aanwezige vaarwater.
- Ook moet goed gekeken worden naar de bedrijven in de hogere milieucategorieën. Een aantal bedrijven uit de categorieën 4 en 5 is op het terrein gevestigd, maar wordt in het functioneren bedreigd door de 'oprukkende' woningbouw. Alternatieve vestigingslocaties ontbreken voor deze bedrijven.