



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder
(Schiedam)*

Maatschappelijke waarde



KAMER VAN KOOPHANDEL

sears
sociaal
economische
adviesraad
schiedam

**Factsheet 's-Gravelandse Polder
gemeente Schiedam**

FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN 'S-GRAVELANDSE POLDER

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder in de gemeente Schiedam. 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 bedrijventerrein plaats biedt aan hogere milieucategorieën bepalend voor de eindscore. Immers, als het bedrijventerrein 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 bedrijventerrein. De waarde van (het behoud van) het bedrijventerrein wordt hoger. Dit is ook het geval wanneer het bedrijventerrein bijvoorbeeld plek biedt aan categorie 5 en 6-bedrijven. In de regio is immers een groot gebrek aan dergelijke locaties.

B. Beschrijving bedrijventerrein

Figuur 1: ligging en impressie bedrijventerrein



Bron: infodesk bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2009

Figuur 2: impressie bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder



Bron: Stec Groep, 2009

Tabel 1: locatieprofiel 's-Gravelandse Polder

Aspect	Ligging
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder ligt ten oosten van bedrijventerrein Spaanse Polder en ten zuiden van bedrijventerrein Rotterdam Noordwest. In het westen grenst 's-Gravelandse Polder aan het Beatrixpark en ten zuiden ligt het centrum van Schiedam op nog geen kilometer afstand
Situatie	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder ligt aan de A20. Tevens ligt het aan het water met een verbinding aan de Maas. Echter zijn de laad- en loskades minimaal aanwezig op het terrein in tegenstelling tot Spaanse Polder, waar wel veel van de watermogelijkheden gebruikt worden• In 2006 is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor 's-Gravelandse Polder. Hierin vormen meer variatie in bedrijven, beter wegennet en een mooiere uitstraling de uitgangspunten• Het nieuwe bestemmingsplan stimuleert bedrijven met een representatief karakter om zich te vestigen• Kantoren in de 's-Gravelandse Polder zijn alleen nog welkom bij de Polderweg (bij het toekomstige NS-Station). De overige ruimte op het bedrijventerrein is bestemd voor allerlei soorten bedrijven tot en met milieucategorie 4• Tevens heeft 's-Graveland Zuid een zogenaamde TOPPER-subsidie ontvangen van het ministerie van EZ om het bedrijventerrein te herstructureren
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• 61,3 ha. (111,20 ha. bruto), 4,5 ha. nog uit te geven
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none">• 197 bedrijven (2008)• Bedrijfsbestemming voor groothandel, industrie en kantoren. Detailhandel is niet toegestaan
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none">• 6039 werkzame personen (2008)

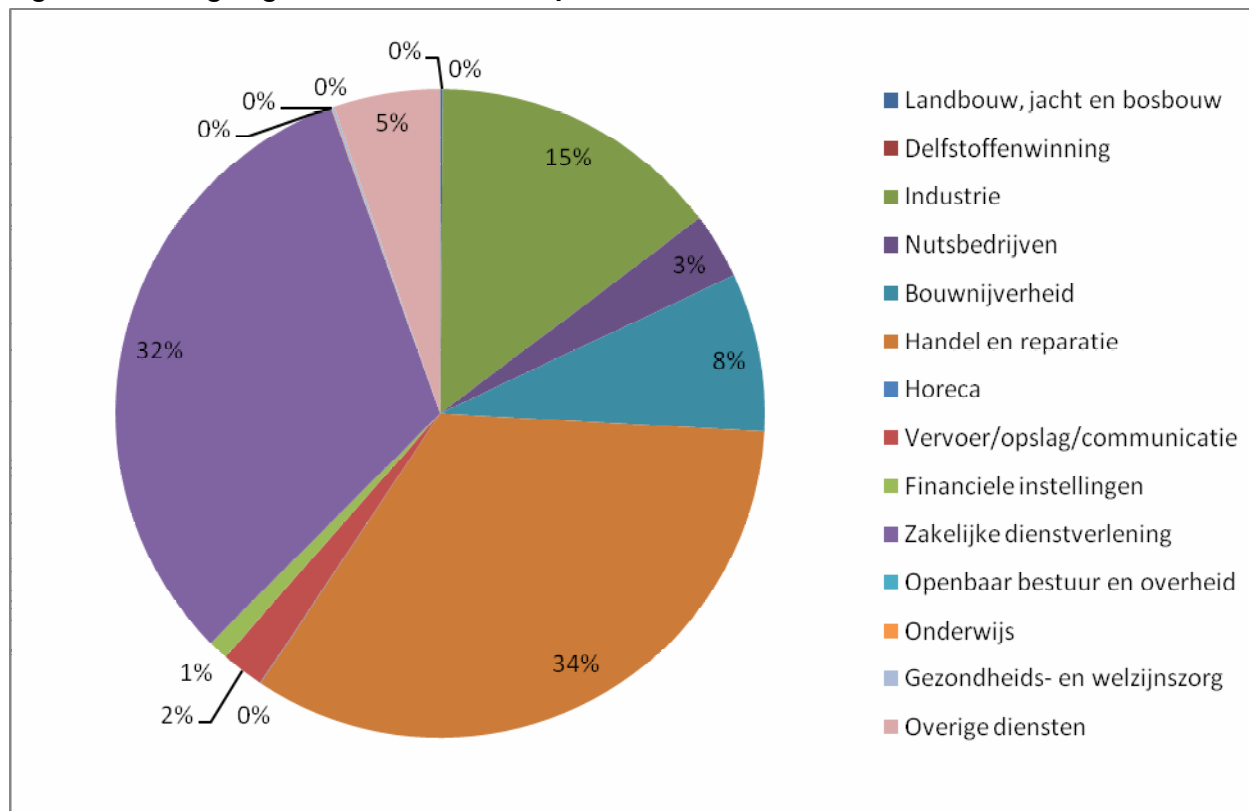
Bron: Stec Groep, 2009

Tabel 2: vestigingen naar sectoren, 2008

Sector	Aantal
Landbouw	1
Industrie	40
Bouw	19
(Groot- en detail)handel en reparatie	84
Horeca	1
Vervoer/opslag/communicatie	13
Financiële instellingen	1
Zakelijke dienstverlening	25
Openbaar bestuur en overheid	0
Onderwijs	1
Gezondheidszorg en welzijnszorg	1
Overige diensten	11
Totaal	197

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2008

Figuur 3: werkgelegenheid naar sector op 's-Gravelandse Polder, 2008



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2008

C. Kwantitatieve 'score' bedrijventerrein

We gaan nu per indicator in op de score van 's-Gravelandse 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 tot -0,75	:	Laag
-0,5 tot -0,25	:	Benedengemiddeld
-0,25 tot +0,25	:	Gemiddeld
+0,25 tot +0,5	:	Bovengemiddeld
+0,75 tot +1	:	Hoog

Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel bedrijventerrein in werkgelegenheid gemeente	1	<ul style="list-style-type: none">'s-Gravelandse Polder biedt werkgelegenheid aan 6039¹ personen. Het bedrijventerrein heeft daarmee een aandeel van ruim 20% in de werkgelegenheid in de gemeente. Dit is aanzienlijk te noemen, omdat een bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld 5 % zorgt voor de werkgelegenheid in de betreffende gemeente
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none">Het bedrijventerrein is goed voor ruim 2820 banen. De multiplier van het bedrijventerrein is met 0,47 bijna gemiddeld te noemen (het gemiddelde is 0,5)
Gemiddeld aantal starters per jaar	1	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op 's-Gravelandse Polder bedraagt 7%. Dit is hoger dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%)
Groei werkgelegenheid 1997-2007	-1	<ul style="list-style-type: none">De werkgelegenheid is in de afgelopen 10 jaar afgenomen met 5%. De gemiddelde groei in Zuid-Holland was echter 20%. Oorzaak is onder andere het vertrek van een aantal bedrijven
Totaalscore	0,25	<ul style="list-style-type: none">BovengemiddeldScore valt in principe in categorie 'gemiddeld', maar werkgelegenheidsaandeel van 20% is zo substantieel dat hier een bovengemiddelde score gerechtvaardigd is

Bron: Stec Groep, 2009

¹ Uit de gegevens van de gemeente blijkt echter dat er 6700 personen werkzaam zijn op 's-Gravelandse Polder. Wij gebruiken echter de gegevens afkomstig uit het Bedrijvenregister Zuid-Holland 2008.

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op 's-Gravelandse Polder levert ruim € 2,0 miljoen toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is boven het gemiddelde (Zuid-Holland en landelijk: € 1,6 miljoen per ha)
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none">'s-Gravelandse Polder scoort met 3,2 boven het gemiddelde. De gemiddelde groeiverwachting van de toegevoegde waarde is namelijk 3%
Belang bedrijventerrein voor huishoudinkomen	1	<ul style="list-style-type: none">Het bedrijventerrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen ruim € 965.000 per ha. Deze score is beduidend boven het gemiddelde (gemiddeld ZH = € 350.000)
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort 's-Gravelandse Polder met een score van 0,44 boven het gemiddelde van 0,34
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2009

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none">2626 huishoudens zijn afhankelijk van het bedrijventerrein. Dat komt neer op circa 43 huishoudens per ha. Hiermee scoort 's-Gravelandse Polder hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16)
Aantal ouderen werkzaam op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none">1946 werknemers bij de bedrijven op 's-Gravelandse Polder zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de bedrijventerreinomvang is dat hoog (32,4 ouderen per ha op bedrijventerrein, tegen 20 ouderen per ha op bedrijventerreinen in ZH)
Aantal jongeren werkzaam op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none">De bedrijven op 's-Gravelandse Polder bieden werk aan zo'n 760 jongeren. Dit is hoog wanneer we dit relateren aan de bedrijventerreinomvang (12,3 jongeren per ha op bedrijventerrein, tegen 7 jongeren per ha op bedrijventerreinen in ZH)
Aantal lager opgeleiden op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none">1886 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de bedrijventerreinomvang is dat ongeveer 30,8 personen. Dit is meer dan het gemiddelde (11,7 lager opgeleiden per ha op terreinen in Zuid-Holland) dus dit is hoog te noemen
Aantal hoger opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Circa 1.520 werknemers zijn hoger opgeleid. Gerelateerd aan de bedrijventerreinomvang betekent dit ongeveer 25 hoger opgeleiden per ha. Dat is meer dan het gemiddelde (ca. 13 hoger opgeleiden per ha) in Zuid-Holland
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2009

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op 's-Gravelandse Polder zijn er gemiddeld zo'n 13 jaar gevestigd, danwel bedrijfsmatig actief. Dat is rond het gemiddelde Veel werknemers bij de bedrijven zijn afkomstig uit Schiedam (40% van de werknemers) en directe omgeving (Rotterdam 18% en Vlaardingen 10%). Maar ook vanuit bijvoorbeeld Noord-Brabant pendelen werknemers naar bedrijven op 's Gravelandse Polder
Leegstand bedrijfsruimte op het bedrijventerrein	0	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand (aangeboden vierkante meters bvo) beoordelen we op basis van een schouw als gemiddeld (tussen de 5% en 10%) Ook is de hoeveelheid onbenutte ruimte/grond beperkt
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van 102 m² per werknemer ligt onder de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m² per werknemer. Gezien het type activiteiten op het bedrijventerrein is deze score echter zeker niet slecht
Bedrijventerreinbeveiliging	0	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein scoort hierop gemiddeld. Op het bedrijventerrein is collectieve beveiliging aanwezig
Modaliteit	1	<ul style="list-style-type: none"> OV, spoor en directe afslag van snelweg zijn positieve punten voor 's-Gravelandse Polder Hoewel 's-Gravelandse Polder grenst aan water, wordt daar nauwelijks gebruik van gemaakt Er is behoorlijke parkeerdruk op het terrein
Toegestane milieucategorie	1	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein biedt bestemmingsplantechnisch vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 4. Met vrijstelling is ook vestiging in categorie 5 mogelijk. Hiervan heeft een aantal bedrijven gebruik gemaakt
Totaalscore	0,50	<ul style="list-style-type: none"> Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2009

D. Kwalitatieve 'score' bedrijventerrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> 's-Gravelandse Polder biedt plaats aan een breed scala van bedrijven; zowel qua soort als grootte. Zo zijn er aan de randen (noord- en zuidkant) vooral grote winkels als de Gamma te vinden. Het merendeel bestaat echter uit reguliere bedrijfsruimtegebruikers in handel, productie en reparatie (o.a. autosloopbedrijven). Daarbij gaat het ook om heel functionele bedrijfsruimtegebruikers die vooral zoeken naar goedkope huisvesting zonder franje. Dit soort locaties is steeds schaarser, aangezien deze locaties vaak op nominatie van transformatie staan Daarnaast biedt het terrein ruimte aan zwaardere bedrijvigheid. Alternatieve locaties voor dit soort bedrijven zijn er niet of nauwelijks in de regio 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 4 Er zijn ook bedrijven uit categorie 5 gevestigd (bijvoorbeeld in metaalproductie). Deze categorie is over het algemeen schaars en daarom heeft het toegevoegde waarde 	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijventerrein 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 Daarnaast mag het belang van het bedrijventerrein voor hoger opgeleiden niet worden onderschat. Door het toenemende kennisniveau in traditionele sectoren als industrie en logistiek neemt dit belang op 's-Gravelandse Polder verder toe. Op dit moment bedraagt het aantal hoger opgeleiden circa 25 per hectare (zie ook indicator 'sociaal-maatschappelijk') 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> Op 's-Gravelandse Polder is een ondernemingsvereniging actief. Deze houdt zich bezig met een drie zaken: overleg met de gemeente, verduurzaming bedrijventerrein en collectieve beveiliging 	Meer maatschappelijke waarde
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Verduurzaming is er wel, maar dit uit zich behalve in gezamenlijke inkoop nauwelijks op het bedrijventerrein. Het 	Neutraal

	bedrijventerrein komt vooral over als een functioneel bedrijventerrein zonder poespas. Dit past ook helemaal bij de activiteiten op het bedrijventerrein	
--	--	--

Bron: Stec Groep, 2009

E. Eindoordeel bedrijventerrein

's-Gravelandse Polder 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

Bedrijventerrein 's-Gravelandse Polder krijgt op basis van de kwantitatieve aspecten in het model een score van 0,69. Dit betekent dat het bedrijventerrein een zeer hoge maatschappelijke waarde heeft voor de gemeente en regio. De aspecten 'financieel' en 'sociaal-maatschappelijk' scoren hoog. Maar ook de aspecten 'werkgelegenheid' en 'kwaliteit' scoren bovengemiddeld.

Het bedrijventerrein is goed voor ruim 20% van de werkgelegenheid in de gemeente Schiedam. Dat het bedrijventerrein belangrijk is voor de werkgelegenheid in de gemeente is dus duidelijk. Tevens zorgt de afgeleide werkgelegenheid van het terrein voor een aanzienlijk hoeveelheid banen in de gemeente Schiedam.

Kwalitatief

Op het bedrijventerrein is een ondernemingsvereniging actief. Verder is de zichtlocatie vanaf de snelweg goed voor de 'grote' winkels die daar gevestigd zijn. Ook de hoge hindercategorie is een groot pluspunt voor het terrein. Hierdoor biedt het plaats aan relatief zware bedrijvigheid, die niet overal 'zomaar' mogen.

Advies

- bedrijventerrein behouden!;
- parkeren is een aandachtspunt: her en der wordt door gebrek aan capaciteit op de openbare weg geparkeerd;
- het bedrijventerrein doet soms wat rommelig aan. Het opknappen van met name de secundaire wegen op het terrein zal de aanblik van het bedrijventerrein goed doen.