



*Met de Kamer  
van Koophandel  
weet je wel beter*

## *Bedrijventerrein Kethelvaart (Schiedam)*

*Maatschappelijke waarde*



KAMER VAN KOOPHANDEL

**Factsheet bedrijventerrein Kethelvaart  
Gemeente Schiedam**

# 1. FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN KETHELVAART, GEMEENTE SCHIEDAM

## A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Kethelvaart 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 bedrijventerrein (B);
- Score van het bedrijventerrein 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 locaties zijn in de gemeente/regio voor de bedrijven op het terrein, dan verhoogt dit de score van het bedrijventerrein. De waarde van (behoud van) het terrein 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: Foto's Kethelvaart**



Bron: Stec Groep, 2009

**Tabel 1: Locatieprofiel Kethelvaart**

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kethel is een wijk in Schiedam-Noord, omgeven door de nieuwbouwwijken Tuindorp, Groenoord, Woudhoek en Spaland</li> <li>• Het bedrijventerrein ligt naast de dorpskern Kethel, tussen de Dorpsstraat, Kerklaan en Zwaluwlaan in</li> </ul>
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente Schiedam gaat een nieuw bestemmingsplan opstellen voor Kethel dat de oude vervangt. Hiervoor is een Nota van Uitgangspunten ontwikkeld en daarin wordt de functie van Kethelvaart als kleinschalige bedrijventerrein gehandhaafd. Bedrijfswonen is volgens het college toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan, zoals dat nu al op Kethelvaart gebeurt</li> <li>• De bereikbaarheid is matig. Hoewel de A4 op slechts 2 km afstand ligt en de A20 op 1,5 km, ligt het bedrijventerrein in een oude dorpskern en daar zijn de toegangswegen niet optimaal. Verder is er geen spoor- en waterverbinding aanwezig</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,2 ha (2,8 ha bruto), volledig uitgegeven</li> </ul>
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 bedrijven (2008)</li> <li>• Gemend bedrijventerrein</li> </ul>
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 174 werkzame personen (2008)</li> </ul>

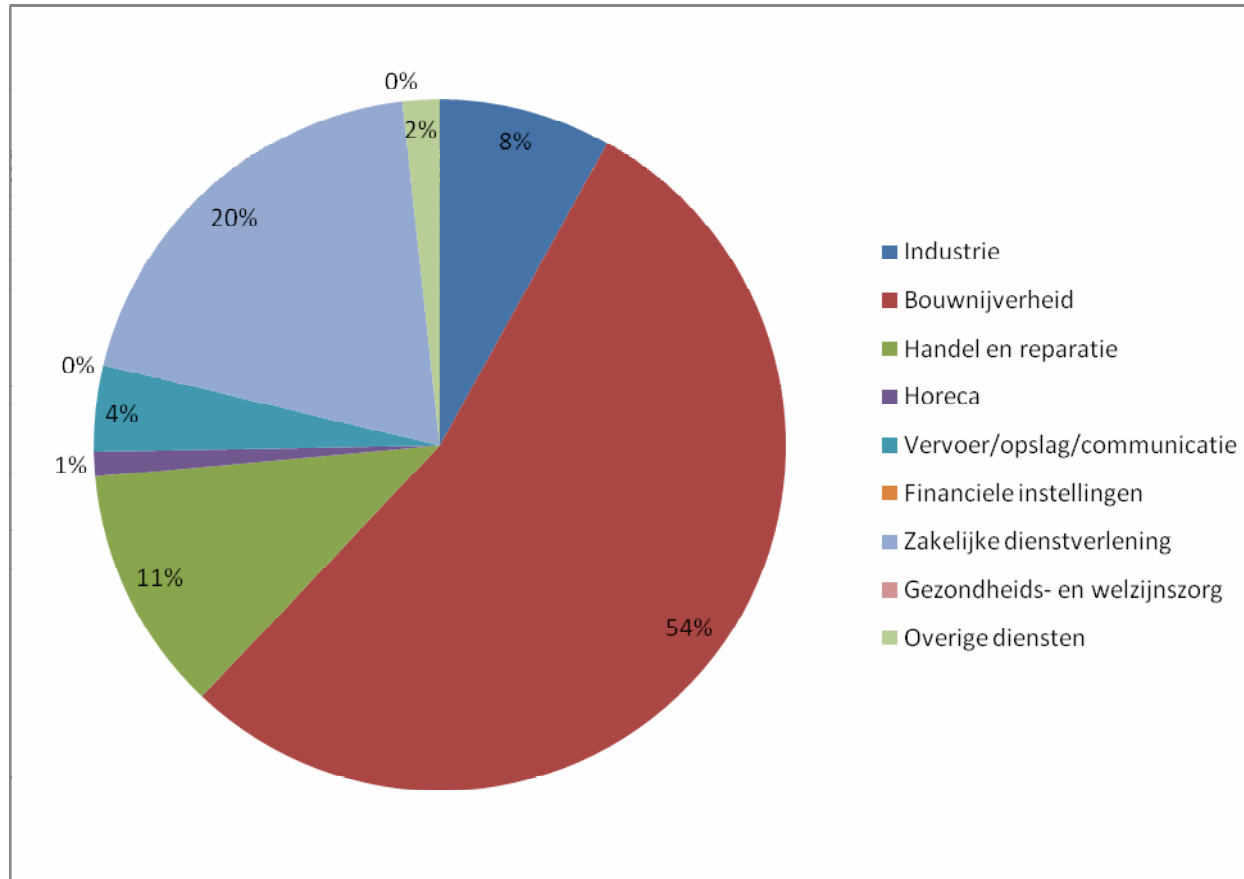
Bron: Stec Groep, 2009

**Tabel 2: vestigingen naar sector, 2008**

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	3
Bouw	7
(Groot- en detail)handel en reparatie	6
Horeca	1
Vervoer/opslag/communicatie	1
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	8
Openbaar bestuur en overheid	0
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	2
<b>Totaal</b>	<b>28</b>

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2008

**Figuur 3: werkgelegenheid naar sector op Kethelvaart, 2008**



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2008

### C. Kwantitatieve 'score' bedrijventerrein

We gaan nu per indicator in op de score van Kethelvaart. 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"><li>Kethelvaart biedt werkgelegenheid aan 174 personen. Het bedrijventerrein is met 2,2 ha. niet groot en de bijdrage in de totale werkgelegenheid van de gemeente Schiedam is dan ook relatief beperkt</li></ul>
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het bedrijventerrein is goed voor ruim 170 afgeleide banen. De multiplier van het bedrijventerrein is met 0,73 hoog (gemiddeld 0,5)</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 Kethelvaart, bedraagt circa 2%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%)</li></ul>
Groei werkgelegenheid 1997-2007	-1	<ul style="list-style-type: none"><li>De afgelopen circa tien jaar is er sprake van een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling op het bedrijventerrein (-16%). Deze daling staat in contrast met Zuid-Holland als geheel: tussen 1997 en 2007 20% groei. Oorzaak is o.a. het vertrek van een aantal bedrijven</li><li>Vooraf de bedrijven in de industrie maken relatief veel gebruik van extra, tijdelijk ingeleend personeel</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,50</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Benedengemiddeld</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2009

### Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit bedrijventerrein	0	<ul style="list-style-type: none"><li>Een hectare op Kethelvaart levert volgens het model ruim 6,8 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is ver boven het landelijke gemiddelde van 1,6 miljoen euro per ha, een mogelijke verklaring is de relatief flinke vertegenwoordiging van industrie en zakelijke dienstverlening. Naar verwachting geeft het model echter wel een aanzienlijke vertekening en ligt de ruimteproductiviteit in werkelijkheid een stuk lager. We hebben dan ook een neutrale score '0' gegeven</li></ul>
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none"><li>Kethelvaart scoort op dit aspect net onder gemiddeld. De groeiverwachting toegevoegde waarde is met 2,7% per jaar net onder de gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting van 3%</li></ul>
Belang bedrijventerrein voor huishoudeninkomen	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Het bedrijventerrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen ruim 775.000 euro per ha. Deze score is beduidend boven het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro)</li></ul>
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Qua kapitaalintensiteit scoort Kethelvaart met een score van 0,44 boven het gemiddelde van 0,34</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>0,5</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Hoog</b></li></ul>



Bron: Stec Groep, 2009

### *Sociaal-maatschappelijk*

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ongeveer 76 huishoudens zijn afhankelijk van het bedrijventerrein. Dat komt neer op 34 huishoudens per hectare. Hiermee scoort Kethelvaart hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).</li></ul>
Aantal ouderen werkzaam op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• 55 werknemers van de bedrijven op Kethelvaart zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoog (30,8 ouderen per ha op bedrijventerrein, tegen 20 ouderen per ha op terreinen in ZH)</li></ul>
Aantal jongeren werkzaam op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• De bedrijven op Kethelvaart bieden werk aan zo'n 22 jongeren (15-24 jarigen). Dit is hoog wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (7 jongeren per ha. op terreinen in ZH)</li></ul>
Aantal lager opgeleiden op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• 65 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat per ha gemiddeld 29,6 werknemers tegen 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in ZH</li></ul>
Aantal hoger opgeleiden op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Circa 32 werknemers zijn hoger opgeleid. Gerelateerd aan de bedrijventerrein omvang betekent dit ongeveer 14,8 hoger opgeleiden per ha. Dat is meer dan het gemiddelde (ca. 13 hoger opgeleiden per ha) in Zuid-Holland. Oorzaak is de relatief grote groep werknemers in de zakelijke dienstverlening op het bedrijventerrein</li></ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoog</b></li></ul>

Bron: Stec Groep, 2009

## Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bedrijven op Kethelvaart zijn er gemiddeld zo'n 14 jaar gevestigd, danwel bedrijfsmatig actief. Dat is rond het gemiddelde</li> <li>Veel werknemers bij de bedrijven zijn afkomstig uit Schiedam (41% van de werknemers) en directe omgeving (Rotterdam 16% en Vlaardingen 12%)</li> </ul>
Leegstand bedrijfsruimte op het bedrijventerrein	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand (aangeboden vierkante meters bvo) beoordelen we op basis van een schouw als laag (rond frictieleegstand van 5%)</li> <li>Ook is de hoeveelheid onbenutte ruimte/grond beperkt</li> </ul>
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een ruimtegebruik van 126 m<sup>2</sup> per werknemer ligt boven het gemiddelde terreinquotiënt van 109 m<sup>2</sup> per werknemer</li> </ul>
Bedrijventerreinbeveiliging	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bedrijventerrein scoort hierop onder gemiddeld. Het bedrijventerrein moet het vooral hebben van de sociale controle wat het bedrijfswonen met zich mee brengt</li> <li>Kleine criminaliteit als auto inbraken komen echter zeker voor (zo bleek onder meer uit de schouw)</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>De autobereikbaarheid is matig, doordat het in een dorpskern ligt</li> <li>Laden en lossen op de weg kan voor verkeersopstoppingen zorgen, evenals parkeren van vrachtwagens (hoewel hier in principe een centrale parkeergelegenheid voor is)</li> <li>Wel zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig</li> </ul>
Toegestane milieucategorie	-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bedrijventerrein biedt bestemmingsplantechnisch vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 2</li> <li>Bedrijfswonen zorgt ervoor dat er geen zwaardere bedrijven op het bedrijventerrein mogen</li> </ul>
<b>Totaalscore</b>	<b>-0,33</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Benedengemiddeld</b></li> </ul>

Bron: Stec groep, 2009

#### D. Kwalitatieve 'score' bedrijventerrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kethelvaart biedt plaats aan voornamelijk kleinschalige bedrijven</li> <li>• Voornamelijk bedrijven uit de dienstensector zijn aanwezig. Er is een balletstudio/dansstudio aanwezig evenals een nagelsalon op het bedrijventerrein</li> <li>• Al met al een belangrijk bedrijventerrein voor de kleinschalige en startende ondernemer! Dit soort terreinen verkleurt echter snel naar wonen en er komen geen locaties voor in de plaats</li> </ul>	Neutraal/Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrijventerrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 2</li> <li>• Bedrijfswonen is dan ook toegestaan</li> <li>• Dit type bedrijfsactiviteiten kan grotendeels ook in de wijk worden gevestigd (tussen en aan huis)</li> </ul>	Neutraal
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een ondernemersvereniging 'Kethelvaart' aanwezig</li> </ul>	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen specifieke duurzaamheidskenmerken</li> <li>• Afval zichtbaar op straat; rommelig uiterlijk</li> <li>• Bedrijventerrein heeft versteend karakter</li> <li>• Glas van ingeslagen auto's zichtbaar in straatbeeld</li> </ul>	Minder maatschappelijke waarde

Bron: Stec Groep, 2009

## E. Eindoordeel bedrijventerrein

Kethelvaart heeft een grote maatschappelijke waarde

0,23	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*

Het bedrijventerrein krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling van 0,23. Dit betekent dat het bedrijventerrein een grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Vooral de aspecten 'financieel' en 'sociaal-maatschappelijk' springen eruit.

De aspecten 'werkgelegenheid' en 'kwaliteit' zijn ondermaats. Het bedrijventerrein is klein en biedt daarom relatief weinig werkgelegenheid. Het terrein komt verder versteend over en ook zijn sporen van kleine criminaliteit zichtbaar (auto-inbraken).

### *Kwalitatief*

De kleinschaligheid van het bedrijventerrein maakt dat de sociale controle van het bedrijfswonen mogelijk is. Dat het hier toch aan schort blijkt uit het feit dat glas van ingeslagen autoruiten zichtbaar is. Ook ligt her en der zwerfafval.

### *Advies*

- Bedrijventerrein behouden
- Bereikbaarheid vergroten
- Kwaliteit/leefbaarheid van het bedrijventerrein een impuls geven