



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

Bedrijventerrein Oosteind (Papendrecht)

Waardeloos of waardevol?



KAMER VAN KOOPHANDEL

FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN OOSTEIND, GEMEENTE PAPENDRECHT

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Oosteind in de Gemeente Papendrecht. 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 Oosteind

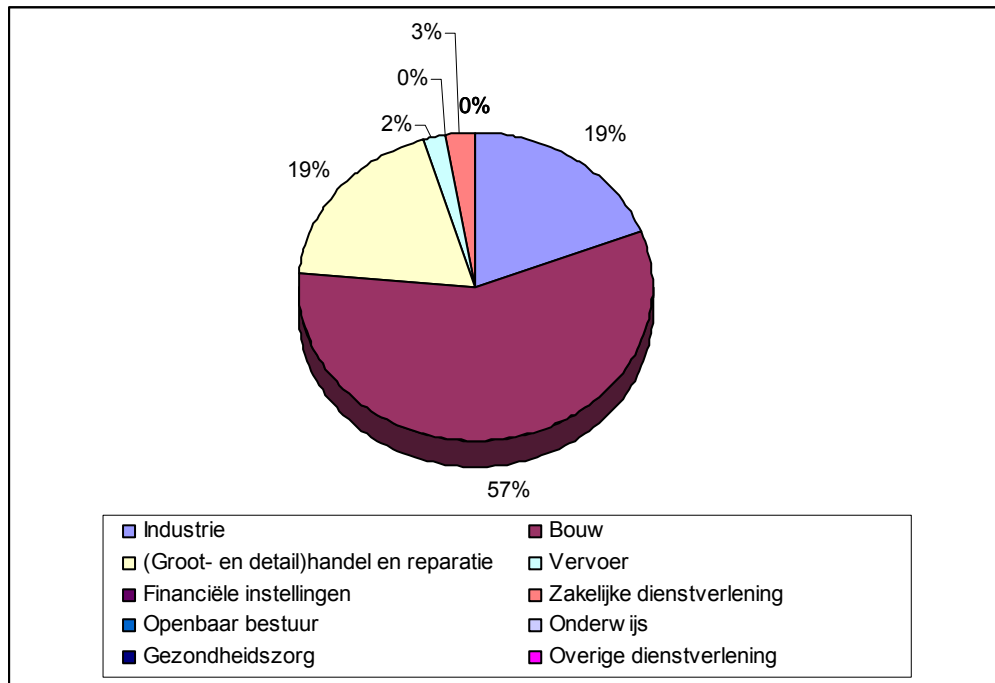
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein ligt direct aan de druk bevaren Merwede en is voorzien van drie insteekhavens. Rondom het terrein is woningbouw.• Ten noorden van het terrein wordt de Vinex-locatie Oostpolder ontwikkeld (ten noordoosten van de Sliedrechtse Vinex-locatie Baanhoek West).
Situatie	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein Oosteind is verouderd. Het werd in de jaren '60 aangelegd op een buitendijks gelegen stuk grond aan de Merwede. Op het terrein zijn grote, vaak internationaal opererende ondernemingen gevestigd. Aan de noordzijde bevindt zich een aantal bedrijfsverzamelgebouwen.• Rondom het terrein liggen woonwijken en worden nieuwe ontwikkeld (Oostpolder en de Sliedrechtse locatie Baanhoek West).• De Ketelweg, de verkeersslagader van Oosteind, is een populaire route voor verkeer dat de drukke A15 – N3 route wil mijden. Het verkeer op de Ketelweg staat, zeker tijdens de spitsuren, geregeld vast.• De Ketelweg fungeert (in plaats van de oude dijk Oosteind-Nanengat-Matena) als waterkering en moest verhoogd worden. Deze werkzaamheden zijn in uitvoering. Mede in dat kader zijn revitaliseringsplannen voor het gehele terrein ontwikkeld door de gemeente. In samenwerking met de ondernemers, verenigd in de Belangenvereniging Oosteind (BVO), de Kamer van Koophandel en de provincie Zuid-Holland is in 2002 een programma voor duurzame herstructurering vastgelegd. Het verbeteren van de bereikbaarheid van het terrein neemt daarin een prominente plaats in. Zo is o.a. vervoermanagement opgezet (o.a. halte van waterbus) en de Ketelweg aangepast.• De plannen voor Oosteind voorzien o.a. in versteking van de functie voor watergebonden en watergerelateerde bedrijven. Dit betekent dat waar zich mogelijkheden voordoen om droge bedrijven te verplaatsen ten behoeve van watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid deze mogelijkheden zullen worden benut.• De milieuruimte op het terrein wordt bedreigd vanuit bestaande woningen op het terrein (op de 'oude' dijk Nanengat-Oosteind-Matena), de bestaande woningen aan de noordwestzijde van het terrein en de nieuwe woningbouw (vooral Vinex-locatie Oostpolder).• De gemeente heeft plannen de noordrand van het terrein te verzachten (Ruimtelijke visie, 2006), vanwege omliggende woningbouw. Voorjaar 2008 zal het herziene bestemmingsplan industrieterrein Oosteind in procedure worden gebracht.
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• 59 ha, volledig uitgegeven.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none">• 117 bedrijven, vooral actief in industrie, bouw (grond-, weg- en waterbouw en gelieerde bedrijven) en (groot)handel.• Namen van een aantal grote internationaal opererende bedrijven zijn Boskalis (hoofdkantoor), Pon-Power, Van der Grijp buizen, Breko en Visser en Smit. Bedrijven actief in de maritieme metaal-elektrosector van Shipping Valley. Daarnaast is de voedingsmiddelensector sterk vertegenwoordigd met bedrijven als Silvo en Sonneveld.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none">• 4.670 werkzame personen (2007).• De bedrijven in vooral de industrie maken ook relatief veel gebruik van extra, tijdelijk ingeleend personeel.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	31
Bouw	22
(Groot- en detail)handel en reparatie	36
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	8
Financiële instellingen	3
Zakelijke dienstverlening	14
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 Oosteind, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Oosteind. 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">Oosteind biedt werkgelegenheid aan ruim 4.600 personen. Het terrein heeft daarmee een zeer fors aandeel in de werkgelegenheid in de gemeente Papendrecht (45%). Dat is een erg hoge score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente.Belangrijk: de score van dit terrein op werkgelegenheid wordt enigszins vertekend door de vestiging van het hoofdkantoor van Boskalis op het terrein. De werknemers die voor Boskalis zijn geregistreerd, zijn namelijk niet allemaal werkzaam op Oosteind maar elders (o.a. in het buitenland).
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor 3.800 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,82 hoog (gemiddeld 0,5). De sterke aanwezigheid van de bouwsector is hier debet aan. In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 8.400 banen, ofwel bijna de 4/5 van de werkgelegenheid in de gemeente Papendrecht. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Papendrecht bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Oosteind, bedraagt 5%. Dat is lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).
Groei werkgelegenheid 1995-2006	-1	<ul style="list-style-type: none">De afgelopen circa 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (4% groei). De groei is wel duidelijk lager dan de groei in Zuid-Holland als geheel: tussen 1995 en 2005 20% groei. Oorzaak is o.a. het vertrek van een aantal bedrijven.Vooraf de bedrijven in de industrie maken relatief veel gebruik van extra, tijdelijk ingeleend personeel.
Totaalscore	0,25	<ul style="list-style-type: none">Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Oosteind levert ruim 1,6 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is net bovengemiddeld (Zuid-Holland en landelijk: 1,6 miljoen euro per ha).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Oosteind 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 huishoudeninkomen	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen bijna 775.000 euro per ha. Deze score is beduidend boven het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Oosteind met een score van 0,54 boven het gemiddelde van 0,34.
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2008

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Ruim 2.000 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 34 huishoudens per ha. Hiermee scoort Oosteind hoger dan gemiddeld (gemiddeld ZH = 16).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">1.520 werknemers bij de bedrijven op Oosteind zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoog (25,7 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 Oosteind bieden werk aan zo'n 600 jongeren (15-24 jarigen). Dit is hoog wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (10,1 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">1.960 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat ongeveer gemiddeld (33,1 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2008

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Oosteind zijn er gemiddeld zo'n 21 jaar gevestigd, danwel bedrijfsmatig actief. Dat is wat langer dan gemiddeld. Veel werknemers bij de bedrijven zijn afkomstig uit de directe omgeving (30% uit Papendrecht).
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand (aangeboden vierkante meters bvo) beoordelen we op basis van een schouw als laag (rond frictieleegstand van 5%). Ook is de hoeveelheid onbenutte ruimte / grond beperkt.
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van 127 m² per werknemer ligt boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m² per werknemer. Gezien het type activiteiten op het terrein is deze score echter zeker niet slecht.
Bedrijventerreinbeveiliging	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort hierop gemiddeld. Op het terrein is sinds een paar jaar sprake van collectieve beveiliging.
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein heeft drie insteekhavens; Er zijn nog mogelijkheden dit beter te benutten. De autobereikbaarheid is matig. De drukke Ketelweg is onlangs wel aangepakt, wat de bereikbaarheid heeft verbeterd.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein 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	-0,17	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Oosteind biedt plaats aan grote internationale bedrijven actief in o.a. industrie en grond-, weg- en waterbouw. Zo is op het terrein het hoofdkantoor van Boskalis gevestigd (wereldmarktleider). Vooraf ook veel watergebonden bedrijvigheid zoals scheepswerven en aan hogere milieucategorieën. De alternatieven voor deze bedrijvigheid zijn zeer schaars. In dat kader zijn de plannen van de gemeente om de noordrand van het terrein te verzachten (Ruimtelijke visie, 2006) ongunstig. De verzachting wordt door de gemeente noodzakelijk geacht vanwege omliggende woningbouw. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 4. Er zijn bedrijven uit categorie 5 gevestigd (scheepsbouw). 	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein 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. Ook bieden de bedrijven 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 dit belang op Oosteind verder toe. 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<p>In Papendrecht is de Ondernemers Vereniging Papendrecht (OVP) actief.</p> <p>Naast de OVP is er een dochtervereniging opgericht, de Belangen Vereniging Oosteind (BVO). Deze vereniging heeft een apart bestuur en is opgericht voor ondernemers die op het bedrijventerrein Oosteind zijn gevestigd.</p>	Meer maatschappelijke waarde
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Geen specifieke duurzaamheidskenmerken. 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2008

C. Eindoordeel terrein

Oosteind heeft een grote maatschappelijke waarde

0,46	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 Oosteind krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,46. Dit betekent dat het terrein een grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Vooral de aspecten 'financieel' en 'sociaal-maatschappelijk' springen eruit.

Daarnaast is het terrein (in directe zin) goed voor bijna de helft van de werkgelegenheid in de gemeente. Tellen we daar de afgeleide werkgelegenheid bij op, dan staat het werkgelegenheidsbelang van dit bedrijventerrein buiten kijf! De totaalscore voor de indicator 'werkgelegenheid' wordt wat negatief beïnvloed door het relatief lage aantal starters en de geringe werkgelegenheidsgroei in het afgelopen decennium.

Kwalitatief

Onder meer omdat het terrein ruimte biedt aan watergebonden en zwaardere bedrijvigheid wordt de maatschappelijke waarde nog extra vergroot. Maar ook de goede organisatiegraad op het terrein (Belangen Vereniging Oosteind) is positief.

Advies

- Terrein behouden.
- Versterken functie voor watergebonden en watergerelateerde bedrijven, in lijn van de 'Visie op bedrijventerrein Oosteind' (Ecorys, 2006). Dit betekent dat waar zich mogelijkheden voordoen om droge bedrijven te verplaatsen ten behoeve van watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid deze mogelijkheden zullen worden benut.

- Tenminste behoud van huidige milieuruimte, waar mogelijk verruiming, zodat de ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige (zwaardere) bedrijvigheid worden gegarandeerd.
- Verbeteren bereikbaarheid van het bedrijventerrein.