

MARKTONDERZOEK EN WERKGELEGENHEIDS- EFFECTEN DISTRICT-U VLAARDINGEN

17 DECEMBER 2019



MARKTONDERZOEK EN WERKGELEGENHEIDS- EFFECTEN DISTRICT-U VLAARDINGEN

17 DECEMBER 2019

Status:

concept

Datum:

17 december 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Ir. Joris Quaedflieg

Valérie Noordink MSc

Annemarie van Hees MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Dr. Pieter van der Heijde

In opdracht van:

INSPIRE Real estate

INSPIRE
REAL ESTATE

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.E.143

Referentie: concept 2019.E.143 MO District-U Vlaardingen

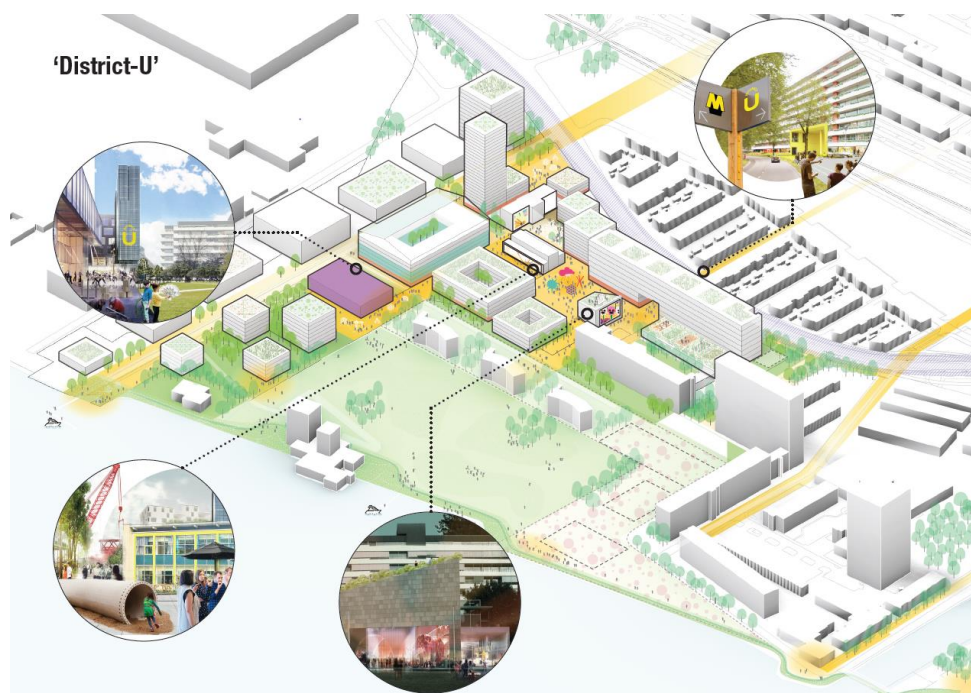
INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE-ANALYSE	9
2 BELEIDSKADERS EN -AMBITIES	12
3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	13
4 REFERENTIE-ANALYSE	14
5 MARKTRUIMTE VOOR KANTOREN EN BEDRIJVEN	15
5.1 AFBAKENING MARKTGEBIED	
5.2 DE MARKT VOOR KANTOREN	
5.3 DE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTEN	
6 SECTOR MARITIEM/OFFSHORE EN CONCURRENTIE	23
6.1 OPBOUW EN ONTWIKKELING ECONOMIE	
6.2 REGIONALE CONCURRENTIE ANALYSE	
7 POSITIONERING EN DOELGROEPEN	30
7.1 SWOT-ANALYSE	
7.2 POSITIONERING: WONEN EN WERKEN IN DE HAVEN	
7.3 KANSRIJKE PRODUCTMARKTCOMBINATIES	
8 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX	35
8.1 OPNAMECAPACITEIT DISTRICT-U	
8.2 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX	
8.3 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE AANBEVELINGEN	
9 WERKGELEGENHEIDSEFFECTEN	38
9.1 WERKGELEGENHEID INDICATIEF PROGRAMMA	
BIJLAGE 1 WERKGELEGENHEID HAVENS SCHIEDAM EN VLAARDINGEN	
BIJLAGE 2 SBI CODES MARITIEME MONITOR	

INLEIDING

Unilever Research & Development heeft na ruim 60 jaar haar locatie in Vlaardingen verlaten. Het vrijkomende terrein (ca. 7 ha) is gekocht door de Van Adrighem Group. Het doel is om het Unileverterrein samen met de gemeente Vlaardingen te transformeren naar een aantrekkelijk en levendig gebied waar wonen en werken elkaar versterken. Op dit moment stellen Studio for New Realities en Inspire Real Estate een masterplan op dat in 2020 wordt uitgewerkt tot een nieuw bestemmingsplan.

Bureau Stedelijke Planning heeft in dit onderzoek de volgende zaken voor het Unileverterrein (District-U) in beeld gebracht:

- De gewenste positionering ten opzichte van concurrerende locaties.
- Een kansrijke programmamix voor kantoren en bedrijfsruimten.
- Passende productmarktcombinaties.
- Ruimtelijk-functionele randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan.
- Een berekening van de directe en indirecte werkgelegenheidseffecten.



FIGUUR 1: CONCEPT MASTERPLAN UNILEVERTERREIN – DISTRICT U

Bron: studio for new realities

MANAGEMENTSAMENVATTING

District-U wordt een schakel in Vlaardingen waar havenactiviteiten, stad, rivier en park bij elkaar komen. District-U vormt daarmee een uniek gebied in Vlaardingen zowel om te wonen, te leren en te recreëren als om te werken. Economisch gezien is de ontwikkeling gericht op de vraag naar bedrijfsruimten en kantoren vanuit Vlaardingen. Maar daarnaast ook uit het havencluster van de Rijnmond.

De strategische ligging in de regio Rijnmond, de haven van Rotterdam en nabijheid een HOV-knoop, maakt District-U aantrekkelijk voor de ontwikkeling van kantoren en bedrijven. De regio kent een aantal concurrerende ontwikkelingen. Dit betreft enerzijds de transformatie van verouderde havengebieden naar gemengde woonwerklocaties als nieuwe ontwikkelingen binnen het offshore/maritieme cluster. District-U scoort goed op concurrentiekracht, mits wordt ingezet op de maritieme/offshore sector in combinatie met een gemengd programma (conform het huidige masterplan).

De marktruimte voor kantoren in Vlaardingen ramen wij op 6.000 tot 15.000 m² in de periode tot 2030. De marktruimte voor bedrijfsruimten in Vlaardingen bedraagt naar verwachting 40.000 m². Het huidige aanbod aan bedrijfsruimten ligt ver onder het wenselijke frictieniveau (ca. 5 à 6% van de voorraad) voor een gezond functioneren van de markt en in de afgelopen periode zijn nauwelijks nieuwe kantoren opgeleverd.

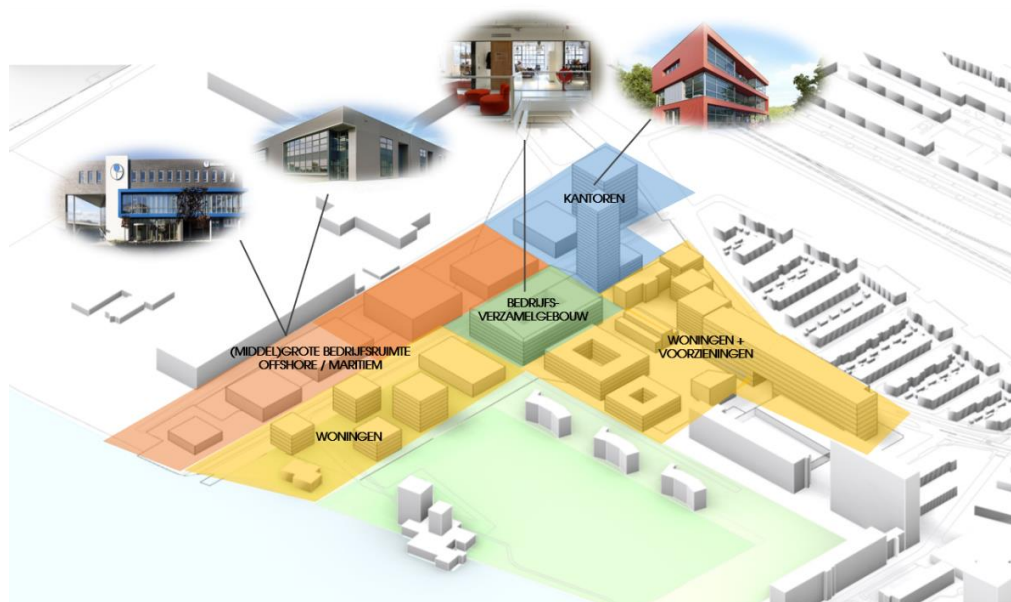
Vlaardingen is gelegen in het belangrijkste zeehavengebied van Europa en de maritieme/offshore sector is dan ook belangrijk. De directe werkgelegenheid (+24%) en toevoegde waarde (+39%) in de haven van Vlaardingen zijn ondanks de crisis sterk gestegen de afgelopen tien jaar. De belangrijkste (groei)sectoren zijn Scheepsbouw, Binnenvaart en Havens (Op- en overslag), Offshore, Maritieme dienstverlening en toeleveranciers. In de afgelopen zes jaar is het aantal zzp'ers in Vlaardingen tevens sterk gegroeid.

Op basis van het marktonderzoek, de opbouw van de Vlaardingse economie en de concurrentie-analyse achten wij twee doelgroepen kansrijk voor District-U: lokale micro-ondernemingen en (middel)grote bedrijven in de maritieme/offshore sector. Met de aanwezigheid van de bedrijven van Adrighem, Mennens, Boskalis en Novadock is sprake van een stevige basis in de offshore/maritieme sector.

Een kansrijke programmamix voor District-U bestaat uit 10.000 m² kantoren en 32.500 m² bedrijfsruimten en is als volgt opgebouwd:

SEGMENT	OPNAMECAPACITEIT DISTRICT-U	PRODUCTMARKTCOMBINATIES	AANDEEL PROGRAMMA
Kantoren	10.000 m ²	Bedrijfsverzamelgebouw: combinatie van flexwerken en kleinschalige units tot 250 m ² .	Ca. 1.000
		Solitaire kantoren (kantoorvilla's) tot maximaal 2.500 m ² .	Ca. 9.000
Bedrijfsruimten	32.500 m ²	Kleinschalige lichte bedrijfsruimten tot max 250 m ² in bedrijfsverzamelgebouw (eventueel gekoppeld aan kantoor).	Ca. 1.000
		Geschakelde middelgrote bedrijfsunits van 250 tot 1.000 m ² .	Ca. 10.000
		Middelgrote solitaire bedrijfsunits 1.000 tot 3.000 m ² .	Ca. 21.500
Totaal programma werken			42.500 m ²

KANSRIJKE PROGRAMMAMIX WERKFUNCTIES OP DISTRICT-U



RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VERTALING KANSRIJKE PROGRAMMAMIX

De werkgelegenheidseffecten van het beoogde programma inclusief onderwijs, cultuur en horeca zijn in beeld gebracht met kengetallen. In totaal gaat het om de realisatie van 450 tot 1.420 banen directe werkgelegenheid op het Unileverterrein.

TOTALE WERKGELEGENHEID	DIRECT	INDIRECT	TOTAAL
<i>Kantoren (1.000 tot 10.000 m²)</i>	50 tot 500	8 tot 84	58 tot 584
<i>Bedrijfsruimten (32.500 m²)</i>	325 tot 813	54 tot 136	379 tot 949
<i>Onderwijs (8.500 m²)</i>	57 tot 97	14 tot 23	71 tot 120
<i>Cultuur en Horeca (1.500 m²)</i>	14	5	19
Totaal	446 tot 1.424	81 tot 248	527 tot 1.672

TOTALE WERKGELEGENHEIDSEFFECTEN DISTRICT- U

1 LOCATIE-ANALYSE

KENMERKEN LOCATIE

Het voormalig Unileverterrein ligt in het zuiden van Vlaardingen aan de Nieuwe Waterweg. Het vrijkomende terrein is ca. 7 ha groot (Figuur 2). Op loopafstand van het voormalig Unileverterrein ligt het metrostation Vlaardingen centrum. De autobereikbaarheid van de locatie is goed. Knooppunt Vijfsluizen is binnen 10 minuten bereikbaar en geeft toegang tot de A4, die in verbinding staat met de A15 en A20. De locatie is dus zowel met het OV als met de auto goed bereikbaar.

Ten westen van de locatie zitten bedrijven als Boskalis, Novadock en Van Adrighem. Deze zijn actief in de maritieme / offshore sector. Van Adrighem grenst direct aan het Unileverterrein en is een kranenbedrijf en leverancier van zwaar transport en bouwmachines. In de terminal worden reparaties en onderhoud uitgevoerd. Ten noorden van het terrein wordt het nieuwbouwwijkje de Nieuwe Sluis ontwikkeld.



FIGUUR 2 OVERZICHT PLANGEBIED

Bron: pdok, bewerking Bureau Stedelijke Planning

IMPRESSIE LOCATIE



UNILEVER A GEBOUW EN AUDITORIUM BLIJVEN STAAN



UITZICHT OP HET BESTAANDE OFFSHORE CLUSTER



EEN DEEL VAN DE BESTAANDE PANDEN BLIJFT BEHOUDEN



UITZICHT OP DE NIEUWE WATERWEG

PLANCONCEPT DISTRICT-U

De ambitie is om in de Rivierzone de werkfuncties te versterken en daarnaast een woonprogramma te ontwikkelen. Het voorstel is om een programmatische keten te bouwen die stap voor stap de verbinding legt tussen de zwaardere bedrijvigheid en de stad. Vanuit het westen wordt aansluiting gezocht op de al gevestigde offshore-gerelateerde bedrijven. Hierop aansluitend komt een ‘publieke productiezone’ met wonen, werken en voorzieningen (Figuur 3). Rond het park komt een zone met alleen wonen. In het hart van het gebied rond het huidige auditorium en in de multihal is ruimte voor horeca, cultuur, sport en evenementen. Daarnaast wordt de vestiging van twee scholen voorzien: het Geuzencollege van Lentiz (VMBO) en het Albedacollege (MBO). Dit betreft o.a. zorg en techniek opleidingen. Het indicatief programma gaat uit van 650 woningen, 8.500 m² onderwijs, 1.500 m² horeca & cultuur, en 33.000 m² werkfuncties (Tabel 1).



FIGUUR 3 PLANCONCEPT
Bron: Studio for New Realities

AANTAL	FUNCTIE
ca. 650	Woningen
ca. 600	Arbeidsplaatsen (ambitie is nieuwe werkgelegenheid in o.a. offshore, makers space en in beperkte mate kantoren)
ca. 8.500 m ²	Onderwijs Albeda + Lentiz met 1.100 leerlingen
ca. 1.500 m ²	Cultuur met ondersteunende horeca
ca. 1.500 m ²	Bedrijfsverzamelgebouw
ca. 31.500 m ²	Bedrijvigheid met beperkt kantoor (incl. extra zone van Adrighem)

TABEL 1 INDICATIEF PROGRAMMA
Bron: Studio for new Realities

2 BELEIDSKADERS EN -AMBITIES

Provinciaal

Bedrijventerreinen:

- Meer ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 en in mindere mate 3, lenen zich hiervoor¹.
- Bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger alsmede watergebonden bedrijventerreinen dient in het bestemmingsplan aangegeven te worden of het noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie.
- De prioriteit bij herstructurering en transformatie ligt bij locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

Kantoren:

- In de kantoorbehoefte dient zoveel mogelijk te worden voorzien via de bestaande voorraad (door hergebruik en zo nodig vernieuwbouw).
- Daarnaast zijn 13 ontwikkellocaties voor kantoren aangewezen. Het voornemen is om een omslag te maken naar een hoofdstructuur van kantoren om te kunnen differentiëren in het beleid².
- Kleinschalige kantoren tot een bvo van 1.000 m² en bedrijfsgebonden kantoren zijn wel toegestaan buiten de ontwikkellocaties.
- Ontwikkelingslocaties moeten uitstekend zijn ontsloten over de weg en per hoogwaardig openbaar vervoer en goed te bereiken per fiets.

Regionaal (MRDH)

- Het Unileverterrein is een prioritair bedrijventerrein voor kwaliteitsimpuls.
- De westzijde van het terrein is aangemerkt als kansrijk gebied voor circulaire activiteiten (Renewi is al actief).
- De MRDH pleit voor compensatie van bedrijven, en niet de volledige ruimte in hectares voor HMC of watergebonden (zoals de Provincie voorschrijft).
- Naast aandacht voor compensatie en functiemenging is bij transformatie van bedrijventerreinen ook het beter benutten van bestaande terreinen erg belangrijk.

Gemeentelijk

- De gemeente Vlaardingens richt zich op de sectoren cleantech, zorg, maritiem en maintenance³.
- Daarnaast wil de gemeente lokaal ondernemerschap, starters en ZZP'ers beter faciliteren.
- Vlaardingens zet in op duurzame bedrijventerreinen.









¹ Programma Ruimte, 2018

² Provincie Zuid-Holland - Discussie Kantoren Zuid Holland, 2018

³ Actieplan economie, 2013

3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De belangrijkste trends en ontwikkelingen voor werkfuncties zijn:

	<p>FLEXIBILEIT</p> <p>Een belangrijk vestigingscriterium is flexibiliteit in omvang en indeling van de ruimte waardoor snel kan worden ingespeeld op nieuwe trends. Kantoorconcepten met flexibele huurperiodes en werkruimtes voor verschillende werkstijlen (bijv. ontmoeting, samenwerken, concentratie en innovatie) zijn in opkomst.</p>		<p>GROEI EENMANZAKEN</p> <p>De afgelopen jaren is het aantal bedrijven toegenomen. De groei zit vooral in het aantal ZZP'ers (CBS, 2018). Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl het aanbod beperkt is (Dynamis, 2018). De opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen voorziet in de behoefte van kleinere bedrijven.</p>
	<p>ONTMOETING</p> <p>Bedrijven zoeken steeds meer de connectie met andere bedrijven op. Dit geldt voor zowel creatieve bedrijven, startups en ZZP'ers, als grotere bedrijven. Onderlinge (kennis)uitwisseling stimuleert innovatie. Ook in de vormgeving van gebouwen komt dit tot uiting.</p>		<p>STRIJD OM TALENT</p> <p>De strijd om geschikt personeel neemt toe. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten (CBS, 2019). Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. Bedrijven kiezen locaties dicht bij talent pools. Multi-functionaliteit wordt steeds belangrijker voor een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.</p>
	<p>TOENAME FUNCTIEMENGING</p> <p>Op bedrijventerreinen vindt in toenemende mate functiemenging plaats. Door beperkingen in beleid- en regelgeving is functiemenging niet altijd makkelijk te realiseren. Ook beperkt dit de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met hogere milieucategorieën.</p>		<p>INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK</p> <p>Vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, en combinaties met andere functies daarboven</p>
	<p>KWALITEIT</p> <p>De kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis en bereikbaarheid nemen in belang toe. Ook stellen ondernemers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed. Door de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding verkiezen ondernemers vaak nieuwbouw boven een bedrijfspand uit de bestaande voorraad.</p>		<p>CIRCULARITEIT & DUURZAAMHEID</p> <p>Duurzaamheid is bij de ontwikkeling van nieuw bedrijfsmatig vastgoed van groot belang. Energielabel C wordt verplicht voor kantoren vanaf 2023. Dit grijpt in op ongeveer de helft van het huidige kantorenmetrage (EIB, 2016). Daarnaast is het de ambitie om in 2030 een energielabel A verplicht te stellen. Dit betekent dat er in de komende periode sprake zal zijn van een omvangrijke opgave. De circulaire economie is in opkomst als thema voor toekomstbestendige werklocaties</p>

4 REFERENTIE-ANALYSE

Met een referentie-analyse van transformaties van havengebieden zijn leerpunten voor de ontwikkeling van District-U verkend:

CRUQUIUSGEBIED IN AMSTERDAM

Het Cruquiusgebied transformeert sinds 2011 van industrie naar woonwerk-gebied met ca. 1.500 woningen en ca. 14.000 m² commercieel vastgoed.



Bron: Gemeente Amsterdam

Succes/leerfactoren:

- Voornemen voor een verdeling van 50% wonen en 50% bedrijfsruimte op de begane grond.
- Het gebied is op de kaart gezet door het toelaten van tijdelijke bedrijvigheid, zoals kunstenaars en broedplaatsen.
- Inzet op behoud van karakteristieke bebouwing en nieuwe toevoegingen voor versterken identiteit en diversiteit. De oude industriële gebouwen vormen de identiteitsdragers van het gebied.

LLOYDKWARTIER IN ROTTERDAM

Het Lloydkwartier is een voormalig havengebied dat vanaf 1999 in ontwikkeling is naar een gemengd gebied.



Bron: Mei- Architecten

Succes/leerfactoren:

- Behoud industrieel karakter in de openbare ruimte.
- Duidelijke profilering bedrijvigheid, namelijk een creatief en audiovisueel cluster.
- Functiemenging binnen het gebied maar ook binnen één pand (Schiecentrale). De Schiecentrale is 55.000 m², waarvan 7.000 m² aan kantoorruimte en 156 vrij indeelbare woonwerkseenheden.
- Aanvullende voorzieningen: een supermarkt, gymzaal, parkeerplaatsen en een semi-publiek dek van 3.000m².

PIUSHAVEN IN TILBURG

Transformatie van een haventerrein naar stedelijk woonmilieu met ca. 1.500 woningen en 38.000 m² bedrijvigheid en voorzieningen.



Bron: Gebiedsontwikkeling.nu

Succes/leerfactoren:

- De stedenbouwkundige visie biedt flexibiliteit voor een langlopende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Elke twee jaar vindt verfijning plaats.
- Placemaking en tijdelijk gebruik van industrieel erfgoed.
- De industriële bedrijvigheid is grotendeels verdwenen. De nieuwe bedrijvigheid is beter te mengen met woningen.

5 MARKTRUIMTE VOOR KANTOREN EN BEDRIJVEN

5.1 AFBAKENING MARKTGEBIED

Voor dit marktonderzoek is een planperiode van 10 jaar gehanteerd. De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie in Nederland plaatsvindt over korte afstand. Ook de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Vlaardingen is lokaal georiënteerd. Ca. 60% van de verhuizingen van kantoren en 45% van bedrijven vindt plaats binnen Vlaardingen⁴. De sterkste relatie is er voor beide segmenten met Schiedam en Rotterdam, namelijk ca. 30% van de verhuisbewegingen. De in- en uitstroom is nagenoeg gelijk.

Het primair onderzoeksgebied betreft de gemeente Vlaardingen. Daarnaast hanteren wij de gemeente Schiedam en Rotterdam als secundair onderzoeksgebied voor de concurrentie-analyse.

5.2 DE MARKT VOOR KANTOREN

VRAAGZIJDE

De vraag naar kantoren brengen wij op twee manieren in beeld:

1. Op basis van de economische prognoses.
2. De opname van kantoorruimte in de afgelopen periode.

Prognose werkgelegenheidsontwikkeling

Uitbreidingsvraag

- Op dit moment zijn er ca. 4.200 banen in kantoorhoudende sectoren in Vlaardingen⁵. Meer dan de helft behoort tot de sector Advies en onderzoek.
- Het PBL en CPB (2017) hanteren twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Deze gaan voor de periode tot 2030 uit van een werkgelegenheidsgroei in Groot-Rijnmond van 0,08% tot 0,66% per jaar.
- In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in kantoren in Vlaardingen gedaald met 14%. Dit kwam met name door een afname van het aantal banen

⁴ Vastgoeddata, 2011-2019

⁵ Stichting Lisa, 2019: Informatie & communicatie, Financiële instellingen, Onroerend goed, Advies & onderzoek, Overige zakelijke dienstverlening en Openbaar bestuur

in de sectoren financiële instellingen en openbaar bestuur. De sector informatie & communicatie is echter meer dan verdubbeld.

- Wij gaan daarom uit van een groei voor Vlaardingen met minimaal het Lage scenario. Door economische groei en ruimtedruk en nieuw aantrekkelijk aanbod kan de behoefte mogelijk wel hoger uitvallen. Een jaarlijkse groei van 0,08% betekent dat de werkgelegenheid toeneemt met ca. 35 banen tot 2030.
- De komende periode is daarmee naar verwachting nauwelijks sprake van een uitbreidingsvraag voor kantoren.

Vervangingsvraag

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant).
- De gemiddelde vervanging van kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland bedraagt jaarlijks ca. 2% van de totale kantorenvorraad⁶. De verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C leidt tot een nog grotere vervangingsvraag in de komende periode.
- Over het algemeen hebben kantoren met een bouwjaar vanaf 2000 een label C of hoger (EIB, 2016). Meer dan 90% van de voorraad in Vlaardingen heeft een bouwjaar van voor 2000. Hiermee is de verduurzamingsopgave omvangrijk.
- Wij hanteren een jaarlijks vervangingspercentage van in totaal 2%.
- Met een kantorenvorraad in de gemeente Vlaardingen van ca. 84.000 m² (BAG, november 2019) bedraagt de vervangingsvraag ca. 1.700 m² per jaar. Dit betekent dat er tot 2030 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 17.000 m².

Hiermee bedraagt volgens deze methode de totale vraag naar verwachting ca. 17.000 m² (Tabel 2).

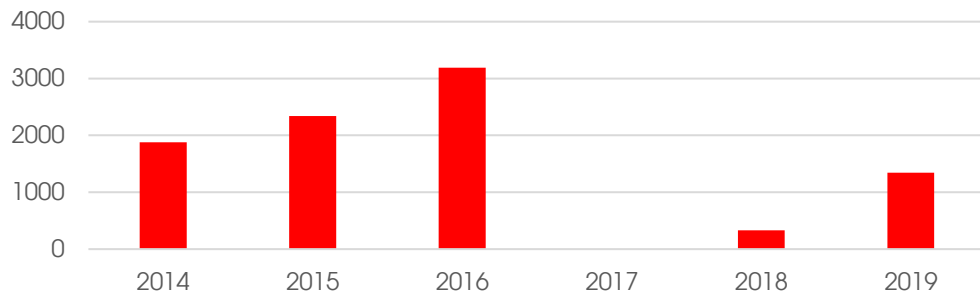
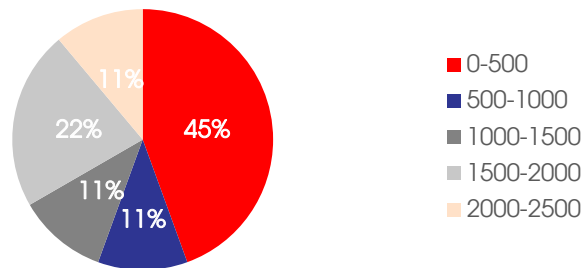
UITBREIDINGSVRAAG	VERVANGINGSVRAAG	TOTALE VRAAG
verwaarloosbaar	17.000 m ²	17.000 m ²

TABEL 2 VERWACHTE VRAAG NAAR KANTOREN 2019-2029
Bron Bureau Stedelijke Planning

Historische opname

- De gemiddelde opname van kantoren in de afgelopen vijf jaar (2014-2019) in Vlaardingen bedroeg ca. 1.500 m² per jaar (Figuur 4).
- Wij verwachten dat de gemiddelde jaarlijkse opname in de komende periode minimaal gelijk zal zijn als in de afgelopen periode. Hiermee bedraagt de totale opname voor de periode 2020-2030 ca. 15.000 m².
- De gemiddelde omvang van de opnames betrof 1.000 m². Een groot deel had betrekking op kleine units tot 500 m² (Figuur 5).

⁶ Behoeftering kantoorruimte provincie Zuid-Holland, 2018. Op basis van een raming van de vervanging van kantoren in de afgelopen vijf jaar.

FIGUUR 4 HISTORISCHE OPNAME KANTOORRUIMTE VLAARDINGEN IN M² (2014 TOT NOVEMBER 2019)FIGUUR 5 AANTAL TRANSACTIES PER OPPERVLAKTE CATEGORIE (M²)
Bron Vastgoeddata (2012 - oktober 2019)

- De opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de gemeente) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Naar verwachting betreft 46% van de opname aan kantoren uitbreidingsvraag⁷.
- Met een aandeel van 46% bedraagt de uitbreidingsvraag in het onderzoeksgebied ca. 7.000 m² tot 2030 (46% van ca. 15.000 m²).

Conclusie totale marktvraag in Vlaardingen: voor de periode tot 2030 leiden de twee methoden tot een vraag naar nieuwe kantoorruimten met een bandbreedte van ca. 7.000 tot 16.000 m².

AANBODZIJDE

- De kantorenvoorraad is vrijwel geheel gesitueerd op bedrijventerreinen en in het centrum van Vlaardingen (Figuur 6).
- In de afgelopen 20 jaar waren er nauwelijks nieuwbouwprojecten. Een voorbeeld is het kantoorpand Vigilantes II bij station Vlaardingen Oost. De beperkte nieuwbouw is mogelijk ook een verklaring voor de lage opname.

⁷ Dynamis



FIGUUR 6 HUIDIGE VOORRAAD KANTOREN (BLAUW) EN BEDRIJFSRUIMTEN (ROOD) IN VLAARDINGEN
Bron: BAG Kadaster

- Op dit moment betreft het huidige aanbod⁸ aan kantoren in Vlaardingen ca. 7.000 m² (8% van de voorraad).
- 80% van dit aanbod betreft het kantoorpand aan de Industrieweg 9 (5.700 m²). Dit is echter geen courant pand en een functiewijziging is voorzien naar hotel/pensioen voor arbeidsmigranten of bedrijfsruimte.
- In het leegstaande voormalige kantoorpand van het RIAGG (ca. 3.000 m²) komen appartementen en er ligt een aanvraag omgevingsvergunning voor een verbouwing van het complex aan de Westhavenkade 85.
- Hiermee is er nauwelijks sprake van (courant) aanbod aan kantoorruimte.



FIGUUR 7 AANBOD KANTOREN AAN DE STOOMLOGGERWEG (1.000 M²) EN INDUSTRIEWEG 9 (5.700 M²)
Bron Google maps

Plancapaciteit

Vlaardingen kent geen plannen voor de nieuwbouw van kantoren. Bij het voormalige sportpark Vijfsluizen was 80.000 m² aan kantoren mogelijk maar dit is omgezet naar een woningbouwontwikkeling.

Conclusie: in Vlaardingen bedraagt het totale aanbod kantoren inclusief plancapaciteit in de periode 2020-2030 ca. 1.300 m².

⁸ Funda in Business, peildatum 20 november 2019

CONCLUSIE MARKTRUIMTE KANTOREN

De werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Vlaardingen is relatief klein en de markt kent weinig nieuwbouwontwikkelingen. Wel is er nauwelijks aanbod aan (courante) kantoren in Vlaardingen. Dit biedt enige ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren, met name ingegeven door vervangingsvraag. Om te kunnen voorzien in de behoefte van bedrijven en de duurzaamheidseisen is vernieuwing van het aanbod nodig.

Conclusie: de bandbreedte van de marktruimte voor kantoren in Vlaardingen ramen wij op 6.000 tot 15.000 m² in de periode tot 2030.

VRAAG	AANBOD	MARKTRUIMTE
7.000 tot 16.000 m ²	1.300 m ²	5.700 tot 14.700 m ²

TABEL 3 RAMING MARKTRUIMTE KANTOREN
Bron Bureau Stedelijke Planning

5.3 DE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTEN

VRAAGZIJDE

Ook de vraag naar bedrijfsruimten brengen wij in beeld aan de hand van de werkgelegenheidsprognose en de historische opname.

Prognose werkgelegenheidsontwikkeling

Uitbreidingsvraag

- Er zijn 7.010 banen in bedrijfsruimte gerelateerde sectoren in Vlaardingen⁹. Het merendeel behoort tot de sectoren industrie, bouw en groothandel.
- In de afgelopen tien jaar is deze werkgelegenheid gedaald met 5% (veroorzaakt door de crisis).
- In de periode 2013-2018 is deze echter met 6% gestegen (ca. 1% per jaar). Hiermee achten wij een groeiscenario tussen het lage (0,08%) en hoge (0,66%) PBL-scenario in realistisch.
- Een jaarlijkse groei van 0,4% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 290 banen tot 2030.
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van bedrijfsruimten varieert sterk per sector. Wij gaan uit van een bandbreedte van 40 tot 100 m² per werknemer.

Een toename van 290 arbeidsplaatsen leidt tot een uitbreidingsvraag van ca. 11.000 tot 29.000 m² bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied in de periode tot 2030.

⁹ Stichting Lisa, 2019: Industrie, Bouw, Autohandel, Groothandel, Goederenvervoer, Opslag, Uitgeverijen, Verhuur & lease roerende goederen en Reparatie

Vervangingsvraag

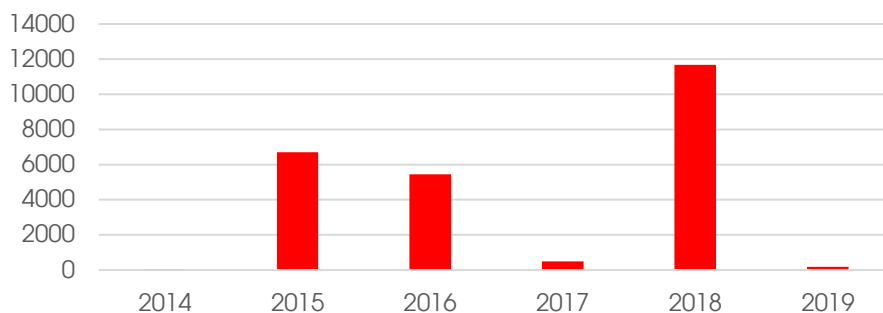
- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde bedrijfsruimte.
- Op dit moment geldt nog geen verplichting voor energielabels voor bedrijfsruimten. Daarom achten wij de vervangingsvraag voor bedrijfsruimten lager dan voor kantoren. Bijna 88% van de voorraad heeft een bouwjaar voor 2000. Wij ramen een jaarlijks vervangingspercentage van in totaal 0,5% van de voorraad.

De voorraad bedrijfsruimten in Vlaardingen bedraagt 680.000 m² (BAG, november 2019). Dit is inclusief het Unilever gebouw van 63.800 m². Aangezien dit gebouw wordt getransformeerd bedraagt de voorraad ca. 615.000 m². De vervangingsvraag is dan ca. 3.000 m² per jaar (30.000 m² tot 2030).

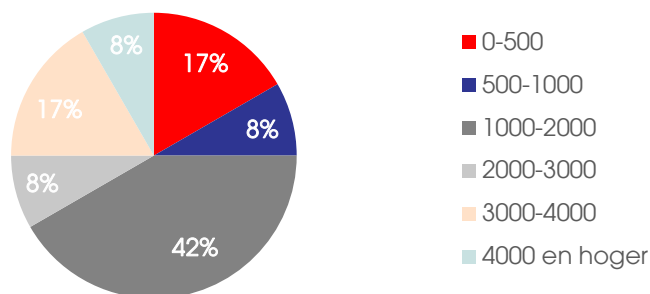
Hiermee bedraagt de totale vraag naar bedrijfsruimten op basis van de werkgelegenheidsprognoses in de periode 2020-2030 ca. 41.000 tot 59.000 m².

Historische opname

- De gemiddelde opname in de afgelopen vijf jaar (2014-2019) in Vlaardingen bedroeg ca. 4.100 m² per jaar (Figuur 8).
- Wij verwachten dat de gemiddelde jaarlijkse opname in de komende periode minimaal gelijk zal zijn. De totale opname voor de periode 2020-2030 ramen wij op ca. 41.000 m².
- De gemiddelde omvang voor de opname van bedrijfsruimten in Vlaardingen betrof 2.000 m². Voor een groot deel gaat het om units van 1.000 tot 2.000 m².



FIGUUR 8 HISTORISCHE OPNAME BEDRIJFSRUIMTE VLAARDINGEN (2014 TOT NOVEMBER 2019)



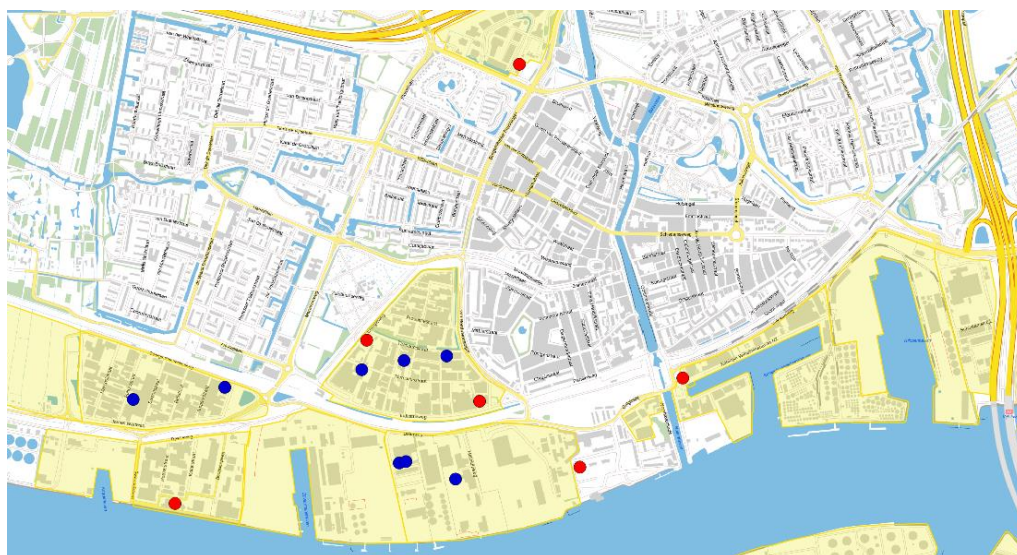
FIGUUR 9 AANTAL TRANSACTIES PER OPPERVLAKTE CATEGORIE (M²)
Bron Vastgoeddata (2012 - oktober 2019)

- De opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Naar verwachting betreft ca. 46% uitbreidingsvraag.
- De uitbreidingsvraag in Vlaardingen bedraagt dan 20.000 m² tot 2030 (46% van ca. 41.000 m²).

Conclusie: voor de periode tot 2030 leiden de twee methoden tot een vraag naar nieuwe bedrijfsruimten van ca. 20.000 tot 59.000 m².

AANBODZIJD

- Op dit moment betreft het huidige aanbod¹⁰ aan bedrijfsruimten in Vlaardingen ca. 4.000 m² (1% van de voorraad). Een frictieleegstand van ca. 5 à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor investerings- en verhuisdynamiek. Het leegstandspercentage was in 2012 ongeveer 2%. Hiermee is er al lange tijd sprake van te weinig aanbod¹¹.



FIGUUR 10 AANGEBODEN PANDEN OP FUNDA IN BUSINESS (BLAUW BEDRIJFSRUIMTEN, ROOD KANTOREN)
Bron Funda in business, peildatum december 2019

- De aangeboden panden zijn (op 1 na) kleiner dan 1.000 m², en daarnaast grotendeels kleiner dan 500 m².
- Naast deze bedrijfsruimten is er een kavel met bouwgrond van 5.800 m² aan de Deltaweg. Hier kan een bedrijvenscomplex gerealiseerd worden.
- In de omgeving van District-U vindt een aantal nieuwbouwontwikkelingen plaats, waaronder gebouw Staal Bedrijfsunits aan de Deltaweg/Kreekweg. Dit omvat 40 bedrijfsunits, in oppervlakte variërend van 55 m² tot 145 m². Deze zijn nagenoeg allemaal verkocht. Aan de Heliniumweg is gestart met de ontwikkeling van een drietal grote bedrijfsunits, waarvan nog 2 units van ca. 800 m² beschikbaar zijn.

¹⁰ Funda in Business, peildatum 20 november 2019

¹¹ Bijlage Actieplan Economie Vlaardingen, 2013

- Op het bedrijventerrein Zeemanshaven is nog 3,2 ha uitgeefbaar. De kavel ligt direct aan het water en bedrijven in afvalverwerking tot milieucategorie 5.2 zijn toegestaan. Aangezien dit een specifieke sector betreft is dit aanbod niet meegenomen in de vraagaming.

Conclusie: het totale aanbod aan bedrijfsruimten in Vlaardingen bedraagt inclusief plancapaciteit voor de periode tot 2030 ca. 10.000 m².

CONCLUSIE MARKTRUIMTE BEDRIJVEN

Het merendeel van de bedrijfsruimten concentreert zich in het zuiden van Vlaardingen op de bedrijventerreinen in de Rivierzone (Figuur 6). De totale marktruimte ramen wij op een bandbreedte van ca. 10.000 tot 50.000 m² tot 2030.

VRAAG	ADDITIONELE VRAAG WENSELIJK FRICTIENIVEAU	AANBOD	MARKTRUIMTE
20.000 tot 59.000 m ²		10.000 m ²	10.000 tot 49.000 m ²
	Ca. 25.000 m ²		40.000 m ²

TABEL 4 RAMING MARKTRUIMTE BEDRIJFSRUIMTEN IN VLAARDINGEN
Bron Bureau Stedelijke Planning

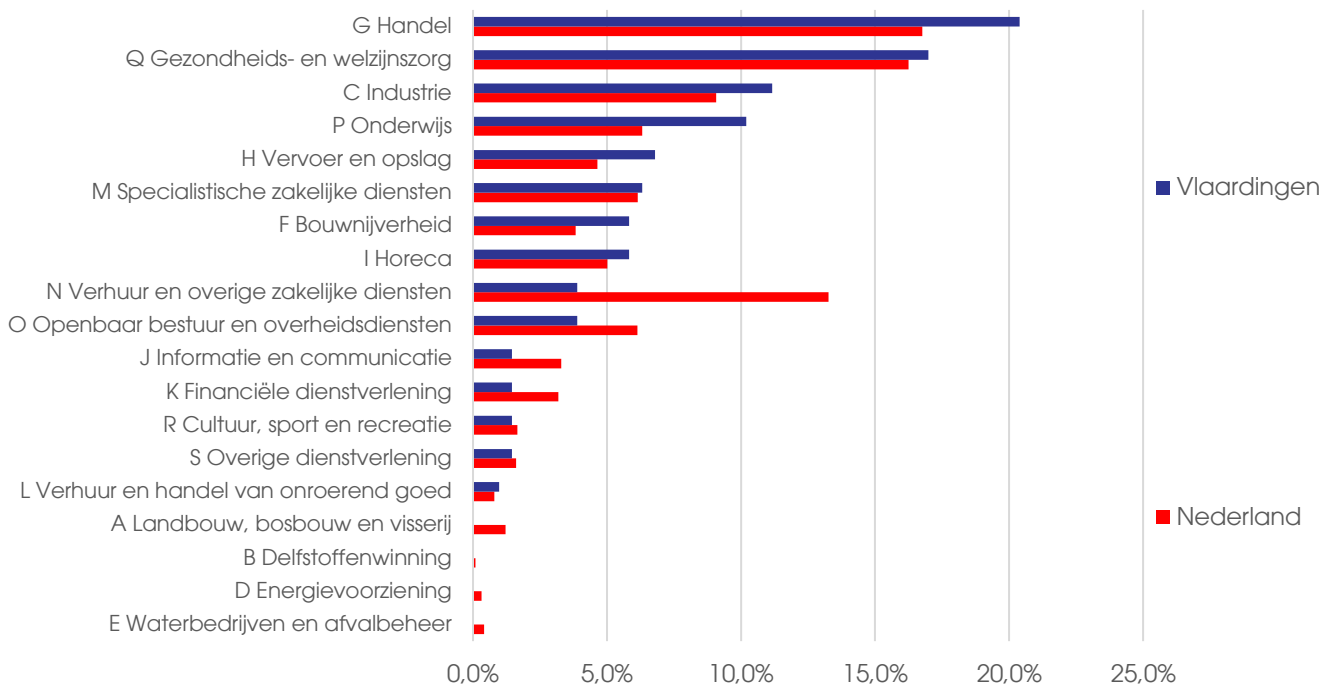
Het huidige aanbod aan bedrijfsruimten is zeer beperkt en ligt ver onder het wenselijke frictieniveau van ca. 5%. Om dat niveau te bereiken is 25.000 m² aan additionele bedrijfsruimte wenselijk.

Conclusie: hiermee ramen wij de totale marktruimte voor bedrijfsruimten in Vlaardingen op minimaal ca. 40.000 m².

6 SECTOR MARITIEM/OFFSHORE EN CONCURRENTIE

6.1 OPBOUW EN ONTWIKKELING ECONOMIE

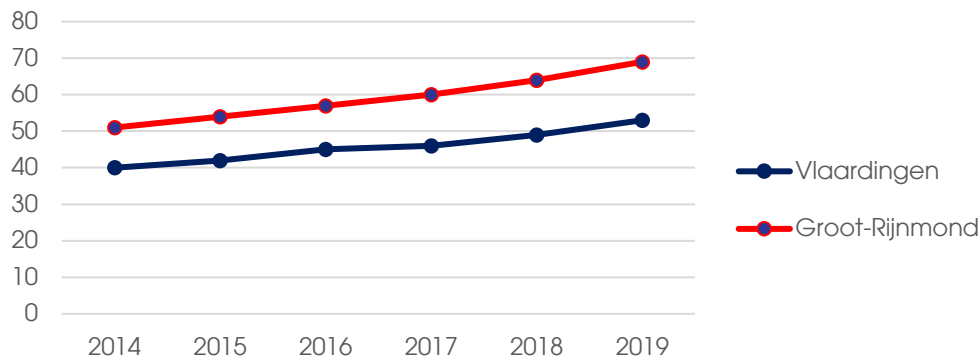
De werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Vlaardingen is beperkt ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Daarentegen zijn hier de sectoren die veelal op bedrijventerreinen zijn gevestigd zoals de handel, industrie en bouw belangrijk. De grootste sector op basis van het aantal banen is de handel (20%).



FIGUUR 11 AANDEEL BANEN PER SECTOR T.O.V. DE TOTALE WERKGELEGENHEID (DECEMBER 2018)
Bron CBS Statline, 2019

Vlaardingen telt op dit moment 53 zzp'ers per 1.000 inwoners¹² (3.940 in totaal). In vergelijking met Groot- Rijnmond ligt het aandeel zzp'ers in Vlaardingen lager. Het aantal startende zzp'ers in de bouwsector in Vlaardingen ligt hoger dan het gemiddelde in Groot- Rijnmond. In de afgelopen zes jaar is het aantal zzp'ers met 32,5% sterk gegroeid (Figuur 12).

¹² KVK Regio Data



FIGUUR 12 ONTWIKKELING ZPP'ERS PER 1.000 INWONERS (2014-2019)

Bron: Handelsregister KVK 2014-2019, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omvang en ontwikkeling van de maritieme/offshore sector

De maritieme/offshore sector kent de volgende deelsectoren (Tabel 5 en bijlage 2)¹³. Een deel hiervan loopt dwars door sectoren en sbi codes heen, waardoor het aandeel niet exact is toe te wijzen aan de maritieme/offshore sector.

SECTOR	AANTAL BEDRIJVEN IN VLAARDINGEN (2019)
Zeevaart	1
Scheepsbouw	19
Offshore (Energy)	Niet bekend (niet in te delen in sbi codes)
Binnenvaart	22
Waterbouw	Niet bekend (niet in te delen in sbi codes)
Havens (Op- en Overslag)	77
Marine (Commando Zeestrijdkrachten)	0
Visserij	2
Maritieme dienstverlening	Niet bekend (niet in te delen in sbi codes)
Jachtbouw/Watersportindustrie	0
Maritieme toeleveranciers	Niet bekend (niet in te delen in sbi codes)

TABEL 5 DEELSECTOREN MARITIEME SECTOR

Bron Vastgoeddata, december 2019

Vlaardingen is gelegen in een van de belangrijkste zeehavengebieden van Europa en de maritieme sector is hier dan ook belangrijk:

- De belangrijkste deelsectoren naar aantal bedrijven in Vlaardingen zijn Scheepsbouw, Havens (Op- en overslag) en Binnenvaart.
- In Nederland als geheel zijn dat qua toegevoegde waarde en werkgelegenheid: Offshore, Maritieme dienstverlening en toeleveranciers en havens (op- en overslag).

¹³ Maritieme Monitor 2019

- De directe werkgelegenheid (+24%) en toevoegde waarde (+39%) in de haven van Vlaardingen is ondanks de crisis in de afgelopen periode sterk gestegen. De grootste toename betrof de sector vervoer¹⁴.
- Vlaardingen is qua inwoneraantal vergelijkbaar met Schiedam en ook de havens zijn naar economische impact vergelijkbaar met ca. 3.000 werkzame personen en respectievelijk 350 en 380 miljoen euro directe toegevoegde waarde. De structuur van de havens is echter sterk verschillend (zie bijlage 1). Vlaardingen kent een sterke knooppuntfunctie met veel werkgelegenheid in het vervoer, zoals de terminal van DFDS in de Vulcaanhaven. Daarnaast is de belangrijkste vestigingsplaatsactiviteit de metaalbewerking en valt op dat de zakelijke dienstverlening in Vlaardingen zeer beperkt is.

Situering maritieme sector

De bedrijven in de maritieme sector in Vlaardingen bevinden zich op diverse bedrijventerreinen aan de Nieuwe Maas in de Rivierzone (Figuur 13). In de afgelopen periode is een aantal maritieme bedrijven vanuit Schiedam naar Vlaardingen verhuist, waaronder Ingenieursbureau VIRO (500 m² kantoor bij station Vlaardingen Oost) en Mennens, specialist op het gebied van staalkabel, hijs- en heftechniek (2.500 m² bedrijfshal en 800 m² kantoor).



FIGUUR 13 LOCATIE MARITIEME BEDRIJVIGHEID IN VLAARDINGEN
Bron Bureau Stedelijke Planning en Vastgoeddata, december 2019



FIGUUR 14 EURO ROPE NETHERLANDS B.V.: MARINE, ON & OFFSHORE EQUIPMENT / SERVICES

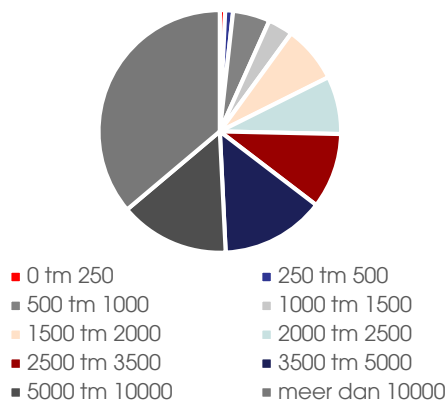


FIGUUR 15 LOGISTIEKE DIENSTVERLENER LV SHIPPING & TRANSPORT ACTIEF IN O.A. DE OLIE- EN GAS INDUSTRIE (ONSHORE EN OFFSHORE) EN MARITIEME DIENSTVERLEENERS

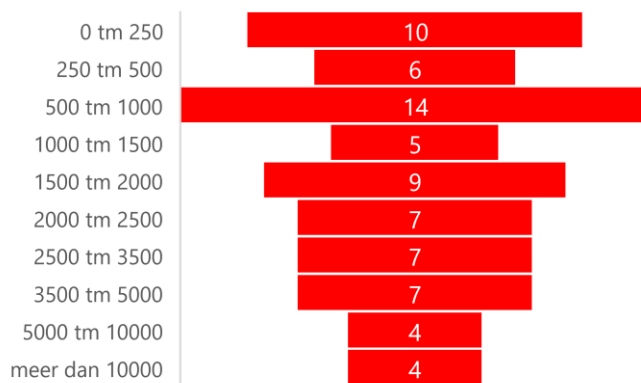
¹⁴ Havenmonitor 2018

Omvang bedrijven

- De gemiddelde omvang per vestiging in het havengebied in Vlaardingen is 45 werknemers. Hiermee zijn de bedrijven in deze sectoren relatief groot.
- Ca. 40% van de bedrijven is kleiner dan 1.000 m² (30 panden). Veel bedrijven zijn in bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd met geschakelde units.
- Gemeten in metrage betreft ca. 25% een bedrijf met een oppervlak kleiner dan 2.500 m².



FIGUUR 16 METRAGE BEDRIJFSPANDEN PER OPPERVLAKTECATEGORIE IN DE MARITIEME SECTOR



FIGUUR 17 AANTAL BEDRIJFDPANDEN NAAR OPPERVLAKTE IN DE MARITIEME SECTOR

6.2 REGIONALE CONCURRENTIE ANALYSE

In het secundair onderzoeksgebied bevindt zich een aantal bedrijventerreinen met een vergelijkbare transformatieopgave als District-U.

Rotterdam

- *Het Merwe-Vierhavensgebied (M4H)* is een oud havengebied van ca. 100 hectare dat wordt getransformeerd naar een nieuw woon- en werkgebied. Het bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid. Er is nog geen harde plancapaciteit bekend maar wel een programmatische bandbreedte (Tabel 6). Binnen M4H is een grote variatie aan vestigingsmilieus mogelijk. Er is ruimte voor innovatieve bedrijven, de maakindustrie en horeca, cultuur, onderwijs en evenementen. Het gebied is samen met RDM onderdeel van het Rotterdam Makers District. Er is ruimte voor kantoren en bedrijfsruimten variërend van kleinschalig tot een unit van ca. 5.000 m². De ligging van M4H is gunstig nabij het centrum van Rotterdam en is goed bereikbaar met de auto en met het OV.

	2035: LAAG	HOOG	2050: LAAG	HOOG
Werken (m ²)	202.000	288.000	498.000	584.000
Wonen (aantal)	3.400	5.100	5.200	9.200
Voorzieningen (m ²)	36.000	58.400	onbekend	onbekend

TABEL 6: DE PROGRAMMATISCHE BANDBREEDTE 2035 EN 2050
Bron: Ruimtelijke Raamwerk Merwe Vierhavens Rotterdam, 2019



FIGUUR 18 PROGRAMMATISCHE HOOFDSTRUCTUUR EN RUIMTE VOOR CREATIEVE BEDRIJVEN M4H

Bron: Ruimtelijke Raamwerk Merwe Vierhavens Rotterdam, 2019

- Het Havenbedrijf Rotterdam ontwikkelt in de Prinses Alexiahaven op Maasvlakte 2 het *Offshore Center*. Het terrein biedt plaats aan toeleveranciers en bouwers voor windenergie op zee en bedrijven die werken aan de ontmanteling van olie- en gasplatformen. Deze locatie biedt een minder aantrekkelijke werkomgeving dan District-U vanwege de afgelegen ligging.



FIGUUR 19 TEST- EN DEMOLOCATIE VOOR OFFSHORE WIND OP DE MAASVLAKTE 2

Bron Port of Rotterdam, 2019

Schiedam

- De gemeente Schiedam is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van *Offshore Valley*. Dit is een havencluster op de bedrijventerreinen rond de Wilhelmina- en Wiltonhaven en gericht op de ontwikkeling van hightech- en innovatieve offshore energy.
- In Schiedam bundelen onderwijs en bedrijfsleven de krachten om de aansluiting te verbeteren. Samen met gemeente Schiedam, bedrijven en onderwijsinstellingen investeert de Metropoolregio Rotterdam Den Haag in de oprichting van het *Maritiem Onderwijs en Innovatie Centrum (MOIC)* in het havengebied van Schiedam.
- Schiedam is de mogelijkheden aan het verkennen van grootschalige woningbouw (ca. 3.500 woningen) en de ontwikkeling van kantoren voor het gebied *Schieveste*. De multifunctionele omgeving van het multimodale

regionale knooppunt Schiedam Centrum biedt goede kansen voor kantoren, maar in de huidige planvorming ligt de focus op wonen¹⁵.

- Grenzend aan het M4H-gebied zal het *bedrijventerrein Nieuw Mathenesse* in Schiedam ook transformeren naar een gemengd gebied. De termijn en het programma zijn nog onbekend¹⁶.



FIGUUR 20 OFFSHORE VALLEY IN SCHIEDAM
bron offshorevalley.nl

CONCLUSIE CONCURRENTIEPOSITIE DISTRICT-U

District-U kan mogelijk concurrentie ondervinden van onderstaande locaties in de regio (Tabel 7):

	STRATEGISCHE LIGGING	BEREIKBAARHEID	MULTIFUNCTIONALITEIT	MARITIEME SECTOR	SCORE
District-U	+	+	++	+	++
Schieveste	++	++	+/- (exact programma nog onbekend)	-	+
M4H – gebied	++	+	++	+/-	++
Nieuw-Mathenesse	+	+/-	+/- (exact programma nog onbekend)	+/-	+/-
Offshore Valley	+	+/-	-	++	+

TABEL 7 CONCURRENTIEPOSITIE DISTRICT-U

M4H, Schieveste en Nieuw Mathenesse hebben een aantrekkelijke ligging nabij het centrum van Rotterdam en zijn redelijk tot goed bereikbaar. Schieveste zal naar verwachting wel een ander milieu kennen dan het Unileverterrein. Wanneer hier

¹⁵ MRDH Strategie Werklocaties 2019-2030

¹⁶ Gemeente Schiedam – MER Bestemmingsplan Nieuw Mathenesse, 2013

kantoren in het programma worden opgenomen kan dit mogelijk concurrerend zijn met kantoren in District-U. De focus in M4H ligt vooral op de maakindustrie en experimenteren met nieuwe technologieën en duurzaamheid. Voor Nieuw Mathenesse zijn nog geen concrete plannen bekend. Met de oprichting van het Maritiem Onderwijs en Innovatie Centrum (MOIC) in het havengebied versterkt Schiedam haar positie voor de maritieme sector, met name in *Offshore Valley*. Dit is een relatief grote ontwikkeling vergeleken met District-U.

District-U scoort goed op concurrentiekracht, mits wordt ingezet op de maritieme/offshore sector in combinatie met een gemengd programma (conform het huidige masterplan). M4H is in principe aantrekkelijker voor bedrijven om zich te vestigen, maar is niet gericht op Maritiem/offshore. Aan de andere kant is Offshore Valley (deels) wel gericht op dezelfde sectoren, maar mist deze de aantrekkingskracht van het gemengde programma in District-U.

7 POSITIONERING EN DOELGROEPEN

7.1 SWOT-ANALYSE

De strategische ligging van de planlocatie in de haven van Rotterdam en nabijheid van een HOV-knoop, maakt de locatie potentieel aantrekkelijk voor de ontwikkeling van kantoren en bedrijven. Binnen de regio zijn diverse concurrerende ontwikkelingen aanwezig. Enerzijds gaat dat om vergelijkbare transformaties van (havengerelateerde) bedrijventerreinen naar woonwerkmilieus, en anderzijds om ontwikkelgebieden voor de offshore/maritieme bedrijvigheid.

District-U onderscheidt zich met een ligging relatief dicht bij de havenactiviteiten en het offshore cluster, en tegelijkertijd op korte afstand van de stedelijke voorzieningen van Rotterdam. Dit is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven én aantrekkelijk voor werknemers. Ook de locatiekwaliteiten dragen bij aan een potentieel interessant gebied voor bedrijven om zich te vestigen: park, rivierfront, industriële uitstraling en het bijzondere uitzicht.

TABEL 8 SWOT ANALYSE DISTRICT-U

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Multimodaal ontsloten: goede bereikbaarheid met het OV en de auto. • Offshore gerelateerde bedrijven op korte afstand en ligging direct aan het water. • Park, rivieroever en bijzonder uitzicht. • Dichtbij de binnenstad van Vlaardingen. • Geen versnipperd eigendom. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het metrospoor is een barrière richting de binnenstad van Vlaardingen. • Matig voorzieningenniveau in het gebied zelf. • Locatie ligt niet in Rotterdam.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Grote druk op de ruimte voor bedrijven in de regio. • Concurrerend woon- werkmilieu. • Aanwezigheid diversiteit doelgroepen: bewoners, werknemers, leerlingen, bezoekers. • Synergie tussen bedrijven en (ondersteunende) voorzieningen. • Industriële panden geven karakter aan het gebied. • Relatief lage prijsniveaus i.v.m. Rotterdam. • Voorziene onderwijsinstellingen, mits aansluitend op behoefte bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> • Milieudruk op het gebied en in de omgeving. • Sloop karakteristieke panden Unilever. • Verkeersaantrekkende werking van (nieuwe) bedrijvigheid. • Stevige concurrentie door vergelijkbare transformaties en concurrerende offshore ontwikkelzones.

7.2 POSITIONERING: WONEN EN WERKEN IN DE HAVEN

District-U wordt een schakel in Vlaardingen waar havenactiviteiten, stad, rivier en park bij elkaar komen. District-U vormt daarmee een uniek gebied in Vlaardingen zowel om te wonen, te leren en te recreëren als om te werken. Economisch gezien is de ontwikkeling gericht op de vraag naar bedrijfsruimten en kantoren vanuit Vlaardingen. Maar daarnaast ook uit het havencluster van de Rijnmond.

Het is belangrijk om het gebied goed in de markt te zetten als een dynamisch gemengd stedelijk gebied met een eigen karakter en identiteit. Het industriële karakter helpt hierbij. Door voldoende massa in het programma en goede synergie tussen alle functies en doelgroepen, ontstaat een plek die zowel overdag als 's avonds levendig is en waar men fijn kan wonen, werken en ontspannen. Daarbij is het belangrijk om alle functies in het plangebied goed met elkaar te verbinden en aandacht te besteden aan ontmoeting, community-vorming en het tonen van bedrijfsactiviteiten en producten. Naast een aantrekkelijk programma levert actief regisseren en duurzaam beheren van gebieden, gebouwen, faciliteiten en evenementen een meerwaarde voor bewoners en gebruikers.

Gezien de relatief beperkte omvang in vergelijking met concurrerende ontwikkelingen, kan District-U zich het beste als aanvullend op andere locaties neerzetten. Aanknopingspunten daarvoor zijn: relatief lage prijsniveaus, goede bereikbaarheid, een gemengd woonwerkmilieu in een parkachtige setting, het maritiem/offshore-cluster, huisvesting voor lokale micro-ondernemingen en het bieden van doorgroeimogelijkheden aan startups.

Met de aanwezigheid van de bedrijven van Adrighem, Mennens, Boskalis en Novadock is sprake van een stevige basis in de offshore/maritieme sector. Metaalbewerking, Scheepsbouw, Havens (op en overslag) en Binnenvaart zijn al sterk vertegenwoordigd. Dit kan verder worden uitgebouwd met het aantrekken van bedrijven in groeisectoren die ondersteunend zijn in het havencluster, zoals Maritieme dienstverlening en toeleveranciers, Offshore/Energy en circulaire economie. Om het onderscheidende vermogen verder te versterken is een publiekstrekker rond dit thema denkbaar (Figuur 21).



FIGUUR 21 VOORBEELD PUBLIEKSTREKKER BINNEN HET THEMA: DE ESCAPE BOOT IN NIJMEGEN (ESCAPE-ROOMS)
Bron Escape boot Nijmegen

7.3 KANSRIJKE PRODUCTMARKTCOMBINATIES

Op basis van het marktonderzoek, de opbouw van de Vlaardingse economie en de concurrentie-analyse achten wij twee doelgroepen kansrijk voor District-U: lokale micro-ondernemingen en (middel)grote bedrijven in de maritieme/offshore sector.

Faciliteren ZZP'ers, starters en kleine lokale bedrijven in Vlaardingen

In de afgelopen zes jaar is het aantal zzp'ers in Vlaardingen sterk gegroeid. Er is maar een beperkt aantal plekken in Vlaardingen met een mogelijkheid tot flexwerken¹⁷. Het aanbod moderne werkplekken die passen bij de huidige vraag is zeer beperkt. Voor kleine lokale bedrijven uit Vlaardingen is de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw in District-U aantrekkelijk. Dit kan zowel om startups in de maritieme/offshore sector gaan als zzp-ers in andere sectoren.

Productmarktcombinatie 1:

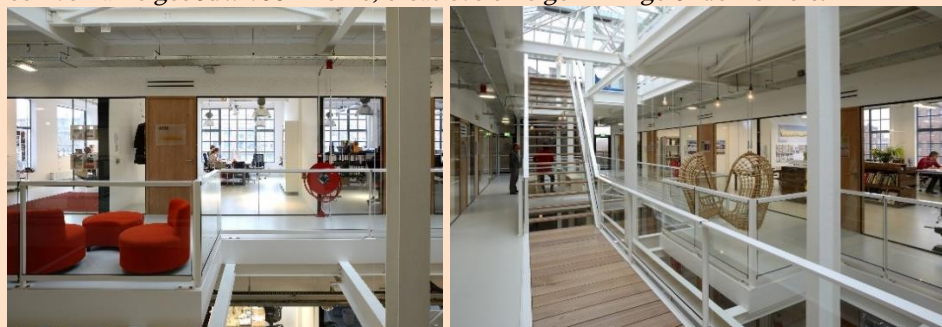
Bedrijfsverzamelgebouw (totaal metrage ca. 1.500 – 2.000 m²)

Bestaande uit kantoren, ateliers, werkruimtes, gedeelde vergaderruimtes, voorzieningen en productiefaciliteiten. De ruimtes kunnen (gedeeltelijk) verhuurd worden op basis van een flexconcept. Betreft units tot maximaal 250 m². Koppeling tussen kantoor en bedrijfsruimte als deelproduct, bijvoorbeeld voor bedrijven in de testfase van het productieproces.

Doelgroepen:

- Lokale ZZP'ers.
- Lokale bedrijven tot ca. 10 werknemers. Denk bijvoorbeeld aan adviesbureaus, aannemers, ambachtelijke bedrijven, handel.
- Startups in de maritieme sector zoals een werktuigbouwkundig ingenieursbureau of elektrotechnisch installatiebedrijf.

De fabriek van Delfshaven – met collectief atrium (3.560 m²). Getransformeerd tot een verzamelgebouw voor kleine, creatieve en eigenzinnige ondernemers.



Bron: Mei architects and planners

¹⁷ In het Ondernemers Centrum Rijnmond, bij de Kroepoekfabriek en bij Hoogerwerf Office op bedrijventerrein Groot Vettenoord.

(Middel)grote bedrijven in de maritieme/offshore sector

Gezien de sterke groei van de maritieme sector in Vlaardingen in de afgelopen periode achten wij deze sector kansrijk. Bovendien sluit de locatie, vooral door de ligging aan het water, goed aan op de vestigingscriteria van deze sector. Met de aanwezigheid van de bedrijven van Adrighem, Mennens, Boskalis en Novadock is al sprake van een stevige basis. De meeste bedrijven in Vlaardingen vallen in de sector Havens (op- en overslag). Dit zijn bijvoorbeeld expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen in het goederenvervoer. Daarnaast valt de sterke aanwezigheid van de metaal(bewerkings-) industrie in Vlaardingen op. Kansrijke groeimarkten zijn dienstverlening en toeleveranciers voor de maritieme/offshore sector. Deze bedrijven zijn in de huidige situatie ondervertegenwoordigd in Vlaardingen.

Productmarktcombinatie 2:**Geschakelde bedrijfsunits van 250 tot 1.000 m²**

Een bedrijfsgebouw met meerdere schakelbare units voor de maritieme bedrijvigheid. Een groot deel van de maritieme bedrijven in Vlaardingen is nu ook gevestigd in gedeelde panden. Doordat het een geschakeld pand is kunnen meerdere units samengevoegd worden naar wens van het betreffende bedrijf. Wij adviseren een metrage per unit van 250 m² tot 1.000 m². Met een tussenvloer kan eventueel beperkt kantoorruimte worden gerealiseerd.

Doelgroepen:

- Maritieme bedrijvigheid tot ca. 25 werknemers
- Bijvoorbeeld opslag of bedrijven die op locatie werken zoals Holland Diving International BV dat inspecties, bergingen en onderwateractiviteiten uitvoert.
- Groeimogelijkheid voor scale-ups.



Bron: Plegt, bouwgroep

Productmarktcombinatie 3:**Solitaire bedrijfspanden van 1.000 tot 3.000 m²**

(Middel)grote solitaire bedrijfspanden voor maritieme bedrijvigheid en mogelijk watergebonden. Het is wenselijk om in het pand een deel te realiseren voor kantoorgebruik. Nog grotere units zijn minder geschikt. Deze grootschalige bedrijfsruimten mixen lastig met wonen door mogelijke overlast, milieubeperkingen en verkeersaantrekkende werking.

Doelgroepen:

- Maritieme bedrijvigheid tot ca. 50 werknemers
- Bijvoorbeeld toeleveranciers en/of productie voor de maritieme/offshore sector.



Nieuwbouw Imbema Cleton - kantoor 955 m², bedrijfsruimte 1.735 m², best. magazijn 1.410 m²
Bron: Heembouw & van Es architecten

Productmarktcombinatie 4:**Solitaire kantoren tot ca. 2.500 m²**

Realisatie van ca. twee tot vier moderne solitaire kantoren (kantoorvilla's) voor dienstverleners in de maritieme sector. Het exacte metrage en invulling van de kantoorvilla's is afhankelijk van specifieke wensen van de eindgebruiker.

Doelgroepen:

- Hoofdkantoor voor grote maritieme bedrijven naast de bedrijfsruimten/terreinen.
- Maritieme dienstverleners.
- Ingenieurs en overige technisch ontwerpers en adviseurs.



Bron: Mac3park

8 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX

8.1 OPNAMECAPACITEIT DISTRICT-U

Kantoren

De totale marktruimte voor kantoren is geraamd op ca. 6.000 m² tot 15.000 m². Er is geen sprake van concurrerend aanbod in Vlaardingen, maar wel substantiële concurrentie in het secundair onderzoekgebied. Gezien de gunstige ligging, de goede bereikbaarheid, een uniek gemengd werkmilieu en de ruimtelijke opzet en laadvermogen van het masterplan, verwachten wij een opnamecapaciteit van 10.000 m² op het Unileverterrein. Dit betreft voornamelijk vervangingsvraag vanuit de gemeente. Mogelijk kan de realisatie van kantoren op andere en beter ontsloten locaties buiten Vlaardingen leiden tot een verminderde opnamecapaciteit. Wij bevelen aan om in eerste instantie uit te gaan van een bedrijfsverzamelgebouw van 1.500 - 2.000 m² en voor de grotere (solitaire) kantoren een ruimtereservering op te nemen en gefaseerd uit te voeren wanneer een initiatief zich aandient.

Bedrijfsruimten

De totale marktruimte voor bedrijfsruimten is geraamd op 40.000 m². De bedrijfsruimtemarkt in Vlaardingen is vooral gericht op de Rivierzone, waar District-U onderdeel van is. Hierbinnen beschikt het over een gunstige ligging door de situering aan het water en nabij het metrostation. Bovendien ontstaat hier een uniek gemengd en aantrekkelijk werkmilieu. Er is geen concurrerend planaanbod in Vlaardingen. Wel is er vrij stevige concurrentie in de regio die in dezelfde periode op de markt komt. Gezien de kwaliteiten van de locatie, de concurrentiepositie en de ruimtelijke opzet van het masterplan, verwachten wij dat 80% van de vraag in District-U kan worden opgenomen (32.500 m²).

8.2 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX

De opnamecapaciteit is verdeeld over de productmarktcombinaties naar een kansrijke programmamix voor District-U (Tabel 9).

- Het programma gaat uit van 10.000 m² kantoren. Wij adviseren dit metrage te verdelen tussen flexplekken en kleinschalige units tot 250 m² in een bedrijfsverzamelgebouw van in totaal 1.500 tot 2.000 m² en daarnaast enkele solitaire kantoorpanden tot maximaal 2.500 m², op basis van aandienende afnemers. Deze vraag komt naar verwachting vooral vanuit maritieme dienstverleners en advisering rondom de maritieme sector. Het bedrijfsverzamelgebouw kan worden ingevuld met kleine lokale bedrijven.

- In het programma is daarnaast 32.500 m² bedrijfsruimte opgenomen. Dit betreft een deel kleinschalige lage milieucategorie bedrijfsruimten tot 250 m², te combineren en uitwisselbaar met het programma voor kleinschalige kantoorunits in het bedrijfsverzamelgebouw.
- Daarnaast bestaat het programma uit (middel)grote bedrijfsunits tot 3.000 m² voor de maritieme/offshore sector.

SEGMENT	OPNAMECAPACITEIT DISTRICT-U	PRODUCTMARKTCOMBINATIES	AANDEEL PROGRAMMA
Kantoren	10.000 m ²	Bedrijfsverzamelgebouw: combinatie van flexwerken en kleinschalige units tot 250 m ² .	Ca. 1.000
		Solitaire kantoren (kantoorvilla's) tot maximaal 2.500 m ² .	Ca. 9.000
Bedrijfsruimten	32.500 m ²	Kleinschalige lichte bedrijfsruimten tot max 250 m ² in bedrijfsverzamelgebouw (eventueel gekoppeld aan kantoor).	Ca. 1.000
		Geschakelde middelgrote bedrijfsunits van 250 tot 1.000 m ² .	Ca. 10.000
		Middelgrote solitaire bedrijfsunits 1.000 tot 3.000 m ² .	Ca. 21.500
Totaal programma werken			42.500 m ²

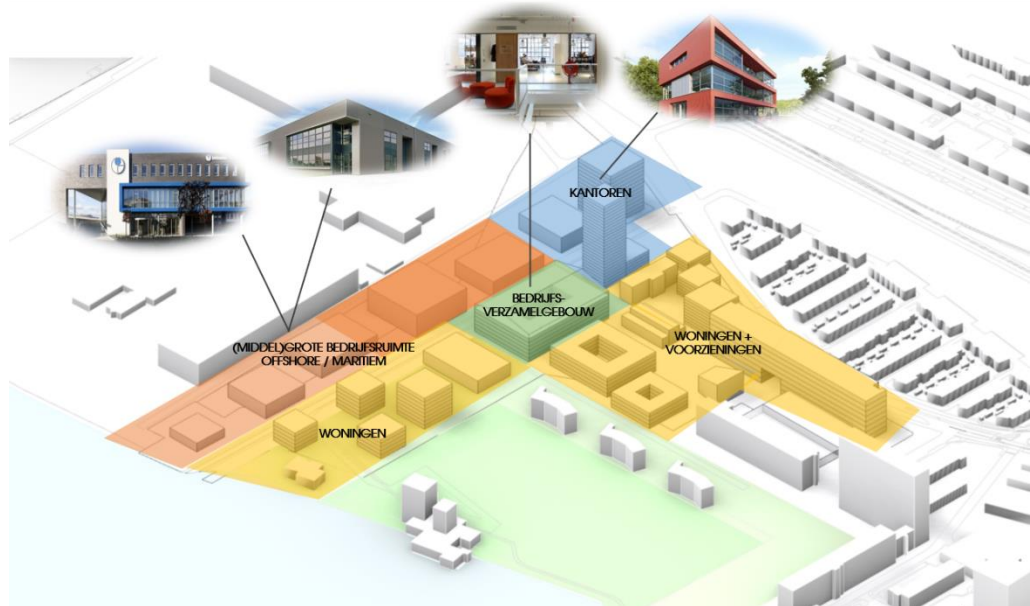
TABEL 9 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX WERKFUNCTIES OP DISTRICT-U
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

8.3 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE AANBEVELINGEN

Wij adviseren voor de ruimtelijk-functionele uitwerking van het masterplan (Figuur 22):

- Het toepassen van een geleidelijke overgangszone tussen de zware offshore bedrijvigheid buiten de planlocatie en het gemengde woonwerkmilieu.
- Het hanteren van een maximale milieucategorie van 3.2 in deze overgangszone.
- Voor het bedrijfsverzamelgebouw met kantoorunits en werkruimtes categorie 1,2 en eventueel 3.1 te hanteren.
- Wanneer woningen verticaal worden gemengd, dan alleen met categorie 1 en 2 bedrijven in de plint.
- Aandachtspunt is de deellocatie 'wonen aan het park' die direct grenst aan zone met maritieme/offshore bedrijven. Hier zou een afscheiding met groen, en een goede positionering en ruimtelijke uitwerking van de woningen mogelijke overlast kunnen beperken.
- Een goede situering van de logistieke stromen zodat deze niet conflicteren met de woningen. Bijvoorbeeld door laden en lossen aan de achterzijde van de panden en de grotere bedrijfsunits aan de rand van het gebied te plaatsen.
- Gemeenschappelijke (buiten)ruimtes bevorderen interactie tussen bedrijven en bewoners, waardoor wederzijdse irritaties afnemen.

- Het mengen van diverse werkfuncties in één pand. Bijvoorbeeld door kantoorruimte te realiseren boven bedrijfsruimten op de begane grond (Figuur 23). Door te stapelen kan de beschikbare ruimte goed worden benut.
- Benut de financiële meerwaarde van het commerciële programma en de woningen ook in kwaliteit van de bedrijfsplinten, gedeelde voorzieningen en de openbare ruimte.
- Het realiseren van centrale voorzieningen in het gebied zoals parkeren en horeca. Dit zorgt voor een efficiënt en dynamisch gebruik van de ruimte.
- Zorg voor diversiteit en flexibiliteit in het aanbod van kantoren en bedrijfsruimten, zodat er ruimte is voor uitbreiding bij groei van het bedrijf.
- Maak gebruik van placemaking om de identiteit vorm te geven en zo de gewenste doelgroepen naar het gebied te trekken. In het Unileverpand is tijdelijke invulling mogelijk met bedrijven die later een plek kunnen krijgen in het bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast kunnen evenementen bijdragen aan de naamsbekendheid en identiteit van het gebied.



FIGUUR 22 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VERTALING KANSRIJKE PROGRAMMAMIX

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning op basis van Masterplan District-U van Inspire Real Estate



FIGUUR 23 STAPELEN VAN WERKFUNCTIES; KANTOORRUIMTEN BOVENOP BEDRIJFSHALLEN (THE 1 DE HARO PROJECT IN SAN FRANCISCO MET 12.000 M² KANTOORRUIMTE EN 4.000 M² BEDRIJFSHALLEN)

Bron SKS

9 WERKGELEGENHEIDSEFFECTEN

De ontwikkeling van District-U zal een gunstig effect hebben op de Vlaardingse economie en werkgelegenheid. Op basis van kengetallen is een berekening gemaakt van de werkgelegenheidseffecten van District-U, uitgedrukt in voltijdsarbeidsplaatsen (FTE). Hierbij is een verdeling gemaakt tussen directe en indirecte werkgelegenheid:

- **Direct:** banen die direct ontstaan door een bepaalde activiteit, oftewel banen binnen een bepaald bedrijf of instelling die zich hier vestigt.
- **Indirect:** schoonmaakbedrijven, beveiliging, parkeerbeheer etc. die direct zijn gerelateerd aan de bedrijven en instellingen.

Er is geen onderscheid gemaakt naar verplaatsing van banen van elders.

9.1 WERKGELEGENHEID INDICATIEF PROGRAMMA

In totaal leidt het beoogde programma van District-U naar verwachting tot 445 tot 1.425 directe banen. Daarnaast leidt dit tot 80 tot 250 indirecte banen (Tabel 10). Oftewel in totaal 525 tot 1.670 banen.

TOTALE WERKGELEGENHEID	DIRECT	INDIRECT	TOTAAL
<i>Kantoren (1.000 tot 10.000 m²)</i>	50 tot 500	8 tot 84	58 tot 584
<i>Bedrijfsruimten (32.500 m²)</i>	325 tot 813	54 tot 136	379 tot 949
<i>Onderwijs (8.500 m²)</i>	57 tot 97	14 tot 23	71 tot 120
<i>Cultuur en Horeca (1.500 m²)</i>	14	5	19
Totaal	446 tot 1.424	81 tot 248	527 tot 1.672

TABEL 10 TOTALE WERKGELEGENHEIDSEFFECTEN DISTRICT- U
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

Kantoren:

- In het programma is voor kantoren 10.000 m² aangehouden indien er voldoende afnemers zijn. Daarom hanteren wij voor de berekening van de werkgelegenheid een bandbreedte van 1.000 (alleen bedrijfsverzamelgebouw) tot 10.000 m² (inclusief solitaire kantoren).
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in kantoorhoudende sectoren is 20 m². Het programma leidt hiermee tot 50 tot 500 directe banen.
- De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit ca. 16,7% van de directe werkgelegenheid. In totaal zijn dit 8 tot 80 banen.

Bedrijfsruimten:

- In het programma is voor bedrijfsruimten 32.500 m² opgenomen.
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van bedrijfsruimten varieert sterk per type bedrijvigheid. Zo ligt deze bij kleinschalige bedrijven vaak vrij laag maar bij bedrijven waar vooral met opslag wordt gewerkt een stuk hoger. Dit heft elkaar deels ook weer op. Wij gaan daarom uit van een bandbreedte van 40 tot 100 m² per werknemer. Dit leidt naar verwachting tot 325 tot 810 directe banen.
- De directe werkgelegenheid creëert hier ook banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit ca. 16,7% van de directe werkgelegenheid. In totaal zijn dit zo'n 50 tot 130 banen.

Onderwijs:

- Vanuit het indicatief programma¹⁸ is voor onderwijs een metrage van 8.500 m² opgenomen met een indicatief leerlingenaantal van 1.100. Hiervan is het aandeel MBO (middelbaar beroepsonderwijs) en VO (voorgezet onderwijs) niet bekend. Daarom gaan we in de berekening uit van een gelijke verdeling.
- In het MBO waren er in 2017 ca. 482.900 leerlingen en daarnaast 44.900 FTE in Nederland¹⁹. Dit betreft docenten maar ook directie, instructeurs, beheer, administratie etc. Hiermee bedraagt de medewerker-leerling ratio 10,8. Dit betekent in dit geval 51 banen (o.b.v. 550 leerlingen)
- In het VO waren er in 2018 ca. 1 mln. leerlingen en daarnaast 84.100 FTE in Nederland²⁰. Hiermee bedraagt de medewerker-leerling ratio 11,9. Dit betekent in dit geval 46 banen (o.b.v. 550 leerlingen).
- Gezamenlijk leidt dit tot een directe werkgelegenheid van ca. 97 banen.
- Op basis van een gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in het onderwijs²¹ van ca. 150 m² faciliteert dit programma 57 directe banen.
- De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit 23,9% van de werkgelegenheid in het onderwijs²². In totaal zijn dit 14 tot 23 banen.

Leisure:

- Vanuit het indicatief programma²³ is voor leisure een metrage opgenomen van 1.500 m². Dit is onderverdeeld in horeca en cultuur.
- De omzet is maatgevend voor het werkgelegenheidseffect. Dit is sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. In het indicatief programma zijn de leisureactiviteiten niet verder uitgesplitst. In de berekening van de werkgelegenheidseffecten is een gelijke verdeling tussen cultuur en horeca aangehouden.
- De leisurefuncties van in totaal 1.500 m² leiden tot een directe werkgelegenheid van circa 20 banen en 5 indirecte banen. (Tabel 11).

¹⁸ Studio for new Realities, presentatie aan de raad

¹⁹ <https://www.mboraad.nl/het-mbo/feiten-en-cijfers>

²⁰ <https://www.onderwijsincijfers.nl/kengetallen/vo>

²¹ EIB, 2010

²² TNO, 2009

²³ Studio for new Realities, presentatie aan de raad

LEISUREFUNCTIE	BVO M ²	OMZET MLN	OMZET PER FTE	FTE DIRECT	FTE INDIRECT	FTE TOTAAL
Sport, cultuur en ontspanning	750	€ 0.42	€ 95.000	4.4	1.6	6
Restaurant / bar / café	750	€ 1.87	€ 197.000	9.5	3.5	13
Totaal	1.500	€2.29	-	13.9	5.1	19

TABEL 11 VERWACHTE WERKGELEGENHEIDSIMPULS LEISURE DISTRICT - U

Bron: Bureau Stedelijke Planning Op basis van kengetallen: Kenniscentrum Horeca (2013), HBD (2012), Rabobank (2014), Holland Casino (2014), NVB (2014), RAI (2014), Brabanthallen en eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning.

BIJLAGE 1 WERKGELEGENHEID HAVENS SCHIEDAM EN VLAARDINGEN

De werkgelegenheid bestaat uit de haven als:

- Knooppunt: vervoer, overslag, opslag en distributie
- Vestigingsplaats: industriële bedrijvigheid en zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening.

	WERKZAME PERSONEN			TOEGEVOEGDE WAARDE (X MLN €)		
	2007	2017	2017-2007 IN %	2007	2017	2017-2007 IN %
Knooppunt	1.335	1.883	+41%	151,8	199,6	+31%
Vervoer	1.047	1.610	+54%	86,9	142,3	+64%
Dienstverlening	62	112	+81%	7,2	13,9	+93%
Overslag/ opslag	226	161	-29%	57,7	43,4	-25%
Vestigingsplaats	1.079	1.118	+4%	102	153,4	+50%
Industrie	763	830	+9%	74,1	123,2	+66%
<i>-Voedingsmiddelenindustrie</i>	<i>77</i>	<i>101</i>	<i>+31%</i>	<i>5,3</i>	<i>12</i>	<i>+126%</i>
<i>-Aardolie industrie</i>	<i>0</i>	<i>69</i>		<i>0</i>	<i>21,7</i>	
<i>-Chemische industrie</i>	<i>128</i>	<i>103</i>	<i>-20%</i>	<i>27</i>	<i>35,8</i>	<i>+33%</i>
<i>-Basismetaal- en metaalproductenindustrie</i>	<i>481</i>	<i>503</i>	<i>+5%</i>	<i>32</i>	<i>48,3</i>	<i>+51%</i>
<i>-Transportmiddelenindustrie</i>	<i>23</i>	<i>29</i>	<i>+26%</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>	<i>-6%</i>
<i>-Elektriciteitsproductie</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>-100%</i>	<i>3,2</i>	<i>0</i>	<i>-100%</i>
Overig	44	25	-43%	4,9	3,8	-22%
Groothandel	284	224	-21%	25,2	23,6	-6%
Zakelijke en niet zakelijke dienstverlening	32	64	+100%	2,7	6,5	+141%
Totaal direct	2.414	3.001	+24%	254	353	+39%
Totaal indirect	1.893	2.092	+11%	138	176	+28%

TABEL 12 ZEEHAVENGERELATEERDE WERKGELEGENHEID EN TOEGEVOEGDE WAARDE IN VLAARDINGEN
Bron Havenmonitor, 2018

	SCHIEDAM	VLAARDINGEN
Knooppunt	13%	63%
Vervoer	5%	54%
Dienstverlening	7%	4%
overslag/ opslag	1%	5%
Vestigingsplaats	87%	37%
Industrie	49%	28%
-Voedingsmiddelenindustrie	0%	3%
-Aardolie industrie	0%	2%
-Chemische industrie	0%	3%
-Basismetaal- en metaalproductenindustrie	9%	17%
-Transportmiddelenindustrie	10%	1%
-Elektriciteitsproductie	0%	0%
Overig	30%	1%
Groothandel	19%	7%
Zakelijke en niet zakelijke dienstverlening	19%	2%
Totaal direct	3.136	3.001
Totaal indirect	2.675	2.092

TABEL 13 ZEEHAVENGERELATEERDE WERKGELEGENHEID 2017
Bron Havenmonitor, 2018

BIJLAGE 2 SBI CODES MARITIEME MONITOR

De Nederlandse Maritieme cluster: Monitor 2019

Tabel 1 Relatie tussen sectoren en SBI 2008 klassen

Sector	SBI 2008	
Zeevaart	50201	Zee- en kustvaart (vracht- en tankvaart, geen sleepvaart)
	5010	Zee- en kustvaart (passagiersvaart en veerdiensten)
	50202	Zee- en kustsleepvaart
Scheepsbouw	3011	Bouw van schepen en drijvend materiaal
	33501	Reparatie en onderhoud van schepen
	3012	Bouw van sport- en recreatievaartuigen (alleen het deel superjachtbouw)
Binnenvaart	50401	Binnenvaart (vrachtvaart)
	50402	Binnenvaart (tankvaart)
	50403	Binnenvaart (sleep- en duwvaart)
	5030	Binnenvaart (passagiersvaart en veerdiensten)
Havens	52241	Laad, los- en overslagactiviteiten voor de zeevaart
	52242	Laad, los- en overslagactiviteiten niet voor de zeevaart (deels)
	52101	Opslag in tanks
	52102	Opslag in koelhuizen e.d.
	52109	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen e.d.)
	5222	Dienstverlening voor vervoer over water
	52291	Expediteurs, cargadoors, bevrachters en overige tussenpersonen in het goederenvervoer (deels)
Visserij	52292	Weging en meting (deels)
	0311	Zee- en kustvisserij
	0312	Binnervisserij
	0321	Kweken van zeevis en -schaaldieren
	0322	Kweken van zoetwatervis en -schaaldieren

Bron: Maritieme Monitor 2012, Policy Research, januari 2013

Bron Maritieme monitor 2019