

Den Haag / s-Gravenhage Leiden Delft Gouw Dorc



# De Kracht van Schieoevers

TU DELFT - GREEN VILLAGE - SCIENCE CENTER  
YES!DELFT - ROBOVALLEY - A13 - A4 - N470  
DE SCHIE - RTHA - STATION DELFT-ZUID



Ondernemersfonds Delft

Gemeente Delft





# LEESWIJZER

Voor u ligt 'De Kracht van Schieoevers', een propositie voor het grootste bedrijventerrein van Delft. De Kracht van Schieoevers bevat essentiële informatie voor bedrijven die overwegen zich op Schieoevers te vestigen en/of geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van het terrein. De Kracht van Schieoevers is uitgewerkt vanuit het beslistraject van bedrijven die zich op een nieuwe vestigingsplaats oriënteren. Dit betekent dat de factoren die de vestigingsplaatskeuze in belangrijke mate bepalen in deze propositie één voor één zijn uitgewerkt.

Het document gaat achtereenvolgens in op:

- ◆ Ligging en bereikbaarheid
- ◆ Arbeidsmarkt
- ◆ Woon- en leefklimaat
- ◆ Kennisinfrastructuur
- ◆ Ruimtelijke kwaliteit
- ◆ Aanbod van bedrijfsruimte
- ◆ Opstelling van de overheid

Wij hopen dat u na het lezen van deze propositie een goede indruk heeft van de kwaliteiten van Schieoevers. Voor meer informatie over het terrein kunt u contact opnemen met de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS). De contactgegevens vindt u op de volgende pagina.



## FACTS & FIGURES

### ALGEMEEN

Naam terrein	: Schieoevers
Plaats	: Delft
Provincie	: Zuid-Holland
Contactpersoon	: Jaap Langhout Projectcoördinator BKS E: info@bksonline.nl T: 06-21237777 Website: www.bksonline.nl

### FACTS & FIGURES

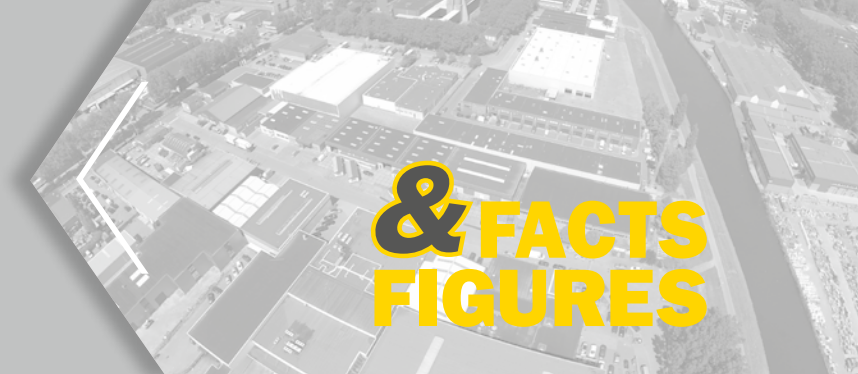
Bruto oppervlakte	: 103 ha
Netto oppervlakte	: 83 ha
Werkzame personen	: 4.340 (2014)

### INFRASTRUCTUUR

Wegontsluiting	: Ca. 1,5 km van A13 Ca. 3,0 km van A4
Spoorontsluiting	: Station Delft-Zuid
Waterontsluiting	: Schie
Digitale ontsluiting	: Glasvezel
Goederenoverslag	: Private mogelijkheden

### RUIMTELIJKE ORDENING & MILIEU

Maximale toegestane milieucategorie :	
R'damseweg-Noord	3.2
R'damseweg-Zuid	3.2
Schieoevers-Noord	4
Schieoevers-Zuid	4



## & FACTS FIGURES

### VOORZIENINGEN

Parkmanagement	: Ja
Communicatie	: Interactief via online platform van CHAINels
Parkeermogelijkheden	: Op eigen terrein en in openbaar gebied
Collectieve beveiliging	: Ja, het terrein beschikt tevens over een KVO-B certificaat
Overige voorzieningen	: Camerabewaking Extra onderhoud openbare ruimte

### ACTIEVE BEDRIJVENVERENIGING

Mede gefinancierd vanuit het Ondernemersfonds Delft werkt de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) aan de vitaliteit van het bedrijventerrein. Dit doet zij op basis van een actieprogramma dat in 2011 door Roots Beleidsadvies is opgesteld en in 2014 door Roots is geactualiseerd.

Elk jaar bepaalt het bestuur van de BKS in overleg met haar leden welke activiteiten worden uitgevoerd. Op die manier is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in onder andere de aanleg van een glasvezelnetwerk, camerabewaking, extra groenonderhoud, collectieve inkoop van producten en diensten, de samenwerking met Delftse kennisinstituten en de onderlinge samenwerking tussen ondernemers op het terrein. Ook onderhoudt de BKS goede relaties met de gemeente, provincie, politie en brandweer, mede ook vanuit het KVO-B.

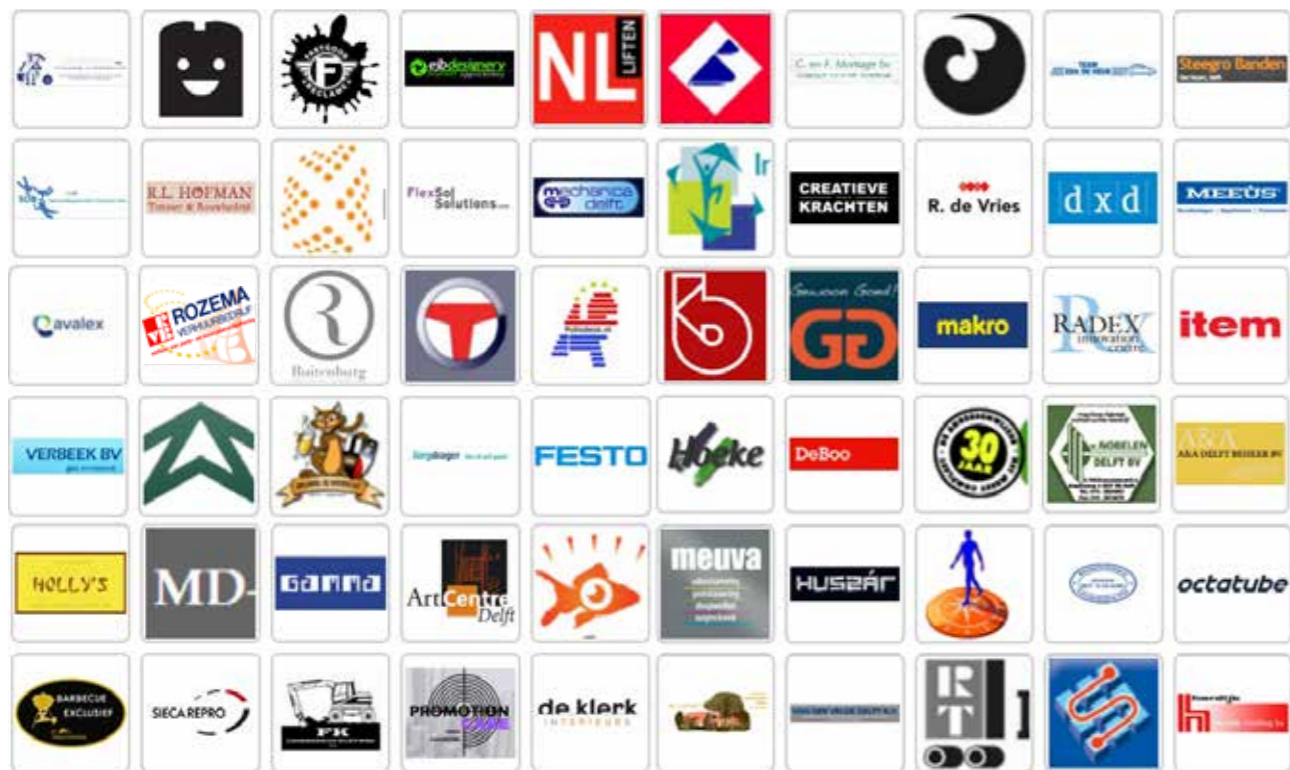
# FACTS & FIGURES



**Jaap Langhout**  
Projectcoördinator BKS



*“Het gemak waarmee bedrijven elkaar op Schieoevers weten te vinden, is echt bijzonder. Het is een duidelijke pré van het terrein.”*



## BEDRIJVEN OP SCHIEOEVERS

De Bedrijven Kring Schieoevers investeert niet alleen in directe zin in de vitaliteit van Schieoevers; het behartigt ook de belangen van haar circa 130 leden. Het ledenbestand kenmerkt zich door een grote diversiteit. Dit komt ook overeen met de kwaliteiten van het terrein. Zo is het terrein geschikt voor logistieke bedrijven, maar ook voor kleine kennisintensieve (maak) bedrijven met hun roots in de TU Delft. Ook wordt het

terrein gebruikt door bedrijven die zich richten op de zakelijke consument en door bedrijven die zich richten op het primaire proces. Kortom, Schieoevers is een divers terrein en daarin schuilt ook voor een belangrijk deel haar kracht. De leden van de BKS beschouwen Schieoevers als het enige échte bedrijventerrein van Delft.





### Wim Zegwaard

Ondernemer en sinds de jaren '60 actief op het terrein

*“Bedrijventerrein Schieoeveren is een perfecte locatie voor bedrijven die met zowel Rotterdam als Den Haag te maken hebben.”*

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Uit onderzoek is gebleken dat in de bedrijventerreinenmarkt circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in een straal van 25 km van de oorspronkelijke locatie plaatsvindt. Deze beperkte actieradius hangt voor een belangrijk deel samen met de netwerken van afnemers, leveranciers en samenwerkingspartners waarin bedrijven opereren. Die netwerken zijn van belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en daarom van grote invloed op de vestigingsplaatskeuze.

Op het moment dat een straal van 25 km wordt toegepast op bedrijventerrein Schieoeveren valt op dat de gehele Metropoolregio Rotterdam Den Haag plus o.a. Gouda en Leiden tot het marktgebied van Schieoeveren kan worden gerekend.

Niet alleen geografisch is de ligging van Schieoeveren goed. Ook de A4 en A13 zijn op korte

afstand gelegen en maken het bedrijventerrein per auto goed bereikbaar. De aanwezigheid van station Delft-Zuid en de Schie maakt bovendien dat het terrein per openbaar vervoer is te bereiken en multimodaal is ontsloten.

Op circa 8 kilometer afstand van Schieoeveren is Rotterdam The Hague Airport (RTHA) gelegen. Deze luchthaven heeft de afgelopen jaren een forse groei doorgemaakt: van 1 miljoen passagiers in 2010 tot 1,7 miljoen passagiers in 2015. Vanuit RTHA zijn tegenwoordig circa 40 bestemmingen in Europa te bereiken.

De ligging en bereikbaarheid van Schieoeveren wordt door de bedrijven op het terrein als de kracht van Schieoeveren beschouwd. De ligging en bereikbaarheid van Schieoeveren worden door hen gemiddeld met een 7,8 gewaardeerd.

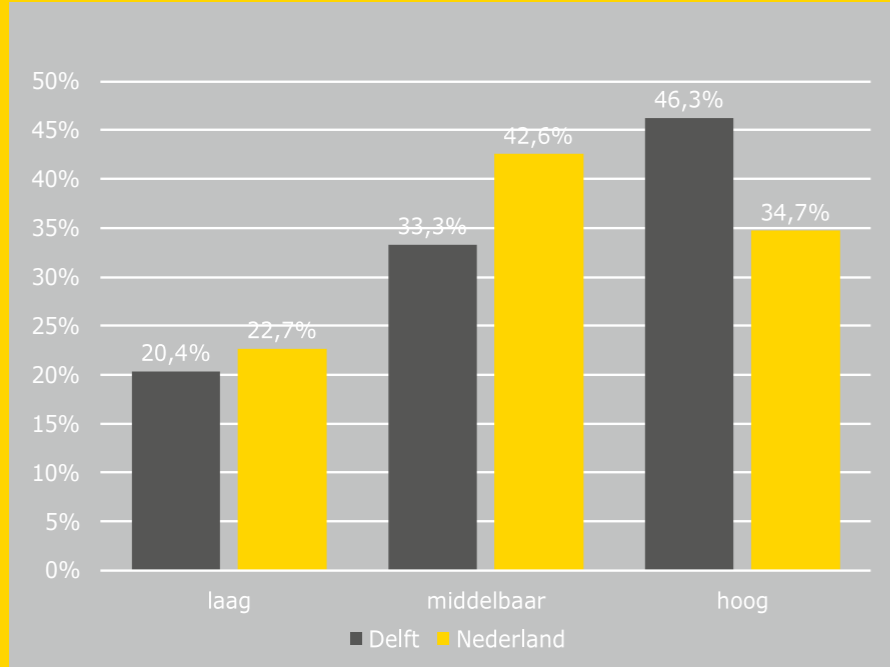


*In een straal van 25 km rondom Schieoeveren liggen onder andere Delft, Den Haag, Gouda, Leiden, Rotterdam en Zoetermeer*

### De Kracht van Schieoeveren



# ARBEIDSMARKT



Opleidingsniveau van de Delftse beroepsbevolking vergeleken met dat gemiddeld in Nederland (2015)

Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies



Bevolking bereikbaar vanuit Schieoevers in resp. 15, 30 en 60 minuten met de auto

Bron: GoudappelCoffeng, bewerking Roots Beleidsadvies

De ligging van een bedrijventerrein is niet alleen voor de marktorientatie van bedrijven relevant. De reden dat bedrijven sterk locatiegebonden zijn, heeft ook te maken met arbeid. De mobiliteit van werknemers is vaak beperkt, vooral als deze lager en middelbaar opgeleid zijn.

Uit onderzoek blijkt dat ruim 60% van de Nederlandse beroepsbevolking maximaal 30 minuten van haar werk woont. In 30 minuten kunnen bijna 3,2 miljoen mensen Schieoevers met de auto bereiken en circa 605.000 met het openbaar vervoer. De arbeidsmarkt waaruit bedrijven op Schieoevers kunnen putten, is dan ook groot.

Ook door de bedrijven op Schieoevers wordt dit als zodanig beoordeeld. De bedrijven be-

oordelen de arbeidsmarkt waaruit zij kunnen putten gemiddeld met een 7,3.

Mogelijk dat deze waardering ook te maken heeft met het gemak waarmee hogere functies kunnen worden ingevuld. De lokale beroepsbevolking kenmerkt zich namelijk door een relatief hoog opleidingsniveau. Ruim 46% van de Delftse beroepsbevolking beschikt over een Hbo- of WO-diploma.

Een ander opvallend kenmerk van de lokale arbeidsmarkt is de leeftijd. 22% van de beroepsbevolking is jonger dan 25 jaar, 65% jonger dan 45 jaar. In Nederland bedragen deze percentages resp. 16 en 57. Dit betekent dat Delft beschikt over een relatief jonge beroepsbevolking. Ook beschikt Delft over relatief veel technisch geschoold personeel.

# WOON- EN LEEFKLIMAAT

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt een steeds belangrijkere vestigingsplaats-factor. Zeker in 'the battle for brains' is een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat een factor die het verschil kan maken.

De ligging van Schieoevers op steenworp afstand van de Delftse binnenstad is daarmee een belangrijke toegevoegde waarde. De Delftse binnenstad wordt jaarlijks door circa 2 miljoen toeristen bezocht en dat is niet voor niets. De stad is met haar meer dan 1.500

monumentale panden doorspekt van historie en kent met Delfts Blauw, Johannes Vermeer en de Oranjes enkele onderscheidende kwaliteiten; nationaal en internationaal.

Maar de Delftse binnenstad herbergt niet alleen toeristische attracties; het bevat ook de nodige stedelijke voorzieningen zoals winkels, horeca en leisure. De bezoekers beoordelen deze voorzieningen met een ruime voldoende. De sfeer en gezelligheid zelfs met bijna een 8.



**Sander den Hollander**  
Accountmanager Bedrijven  
Gemeente Delft

*"Het is natuurlijk uniek dat Schieoevers zo dichtbij de Delftse binnenstad ligt. Dat is toch een extra kwaliteit."*

## OORDEEL OVER DE BINNENSTAD

van bezoekers en bewoners

7,3

winkels

7,1

markt

7,6

horeca

7,4

cultuur en vrije tijd

7

evenementen

7,8

sfeer en gezelligheid

## WINKELAANBOD



47.000 M<sup>2</sup>

winkelvloeroppervlak.

65% van de panden en 40% van de winkelmeters is van zelfstandigen en speciaalzaken.



17 hotels



10 musea



5 theaters



113 restaurants



91 overige horeca



2 bioscopen



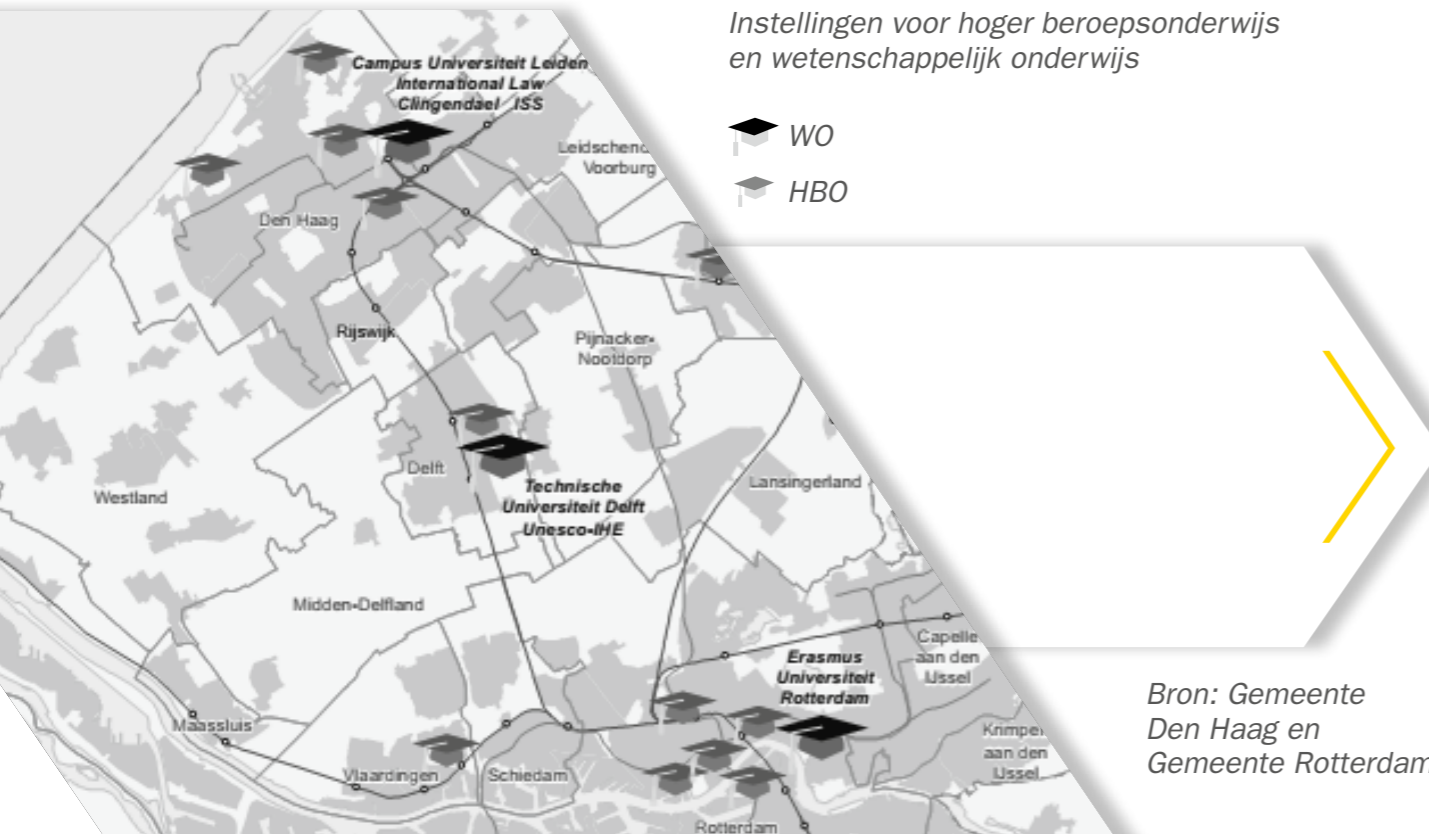
**Lennert van den Berg**  
Eigenaar FlexSol Solutions  
en sinds 2014 gevestigd  
op het terrein



*“De ligging nabij TU Delft en YES!Delft was in onze keuze voor Schieoevers als vestigingsplaats van doorslaggevend belang.”*

## KENNISINFRASTRUCTUUR

*Instellingen voor hoger beroepsonderwijs  
en wetenschappelijk onderwijs*



*Bron: Gemeente  
Den Haag en  
Gemeente Rotterdam*

Een andere onderscheidende kwaliteit van Schieoevers is de ligging nabij de TU Delft en de Delftse vestigingen van de Haagse Hogeschool en Hogeschool Inholland. Dit maakt het terrein voor technologische (maak)bedrijven een interessante vestigingsplaats. Te meer vanwege de vooraanstaande rol van Delft op het gebied van onderzoek, kennis en innovatie in diverse technologische sectoren.

Als onderdeel van de ontwikkeling van de Technologische Innovatie Campus Delft (TIC Delft) richt het gebied ten noorden van de Kruithuisweg (Schieoevers-Noord) zich op de ontwikkeling van de creatieve economie en kennis-economie voor pioniers in een gemengd stede-

lijk gebied. De rol van het gebied ten zuiden van de Kruithuisweg (Schieoevers-Zuid) bestaat voor een belangrijk deel uit het huisvesten van toeleverende en faciliterende bedrijven.

De afgelopen jaren is er vanuit de BKS veel geïnvesteerd in de relatie met de Delftse kennisinstellingen in het algemeen en de incubator YES!Delft in het bijzonder. Het doel daarvan is om tijdig locatiewensen van doorgroeiers in beeld te hebben om daarop ook in het aanbod te (kunnen) anticiperen.

De afgelopen jaren hebben de volgende vijf bedrijven zich vanuit YES!Delft op Schieoevers gevestigd:







## RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de kwaliteit van het openbare ruimte op Schieoevers is de afgelopen jaren door de gemeente Delft fors geïnvesteerd. In 2011 eerst bij station Delft-Zuid en de Schieweg, vervolgens in 2014 in de Rotterdamseweg.

Tegelijkertijd werd op het groenonderhoud bezuinigd. De BKS besloot daarop het heft in eigen handen te nemen en gelden uit het ondernemersfonds te gebruiken voor extra groenonderhoud op het terrein.

Naast het extra groenonderhoud is de laatste jaren geïnvesteerd in camerabewaking en de ontwikkeling van een online communicatieplatform waar ondernemers nieuwswaardigheden kunnen delen en elkaar kunnen wijzen op onraad.

De resultaten van alle investeringen mogen er zijn. Slechts 8% van de ondernemers ervaart wel eens onveiligheidsgevoelens op zijn bedrijf. In West-Nederland bedraagt dit percentage op bedrijventerreinen gemiddeld circa 25%.



**Robert de Koning**  
Procesbegeleider  
MKB Nederland

*“Schieoevers is echt een parel. De ontwikkeling die dit terrein de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, is ongekend in Nederland.”*





### Daan de la Parra

Directeur OGD ict-diensten en sinds 2014 gevestigd op het terrein

*“Er is een sterke ontwikkelingstrek met bijbehorende dynamiek. Schieoevers is een prikkelende bodem en daarmee voor veel verschillende typen bedrijven interessant.”*



## AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

Uiteindelijk bepaalt het aanbod aan bedrijfsruimte of een bedrijf zich in een gebied vestigt of niet. Op bedrijventerrein Schieoevers worden in principe geen nieuwe kavels meer uitgegeven. Wel worden traditionele locaties herontwikkeld en weer toekomstbestendig gemaakt. Een bekend voorbeeld hiervan is Schieweg 87, maar in 2011 zijn bijvoorbeeld ook nog nieuwe units aan de Rotterdamseweg 386 gerealiseerd.

De leegstand op het bedrijventerrein bevindt zich medio 2016 met circa 6% net boven het niveau van frictieleegstand (5%). Op de website van de BKS wordt altijd het actuele aanbod aangegeven.

Ook kan de BKS vanuit een onafhankelijke positie geïnteresseerde bedrijven informeren over de ontwikkeling van het terrein.

## OPSTELLING VAN DE OVERHEID

In de ontwikkeling van bedrijventerreinen speelt uiteraard ook de overheid een rol. In het geval van Schieoevers zijn zowel de gemeente Delft als de provincie Zuid-Holland relevant. De provincie is betrokken bij de ontwikkeling van de Kruithuisweg en de Schie en de gemeente bij de ontwikkeling van het terrein ‘an sich’.

De gemeente Delft heeft haar visie voor de ontwikkeling van Schieoevers vastgelegd in de

Gebiedsvisie Schieoevers 2030. Deze vormde later ook het kader voor de bestemmingsplannen die in resp. 2012 (Zuid) en 2013 (Noord) zijn geactualiseerd.

De provincie Zuid-Holland ontwikkelt de Kruithuisweg tot een weg die ‘energie geeft’ en verbreedt de Schie. Beide ontwikkelingen kunnen kansen bieden voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein.



### Ferrie Förster

Wethouder economie, cultuur en ruimtelijke ordening gemeente Delft

*“Bedrijventerrein Schieoevers ligt op steenworp afstand van de TU Delft campus. Ik noem het bedrijventerrein wel eens de werkplaats van Delft: wat er bij de TU Delft wordt bedacht, wordt op Schieoevers gemaakt.”*



## VERDER LEZEN:

- ▼ Gemeente Delft (2010), Gebiedsvisie Schieoevers 2030
- ◆ Gemeente Delft (2014), Stap in Delft
- ◆ Gemeente Delft (2015), Delft, Smart City
- ◆ Gemeente Delft (2015), Statistisch jaarboek 2015
- ◆ Gemeente Den Haag en Gemeente Rotterdam (2014), Atlas Metropoolregio Rotterdam Den Haag
- ◆ OECD (2016), Territorial Review of The Metropolitan Region of Rotterdam-The Hague, The Netherlands
- ◆ Roots Beleidsadvies (2014), Actieprogramma voor bedrijventerrein Schieoevers

## WEBSITES MET RELEVANTE INFORMATIE:

- ◆ BKS: [www.bksonline.nl](http://www.bksonline.nl)
- ◆ Delft Technology Partners: [www.delfttechnologypartners.nl](http://www.delfttechnologypartners.nl)
- ◆ Gemeente Delft: [www.delft.nl](http://www.delft.nl)
- ◆ Provincie Zuid-Holland: [www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)
- ◆ RoboValley Delft: [www.robovalley.com](http://www.robovalley.com)
- ◆ Statistische informatie Delft: [www.delft.buurtmonitor.nl](http://www.delft.buurtmonitor.nl)

## COLOFON

### TITEL

De Kracht van Schieoevers  
Een propositie voor bedrijventerrein Schieoevers

### DATUM

Juni 2016

### OPGESTELD DOOR

Roots Beleidsadvies

### CONTACTADRES

Roots Beleidsadvies  
Postbus 160  
2280 AD Rijswijk ZH  
[www.rootsadvies.nl](http://www.rootsadvies.nl)

### VORMGEVING

Fastgood Reclame

