

Economische visie Schieoevers 2030

Eindrapport, 13 november 2017



Roots Beleidsadvies

In opdracht van Bedrijven Kring Schieoevers

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting.....	4
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Aanpak	6
1.3 Leeswijzer	7
2. SWOT-analyse	8
2.1 Sterktes en zwaktes	8
2.1.1 Economisch	8
2.1.2 Ruimtelijk.....	11
2.2 Kansen en bedreigingen	12
2.2.1 Economisch	12
2.2.2 Ruimtelijk.....	15
2.3 SWOT-analyse in één oogopslag.....	16
3. Ruimtelijk-economische scenario's	17
3.1 Focus op meer woningen	19
3.1.1 Waarom is dit scenario relevant?.....	19
3.1.2 Waar zien we het (al) gebeuren?.....	20
3.1.3 Wat zijn mogelijke effecten?	22
3.2 Focus op meer logistiek (o.a. watergebonden)	25
3.2.1 Waarom is dit scenario relevant?.....	25
3.2.2 Waar zien we het (al) gebeuren?.....	25
3.2.3 Wat zijn mogelijke effecten?	27
3.3 Focus op meer hoogwaardige maakindustrie	31
3.3.1 Waarom is dit scenario relevant?.....	31
3.3.2 Waar zien we het (al) gebeuren?.....	32
3.3.3 Wat zijn mogelijke effecten?	33
3.4 Doorontwikkeling als gemengd bedrijventerrein	37
3.4.1 Waarom is dit scenario relevant?.....	37
3.4.2 Waar zien we het (al) gebeuren?.....	37
3.4.3 Wat zijn mogelijke effecten?	39
4. Economische visie Schieoevers 2030: Koesteren en Stimuleren	41
4.1 Mogelijkheden om scenario's te integreren	41
4.2 Randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied	42
4.2.1 Koesteren.....	42
4.2.2 Stimuleren	43
4.3 Visie en ambitie	45
5. Slotbeschouwing	47
Bijlagen.....	49
A: Geraadpleegde bronnen	49
B: Deelnemers interviews.....	52
C: Leden begeleidings- en klankbordgroep	53
Colofon	54

Voorwoord

Het gebied Schieoevers in Delft is een gebied met unieke kwaliteiten. Een gebied waarin wij al diverse malen met veel plezier hebben mogen werken. In 2011/2012 stelden wij een actieprogramma op om de werkgelegenheid te stimuleren en de leegstand te beperken. Het actieprogramma werd de leidraad voor alle activiteiten van de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) en mochten wij na drie jaar actualiseren.

Met de actieprogramma's is er in Schieoevers de afgelopen jaren veel bereikt. Zo is er fors geïnvesteerd in o.a. de aanleg van een glasvezelnetwerk, camerabewaking, extra groenonderhoud, samenwerking met de Delftse kennisinstellingen en de onderlinge samenwerking tussen ondernemers in het gebied. Het ondernemingsklimaat heeft daarmee een flinke impuls gekregen, wat mede heeft gezorgd voor de nu lage mate van leegstand in het gebied.

De lage mate van leegstand hangt echter ook samen met de unieke kwaliteiten waarover Schieoevers beschikt. Vorig jaar mochten wij een onderzoek uitvoeren naar de Kracht van Schieoevers en daarin kwam naar voren dat het gebied voor veel (uiteenlopende) activiteiten een interessante vestigingsplaats is. Om die reden vestigen zich ook diverse bedrijven in het gebied.

Hoewel dit laatste positief is om de leegstand te beperken, is het de vraag of met de vestiging van uiteenlopende activiteiten de potentie van Schieoevers ten volle wordt benut. In elk geval maakt de huidige economische dynamiek dat er een grote druk bestaat om voor wat betreft de toekomst van Schieoevers keuzes te maken. Zo bestaat er in de regio – en Delft in het bijzonder – een tekort aan ruimte voor logistieke bedrijven en hoogwaardige maakindustrie en kan Schieoevers daar in de toekomst een rol voor vervullen. De gemeente kijkt echter ook nadrukkelijk naar Schieoevers om een deel van haar grote woningbouwopgave te realiseren.

De BKS wil als vertegenwoordiger van het bedrijfsleven in het gebied graag met overheden en kennisinstellingen in gesprek over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het bestuur van de BKS vindt het echter wel belangrijk om dit vanuit voldoende draagvlak bij de achterban – de leden van BKS – te doen. Om die reden heeft het bestuur besloten een eigen visie te ontwikkelen en daarbij nadrukkelijk ook de bedrijven uit het gebied te betrekken. De BKS heeft ons gevraagd de visie op te stellen en daarbij vooral ook te kijken naar de kansen die er voor de economische ontwikkeling van het gebied bestaan. Wij hebben de afgelopen maanden met veel plezier aan de economische visie gewerkt.

De totstandkoming van de visie is een interactief proces geweest. Wij willen op deze plaats graag alle mensen bedanken die tijd hebben vrijgemaakt voor een interview. Zij hebben een belangrijke bijdrage aan de visie geleverd. Dit geldt uiteraard ook voor de mensen uit de begeleidings- en klankbordgroep en alle leden van de BKS die hebben deelgenomen aan de ledenbijeenkomst op 26 oktober 2017. Zonder hen was het niet mogelijk om tot een gedragen visie van het bedrijfsleven op de toekomstige ontwikkeling van het gebied te komen.

Wij hopen evenals het bestuur van de BKS dat deze 'Economische visie Schieoevers 2030' door overheid en kennisinstellingen wordt omarmd en er snel duidelijkheid ontstaat over het toekomstperspectief voor het gebied. Wij zijn ervan overtuigd dat op die manier de kracht van Schieoevers ten volle kan worden benut!

November 2017
Roots Beleidsadvies

Samenvatting

Bedrijventerrein Schieoevers in Delft is een gebied met unieke kwaliteiten. Het gebied is goed bereikbaar, ligt aan het water en spoor en op een steenworp afstand van de Delftse binnenstad en TU Campus. Kwaliteiten die het gebied voor uiteenlopende activiteiten aantrekkelijk maakt. In het gebied zijn circa 4.900 banen geconcentreerd en wordt op jaarbasis meer dan 660 miljoen euro aan toegevoegde waarde gecreëerd. Daarmee is ruim 9% van de werkgelegenheid en circa 17% van de toegevoegde waarde in Delft in Schieoevers geconcentreerd.

Sterktes en kansen van het gebied schuilen in de ligging midden in de Metropool-regio Rotterdam Den Haag (MRDH), op een steenworp afstand van de A13 en A4 en op slechts 8 kilometer afstand van Rotterdam The Hague Airport. Bovendien is Schieoevers trimodaal ontsloten (via weg, water en spoor) en kunnen in het gebied vrijwel alle economische activiteiten (t/m milieucategorie 4) plaatsvinden. Ook ligt Schieoevers naast de TU Campus waar dankzij alle valorisatie-inspanningen van de TU Delft steeds meer bedrijven ontstaan (o.a. in YES!Delft, D:DREAM, RoboValley en The Green Village). Bedrijven die bij succes graag elders in Delft doorgroeien.

De kwaliteiten van Schieoevers geven het gebied een goede uitgangspositie voor de toekomst. Desondanks worden enkele locaties gekenmerkt door verloederding. Op die locaties zijn investeringen uitgesteld. Deels door de economische crisis, maar zeker ook door het onduidelijke ruimtelijk kader dat ten aanzien van het gebied is gehanteerd. Hierdoor wisten eigenaren en gebruikers niet goed wat er mogelijk was. Dit laatste is in de hand gewerkt met de 'Gebiedsvisie Schieoevers' die in 2006 door de gemeente is opgesteld en in 2010 is geactualiseerd. In de update van 2010 is de doelstelling geformuleerd om Schieoevers-Noord als gemengd stedelijk milieu (wonen en werken) te ontwikkelen en bedrijven die daarvoor moeten wijken eventueel in Schieoevers-Zuid op te vangen. De update uit 2010 is echter niet voor inspraak in procedure gebracht, terwijl ook het ruimtelijk kader om de genoemde doelstellingen te realiseren niet is gecreëerd.

De huidige economische dynamiek maakt dat er een grote druk bestaat om voor wat betreft de toekomst van Schieoevers keuzes te maken. In de regio – en Delft in het bijzonder – bestaat er een tekort aan ruimte voor wonen, logistieke bedrijven en hoogwaardige maakindustrie. De huidige bestemmingsplannen voor het gebied maken Schieoevers geschikt voor meer logistiek en/of meer hoogwaardige maakindustrie. De gemeente kijkt echter ook nadrukkelijk naar Schieoevers om een deel van de grote woningbouwopgave die zij voor zichzelf heeft geformuleerd (+15.000 woningen in de periode tot 2040) te accommoderen.

In de 'Economische visie Schieoevers 2030' zijn vier toekomstscenario's voor het gebied ontwikkeld. De eerste drie scenario's zijn afgeleid van de genoemde ambities. Ofwel, wat gebeurt er met Schieoevers als de focus wordt gelegd op de realisatie van meer woningen, meer logistiek of meer maakindustrie in het gebied? Daar is nog een vierde scenario aan toegevoegd. Dat is het scenario waarin geen duidelijke richting wordt gekozen en Schieoevers zich doorontwikkelt als gemengd bedrijventerrein.

Uit de analyse van de vier scenario's is geconcludeerd dat met een focus op meer hoogwaardige maakindustrie de grootste toegevoegde waarde voor de Delftse economie wordt gerealiseerd. Dit scenario kan bovendien rekenen op een breed draagvlak onder de bedrijven in het gebied. In de economische visie die voor

Schieoevers is opgesteld, is daarom ook de focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied gelegd.

De economische visie heeft als ondertitel 'Koesteren en Stimuleren' gekregen. Voor het bedrijfsleven is het van belang dat wonen ondergeschikt is/blijft aan werken en dat de huidige bedrijven, milieuruimte en omgevingskwaliteiten worden gekoesterd. Daarnaast stimuleert het bedrijfsleven graag kennis en innovatie, duurzaamheid en werkgelegenheid in het gebied. Als afgeleide van dit laatste is de ambitie geformuleerd om in de periode tot 2030 circa 1.000 extra arbeidsplaatsen te creëren. Dit past bij de trendmatige ontwikkeling van productieactiviteiten in het gebied en bij de ambitie om de ruimte op Schieoevers efficiënter te gebruiken.

Met een focus op meer hoogwaardige maakindustrie kan Schieoevers een cruciale rol spelen in het verwezenlijken van de ambitie van de gemeente en TU om in Delft een complete economische keten te creëren van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie. De Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) hoopt daarom ook dat deze economische visie door overheid en kennisinstellingen wordt omarmd en er snel duidelijkheid ontstaat over het toekomstperspectief voor het gebied. Op die manier wordt het investeringsklimaat versterkt en kan de verloedering van delen van het terrein de komende jaren worden weggenomen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In januari 2006 werd door de gemeenteraad van Delft een gebiedsvisie voor bedrijventerrein Schieoevers vastgesteld: de 'Gebiedsvisie Schieoevers'. In 2010 constateerde de gemeente dat deze visie op een aantal punten was verouderd. Dit vormde aanleiding voor een actualisatie. Het resultaat was de geüpdatete 'Gebiedsvisie Schieoevers 2030' die eind 2010 door het College van B&W werd vastgesteld. De grootste wijziging in deze update vormde de doelstelling om Schieoevers-Noord als een gemengd stedelijk milieu (wonen en werken) te gaan ontwikkelen. De geüpdatete gebiedsvisie werd echter niet voor inspraak in procedure gebracht. Ook kreeg zij slechts in zeer beperkte mate een vertaling in de bestemmingsplannen die voor Schieoevers-Noord en -Zuid in resp. 2013 en 2012 werden vastgesteld.

Toch lijkt de gebiedsvisie nu de basis te vormen voor de herontwikkeling van Schieoevers zoals die door de gemeente Delft ter hand wordt genomen. De gemeente heeft daarbij Schieoevers op het oog om 2.000 tot 3.000 woningen te realiseren. In de Kadernota 2017 vermeldt zij samen met gebruikers en eigenaren in het gebied en de provincie Zuid-Holland te werken aan een ruimtelijk kader dat deze transformatie mogelijk maakt.

Hoewel de op Schieoevers gevestigde bedrijven als belangrijkste gebruikers en eigenaren in het gebied kunnen worden beschouwd, is de betrokkenheid van deze bedrijven in de planvorming tot op heden beperkt. Als vertegenwoordiger van het bedrijfsleven gaat het bestuur van de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) echter graag het gesprek met de gemeente en provincie aan. Dit geldt ook voor de gesprekken die (zullen) worden gevoerd over bijvoorbeeld de ontwikkeling van Station Delft-Zuid, de Gelatine- en Faradaybrug, de locatie Sita/Schiehallen, het Schiekwartier en de verbreding van de Schie.

Het bestuur van BKS vindt het belangrijk om deze gesprekken vanuit voldoende draagvlak bij de achterban – de leden van BKS – aan te gaan. Om die reden heeft het bestuur besloten een eigen visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied te ontwikkelen en daarbij ook de diverse bedrijven uit het gebied nadrukkelijk te betrekken. Zij heeft Roots Beleidsadvies gevraagd de visie op te stellen en daarbij vooral ook te kijken naar de kansen die er voor de economische ontwikkeling van het gebied bestaan. De doelstelling van de 'Economische visie Schieoevers' is daarmee het realiseren van:

Een gedragen visie van het bedrijfsleven op de gewenste ontwikkeling van Schieoevers

1.2 Aanpak

Ten behoeve van de Economische visie Schieoevers is door Roots veel deskresearch uitgevoerd. In dit deskresearch is de economische ontwikkeling van het gebied geanalyseerd alsook het beleid dat op de ontwikkeling van Schieoevers van invloed is. Belangrijke bronnen daarbij waren het adviesrapport van de commissie Deetman 'Delft, Parel van de Randstad' (2016), het convenant tussen de TU Delft en gemeente Delft voor de verdere ontwikkeling van campus en stad (2016), de

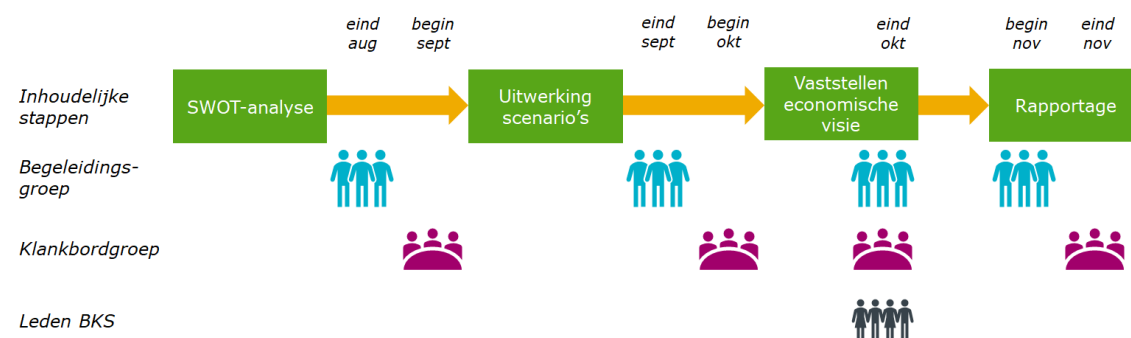
gemeentelijke Woonvisie 2016-2023 (2016) en de Kadernota 2017 (zie voor een overzicht van de geraadpleegde bronnen, bijlage A).

Daarnaast zijn uitdrukkelijk ook de ruimtelijke visies en vigerende bestemmingsplannen ten aanzien van Schieoevers in de analyse betrokken. Idealiter gold dit ook voor een gemeentelijke werkvisie. Deze was ten tijde van dit onderzoek echter nog niet beschikbaar.

Mede hierdoor is de economische ontwikkeling van Schieoevers in het kader van deze economische visie uitgebreid geanalyseerd. Hoewel wij hierbij konden voortborduren op de analyses zoals wij die t.b.v. de 'Kracht van Schieoevers' (2016) hebben uitgevoerd, is de economische ontwikkeling van Schieoevers in het kader van deze economische visie vanuit een breder perspectief (Delft / MRDH) geanalyseerd. Dit om de (mogelijke) functie van Schieoevers ook in een breder verband te beschouwen.

Ter onderbouwing van vier ruimtelijk-economische scenario's zijn diverse personen geïnterviewd. Een volledig overzicht is te vinden in Bijlage B. Tussenresultaten zijn steeds bij een begeleidings- en klankbordgroep voorgelegd (zie voor een overzicht van de leden, Bijlage C), waarna de conceptvisie op 26 oktober 2017 bij de leden van de BKS op draagvlak is getoetst.

Fig. 1.1: Procesaanpak Economische visie Schieoevers



Bron: Roots Beleidsadvies

1.3 Leeswijzer

De economische visie zoals die in hoofdstuk 4 wordt gepresenteerd, is gebaseerd op een SWOT-analyse en vier scenario's voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De belangrijkste resultaten van de SWOT-analyse zijn te vinden in hoofdstuk 2 van dit rapport. In hoofdstuk 3 worden de vier scenario's geschetst. Na de presentatie van de economische visie in hoofdstuk 4 besluit het rapport in hoofdstuk 5 met een beschouwing op het vervolgproces.

2. SWOT-analyse

Zoals vorig jaar ook in de 'Kracht van Schieoevers' is aangegeven, is Schieoevers een veelzijdig gebied met bijzondere kwaliteiten. In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste sterktes en zwaktes van het gebied. Ook beschrijft dit hoofdstuk de belangrijkste economische kansen en bedreigingen. In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op de sterktes en zwaktes; in paragraaf 2.2 op de kansen en bedreigingen. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 2.3 met een overzichtelijke tabel waarin de SWOT-analyse wordt samengevat.

2.1 Sterktes en zwaktes

Bij de analyse van de sterktes en zwaktes van Schieoevers maken we een onderscheid tussen economische sterktes/zwaktes en ruimtelijke sterktes/zwaktes. In paragraaf 2.1.1 gaan we in op de economische kwaliteiten van het gebied. We analyseren daarbij achtereenvolgens de economische structuur, productiviteit, arbeidsmarkt en samenwerking. In paragraaf 2.1.2 gaan we op de ligging en bereikbaarheid, de uitstraling en de collectieve voorzieningen in het gebied.

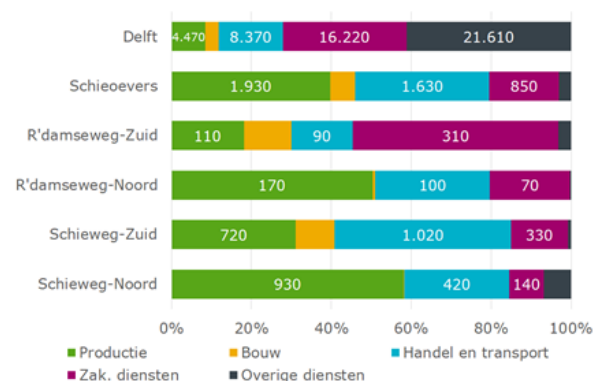
2.1.1 Economisch

Economische structuur

Uit de analyse van de economische structuur van Schieoevers blijkt in de eerste plaats dat 40% van de banen en 64% van de toegevoegde waarde samenhangen met productieactiviteiten. In absolute zin gaat het om ruim 1.900 banen en 424 miljoen euro aan toegevoegde waarde (zie figuren 2.1 en 2.2). Schieoevers neemt daarmee 43% van de banen en 58% toegevoegde waarde van de Delftse productie voor haar rekening. De Delftse productie is dus in sterke mate in Schieoevers geconcentreerd.

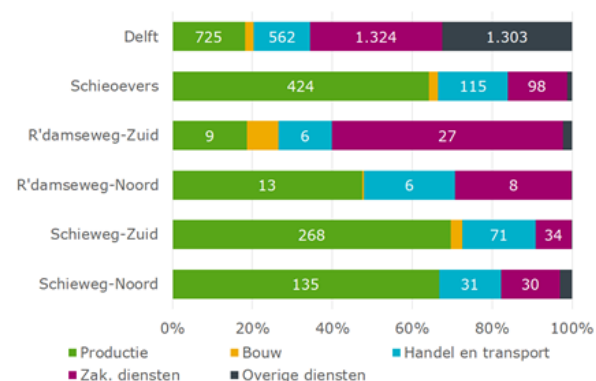
Ook handel en transport zijn sterk in Schieoevers geworteld. Deze activiteiten verzorgen respectievelijk 34% van de banen en 17% van de toegevoegde waarde. Hoewel handel en transport daarmee zeer belangrijke activiteiten op het terrein zijn, vertegenwoordigen zij een bescheidener deel van de Delftse handel en transport: circa 20% van de banen en toegevoegde waarde in de Delftse handel en transport is op Schieoevers geconcentreerd.

Fig. 2.1: Aantal banen per sector, 2016



Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies

Fig. 2.2: Toegevoegde waarde per sector (€ mln), 2016



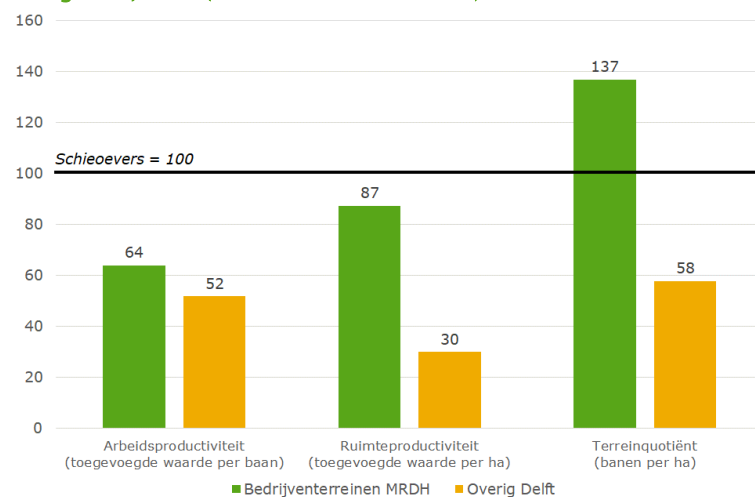
Bron: LISA/CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Diensten vormen een derde activiteit op Schieoevers. Afgezet tegen het gemiddelde in Delft – maar ook dat op andere bedrijventerreinen in de regio – is de omvang van deze sector op Schieoevers echter bescheiden.

Productiviteit

De specialisatie in productie, handel en transport zorgt er onder andere voor dat de arbeidsproductiviteit op Schieoevers hoog is. De arbeidsproductiviteit is bijna twee keer zo hoog als in overig Delft en ligt bovendien op fors hoger niveau dan gemiddeld op bedrijventerreinen in de MRDH (zie figuur 2.3). Ook afgezet tegen de oppervlakte wordt er op Schieoevers veel toegevoegde waarde gecreëerd. De ruimteproductiviteit is ruim drie keer zo hoog als in overig Delft en tevens hoger dan gemiddeld op bedrijventerreinen in de MRDH.

Fig. 2.3: Productiviteit Schieoevers t.o.v. bedrijventerreinen in de MRDH en overig Delft, 2016 (Index: Schieoevers = 100)



Bron: LISA/CBS/STEC, bewerking Roots Beleidsadvies

In de 'Gebiedsvisie Schieoevers 2030' wordt nadrukkelijk gesproken over het lage aantal banen per vierkante meter in het gebied. Dit aantal ligt inderdaad op een lager niveau dan gemiddeld op bedrijventerreinen in de MRDH. Wel ligt het aantal banen per hectare op een hoger niveau dan in overig Delft. Dit is ook niet vreemd gezien de werkfunctie van Schieoevers in Delft. Ruim 9% van de werkgelegenheid in Delft is in het gebied geconcentreerd. Voor wat betreft de toegevoegde waarde is dit bijna 17%.

Arbeidsmarkt

De ligging van Schieoevers maakt dat de banen in het gebied door relatief veel mensen kunnen worden vervuld. Zo is Schieoevers buiten de spits voor ruim een miljoen inwoners binnen 15 minuten bereikbaar (zie figuur 2.4). Uit onderzoek van Atlas voor Gemeenten en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat ruim 60% van de Nederlandse beroepsbevolking maximaal 30 minuten van haar werk woont.¹ In 30 minuten kunnen bijna 3,2 miljoen mensen Schieoevers met de auto bereiken en circa 605.000 met het openbaar vervoer. Dit betekent dat het bedrijfsleven uit een relatief grote arbeidspool kan putten.

¹ Ponds, R. & O. Raspe (2015), Agglomeratievoordelen en de REOS.

In het arbeidsmarktgebied van Schieoevers wonen niet alleen veel mensen, maar ook veel *verschillende* mensen. Dit betekent dat uiteenlopende type functies (qua functie en niveau) relatief gemakkelijk kunnen worden ingevuld. In het kader van de Kracht van Schieoevers beoordeelden de bedrijven op Schieoevers de arbeidsmarkt waaruit zij kunnen putten gemiddeld met een 7,3.²

Fig. 2.4: Bevolking bereikbaar vanuit Schieoevers in resp. 15, 30 en 60 minuten met de auto



Bron: GoudappelCoffeng, bewerking Roots Beleidsadvies

Een hoger cijfer kan wellicht nog worden bereikt als het economisch profiel van het gebied wordt versterkt. Nu is het niet altijd bekend welke (typen) bedrijven in het gebied gevestigd zijn, zelfs niet voor inwoners van Delft. In die zin kan het profiel van Schieoevers voor buitenstaanders nog worden versterkt.

Samenwerking en netwerken

Een laatste aspect dat wij in deze economische sterkte-zwakteanalyse beschouwen, is de samenwerking op het terrein en de aanwezige netwerken. Met betrekking tot de samenwerking is de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) een belangrijke partij. BKS vertegenwoordigt de belangen van bijna 140 aangesloten bedrijven en werkt – mede gefinancierd vanuit het Ondernemersfonds Delft – dagelijks aan de vitaliteit van het gebied. Het stimuleren van samenwerking is daarbij één van de belangrijkste speerpunten. Vandaar ook dat de BKS fors investeert in kennismakingsbijeenkomsten en een online communicatieplatform waar ondernemers nieuwswaardigheden met elkaar kunnen delen.

De diversiteit aan bedrijven in het gebied maakt dat de bedrijven onderling van grote waarde voor elkaar kunnen zijn. Hoewel de BKS ervan overtuigd is dat in de samenwerking tussen bedrijven nog meer kan worden bereikt, zijn er diverse voorbeelden van (dagelijkse) businessrelaties tussen de bedrijven in het gebied. Bovendien maakt het hoge percentage van bedrijven dat bij de BKS is aangesloten dat zij de rol als belangenbehartiger sterk kan vervullen.

In het gebied zijn tenslotte veel bedrijven gevestigd met een groot internationaal netwerk. Dit zijn niet alleen de grotere bedrijven – waarvan enkele zelfs een hoofdkantoor in het buitenland hebben – maar ook kleinere bedrijven die bijvoorbeeld

² Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.

zijn doorgegroeid vanuit YES!Delft. Dit internationale netwerk is één van de drijvers achter de hoge toegevoegde waarde die in het gebied wordt gerealiseerd (in 2016 ruim € 660 mln.).

2.1.2 Ruimtelijk

Ligging en bereikbaarheid

De relatief hoge waardering van bedrijven voor de kwaliteit van de arbeidsmarkt op Schieoevers hangt voor een belangrijk deel samen met de gunstige ligging van het gebied in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (zie figuur 2.5). In een straal van 25 kilometer van Schieoevers liggen onder andere Delft, Den Haag, Gouda, Leiden, Rotterdam en Zoetermeer. Het gebied ligt tussen de A4 en A13 en is tevens goed bereikbaar per water (Schie) en spoor (Station Delft-Zuid). In de regio zijn er maar weinig bedrijventerreinen trimodaal, d.w.z. per weg, water én spoor, ontsloten.

Het gebied is bovendien op circa 8 kilometer afstand van 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 2015.³ Vanuit RTHA zijn tegenwoordig ruim 40 bestemmingen in Europa te bereiken.⁴

Fig. 2.5: Ligging en bereikbaarheid Schieoevers



Bron: Google Maps, bewerking Roots Beleidsadvies

De ligging en bereikbaarheid van Schieoevers kan als één van de belangrijkste krachten van het gebied worden beschouwd.⁵ Dit ondanks de wat achterblijvende bereikbaarheid van Schieoevers per bus (m.n. Schieweg-Noord en -Zuid) en het beperkte aantal (langzaamverkeers)verbindingen met het TU Campusgebied.

Uitstraling en ruimtelijke kwaliteit

Een ander ruimtelijk aspect betreft de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit. Deze schiet, ondanks de zeer beperkte mate van leegstand⁶, op een aantal locaties

³ Ecorys (2015), MKBA ontwikkeling Rotterdam The Hague Airport.

⁴ Zie: www.rotterdamthehagueairport.nl.

⁵ Zie: Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.

⁶ Medio 2016 lag de leegstand met circa 6% maar net boven het niveau van frictieleegstand (5%). Met een leegstand van ca. 3% (stand september 2017) is het aanbod van bedrijfsruimte inmiddels zelfs krap te noemen. Overigens betekent het e.e.a. niet dat de aanwezige bedrijfsruimte niet efficiënter zou kunnen worden benut. In veel panden kan nog efficiënter met ruimte worden omgegaan.

tekort. De locatie Sita/Schiehallen is illustratief voor de verloedering die op delen van het terrein heeft plaatsgevonden. Tegelijkertijd is op andere locaties – met een meer zeker toekomstperspectief – de afgelopen jaren fors geïnvesteerd. Voorbeelden zijn de locaties aan Schieweg-Zuid waar de gemeente in 2011 tevens de infrastructuur heeft geüpgraded.

Ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de regio is de beperkte zichtbaarheid vanaf hoofdwegen een zwakte. Dit is vooral een zwakte in het trekken van zakelijke dienstverleners. Gemiddeld genomen is vooral dit type bedrijven op zoek naar een dergelijke locatie.⁷

Collectieve voorzieningen

Ten opzichte van veel andere bedrijventerreinen onderscheidt Schieoevers zich wel positief in het aanbod van collectieve voorzieningen. De afgelopen jaren is door de BKS veel geïnvesteerd in extra groenonderhoud, maar bijvoorbeeld ook in camera-bewaking en glasvezel. Ook is er een projectcoördinator die ervoor zorgt dat de bedrijven op Schieoevers elkaar gemakkelijk kunnen vinden.

Bijzonder aan Schieoevers is dat slechts een zeer beperkt aantal bedrijven wel eens onveiligheidsgevoelens op zijn bedrijf ervaart. Ondanks dat op delen van het terrein dus sprake is van verloedering. Uit onderzoek van MKB Nederland blijkt dat slechts 8% van de ondernemers op Schieoevers wel eens onveiligheidsgevoelens op zijn bedrijf ervaart.⁸ In West-Nederland bedraagt dit percentage op bedrijventerreinen gemiddeld circa 25%.

2.2 Kansen en bedreigingen

De vorige paragraaf kan als het ware als een ruimtelijk-economische 'foto' van Schieoevers worden beschouwd. In deze paragraaf gaan we in op (externe) ontwikkelingen en trends die het toekomstperspectief van het gebied in belangrijke mate beïnvloeden. De kansen en bedreigingen zijn daarbij aangegeven vanuit de functie die het gebied op dit moment heeft, ofwel de functie als bedrijventerrein.

We gaan daarbij eerst in op economische ontwikkelingen die kansen/bedreigingen voor het gebied kunnen betekenen (zie paragraaf 2.1.1). Hierna wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen die kansen en/of bedreigingen voor de toekomstige ontwikkeling van Schieoevers kunnen zijn.

2.2.1 Economisch

Ontwikkeling Schieoevers

Voor wat betreft de economische ontwikkeling biedt de groei van de productie (op Schieoevers) kansen. Hoewel op diverse locaties in ons land de werkgelegenheid in productiesectoren afneemt, nam deze op Schieoevers in de afgelopen vijf jaar met 400 banen toe (zie figuur 2.6). Ook nam de toegevoegde waarde in de productie de afgelopen vijf jaar sterk toe (zie figuur 2.7). Een belangrijk deel van deze groei schuilt in de kracht van de bedrijven die op Schieoevers gevestigd zijn. De interviewronde die in het kader van deze economische visie heeft plaatsgevonden, geeft duidelijke indicaties dat de groei van gevestigde productiebedrijven in de komende jaren zal doorzetten.

⁷ STEC (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen. Regiorapportage MRDH.

⁸ MKB Nederland (2015), Ondernemersenquête t.b.v. Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen.

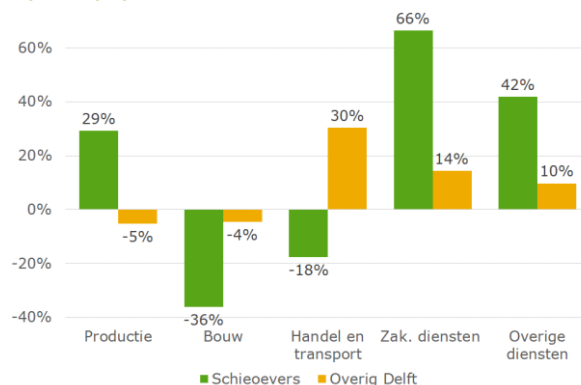
De ontwikkeling van productiebedrijven op Schieoevers wijkt niet alleen (in positieve zin) af van die op veel andere locaties in Nederland, maar ook van die in overig Delft. Daar nam de werkgelegenheid in productiesectoren de afgelopen vijf jaar met ruim 700 banen af en kromp de toegevoegde waarde in productiesectoren met circa 5%.

De werkgelegenheidsontwikkeling op Schieoevers verduidelijkt het economische profiel dat het gebied in toenemende mate ontwikkelt (steeds sterker gericht op productie). Dit wordt deels veroorzaakt door de grotere productiebedrijven op het terrein die de afgelopen vijf jaar groeiden (bijv. Prysmian, Festo en Octatube), maar ook door de vestiging van nieuwkomers (o.a. doorgroeiers vanuit YES!Delft). Dit laatste kan nog meer gebeuren als de beschikbaarheid van productielocaties in Schieoevers toeneemt.

Fig. 2.6: Ontwikkeling werkgelegenheid per sector, 2011-2016 – Fig. 2.7: Ontwikkeling toegevoegde waarde per sector, 2011-2016



Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies



Bron: LISA/CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Ontwikkeling Delft

In haar recente kadernota heeft de gemeente Delft zeven opgaven geformuleerd om Delft op weg naar 2040 aantrekkelijk, duurzaam en vitaal te houden. Het betreft de vijf opgaven uit het rapport 'Delft, Parel in de Randstad' (2016) plus de opgaves 'Voorzieningen voor iedereen' en 'Delft energieneutraal'. De ambitie om 'High Tech Capital' van Nederland te worden is als opgave nummer 1 geformuleerd.

Om High Tech Capital te kunnen worden, zijn diverse acties nodig. De gemeente verwijst o.a. naar het rapport 'Delft, Parel in de Randstad' waar het gaat om het realiseren van een nieuwe benadering van openbare ruimte, vastgoed, planologie, infrastructuur en de rol van de lokale overheid als stimulator van de lokale (en regionale) economie.⁹ De gemeente wil graag dat (high tech) bedrijven in de toekomst in alle levensfasen geschikt vastgoed en personeel kunnen vinden.

Deze wens past ook bij het door de TU Delft en Gemeente Delft gesloten convenant voor de verdere ontwikkeling van campus en stad. In dit convenant is het versterken van het zogenaamde 'Ecosysteem van kennis en economie' een van de vier hoofdthema's.¹⁰ Het gaat daarbij om het "gezamenlijk aantrekken van bedrijvigheid die past binnen het Delftse ecosysteem almede het verankeren van reeds aanwezige kennisintensieve bedrijven." De kwartiermakers van TU en gemeente die conform het convenant het thema 'Ecosysteem van kennis en

⁹ Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017. Delft in balans; De basis op orde, investeren in de toekomst.

¹⁰ Convenant 2016-2026 TU Delft en gemeente Delft voor de verdere ontwikkeling van campus en stad, d.d. 1 november 2016.

economie' verder hebben uitgewerkt, hebben dit ecosysteem gedefinieerd als "een dynamisch en co-ontwikkellende gemeenschap van diverse actoren die *nieuwe waarde* creëert en adopteert door zowel samenwerking als competitie".¹¹

Schieoevers is volgens de kwartiermakers "cruciaal voor waardecreatie die ten goede komt aan de hele stad en alle inwoners". Qua economische activiteiten kijken de kwartiermakers vooral naar Schieoevers als het gaat om (kennisintensieve) maakindustrie. Deze vormt volgens hen een "wezenlijk onderdeel van het ecosysteem en vergroot de lokale werkgelegenheid in de breedte" (zie ook Box 2.1).

Box 2.1: Succesfactoren voor een goed werkend 'Ecosysteem van kennis en economie' in Delft

In het advies hebben de kwartiermakers enkele succesfactoren benoemd voor een goed werkend ecosysteem in Delft. In de eerste plaats geven zij aan dat bedrijven in iedere fase van hun ontwikkeling in Delft terecht zouden moeten kunnen. Daarbij wordt aangegeven dat de TU een constante bron van innovatie en startup-bedrijven is en dat deze een vliegende start krijgen bij o.a. YES!Delft en RoboValley. Wanneer de bedrijven "door willen groeien, vertrekken zij echter te vaak uit Delft." Dit komt overeen met de analyses die wij vorig jaar t.b.v. de Kracht van Schieoevers hebben uitgevoerd. Hieruit bleek dat in de periode 2005–2014 slechts een derde van de doorgroeiers vanuit YES!Delft zich in Delft heeft gevestigd.

Een andere succesfactor is volgens de kwartiermakers de aanwezigheid van een volledige waardeketen van (toegepast) onderzoek, ontwerp, prototyping en productontwikkeling. Van oudsher is Delft sterk in onderzoek en ontwerp. Prototyping vindt daarnaast in toenemende mate plaats in fieldlabs zoals The Green Village, Flood Proof Holland en RoboHouse. Productiefaciliteiten zijn echter schaars in Delft. Dit geldt tevens voor de locaties waar productiefaciliteiten kunnen worden gecreëerd. Schieoevers is één van de weinige locaties waar dit kan.

Tenslotte geven de kwartiermakers aan dat het goed is als de hele stad van het ecosysteem profiteert. Vandaar ook dat in het advies de focus wordt gelegd op de ontwikkeling van smart manufacturing. Dit biedt immers arbeidsplaatsen voor zowel laag- als hoog-opgeleiden. In die zin kan Schieoevers ook voor de hele stad en alle inwoners een positieve rol spelen in de ontwikkeling van het ecosysteem van kennis en economie.

Op het moment dat Schieoevers zich op de aangegeven wijze weet te positioneren in het Delftse 'Ecosysteem van kennis en economie' biedt dit grote kansen voor de economische ontwikkeling van het gebied en kan er veel nieuwe werkgelegenheid (o.a. voor Delftenaren) worden gecreëerd. Belangrijk daarbij wel is om te komen tot een goede afstemming tussen gemeente, kennisinstellingen en bedrijfsleven.¹²

Ontwikkeling MRDH

De ligging van Schieoevers midden in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), maakt dat de ontwikkeling van het gebied ook vanuit regionaal perspectief dient te worden beschouwd. In de MRDH bestaat er een forse verstedelijkingsopgave. In Zuid-Holland is er in de periode 2017-2030 vraag naar 150.000 extra woningen en de provincie heeft de ambitie geformuleerd om deze woningen vooral

¹¹ Kwartiermakers Gemeente Delft en TU Delft (2017), Advies van de kwartiermakers 'Ecosysteem voor kennis en economie'.

¹² In de recente kadernota wordt de noodzaak hiervan door de gemeente Delft erkend. Dit heeft mede geleid tot de oprichting van een Economisch Platform. Geredeneerd vanuit de nieuwe omgevingswet is ook met betrekking tot specifieke gebiedsontwikkelingen afstemming met het bedrijfsleven een must. Op het moment dat hierover geen goede afstemming plaatsvindt, kan dit ontwikkelingen frustreren en gewenste (maatschappelijke) ontwikkelingen ondermijnen.

in stedelijk gebied te realiseren.¹³ De gemeente Delft heeft aangegeven bij te willen dragen aan het realiseren van deze ambitie door in de periode tot 2040 ca. 15.000 nieuwe woningen (vooral in het middeldure en duurdere segment) toe te voegen aan de bestaande voorraad.¹⁴ De realisatie hiervan is opgeknipt in drie delen van 5.000 woningen, waarbij voor het tweede deel ook nadrukkelijk naar Schieoevers wordt gekeken. In de kadernota geeft de gemeente aan "extra kansen voor de realisatie van woningen te zien op nieuwe locaties aan de Schieoevers". Bij de behandeling van de kadernota gaf het college aan dat zij daarbij dacht aan de realisatie van circa 2.000 tot 3.000 woningen in het gebied.

Een andere regionale ontwikkeling die de ontwikkeling van Schieoevers beïnvloedt, is de ontwikkeling van logistiek, HMC- en watergebonden bedrijvigheid in de MRDH. De behoefte voor bedrijventerreinen die afgelopen jaar in opdracht van de provincie Zuid-Holland is uitgevoerd¹⁵, geeft aan dat er kwantitatief voldoende aanbod aan bedrijventerreinen in de regio is, maar dat er kwalitatief sprake is van een mismatch. In de MRDH bestaat er vooral nog vraag naar locaties voor grote logistieke bedrijven, bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) en watergebonden bedrijven. Voor grote logistieke bedrijven gaat het in de periode tot en met 2030 om circa 145 ha, voor HMC-bedrijven om ruim 20 ha en voor watergebonden bedrijven om circa 90 hectare.¹⁶ De genoemde vraag is nog exclusief de vraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar bijvoorbeeld woningbouw. Deze zogenaamde 'vervangingsvraag' is in het kader van de provinciale behoefte niet bepaald. In de MRDH loopt er op dit moment een studie naar o.a. de omvang van deze vervangingsvraag.¹⁷ Duidelijk is in elk geval dat bijvoorbeeld de transformatie van de Binckhorst in Den Haag de vraag naar HMC- en watergebonden locaties in de regio verder vergroot.

2.2.2 Ruimtelijk

Ontwikkelingsruimte

Schieoevers is - zoals ook eerder in dit hoofdstuk is aangegeven - een gebied met bijzondere kwaliteiten. Feit is echter ook dat de leegstand op dit moment zeer beperkt is en dat er geen kavels zijn die nog vrij kunnen worden uitgegeven. Wel zijn er locaties in het gebied waar actief wordt nagedacht over transformatie (bijv. locatie Sita/Schiehallen) en locaties die efficiënter kunnen worden benut. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de kades aan de westkant van Schieoevers-Zuid waar de provincie voornemens was/is om de Schie te verbreden.

De huidige economische dynamiek maakt dat (weer) actief over de ontwikkeling van de genoemde locaties wordt nagedacht. In de toekomstige ontwikkeling van het gebied kunnen deze 'ontwikkellocaties' een bepalende rol gaan spelen. In die zin is het ook belangrijk om zorgvuldig met de (beperkte) ontwikkelingsruimte in het gebied om te gaan en besluiten vanuit een integrale visie op het gebied - en de (mogelijke) functie in de lokale/regionale economie - te nemen.

Ontwikkeling infrastructuur

Investerings in de lokale infrastructuur (o.a. verbreding Schie, aanleg Gelatine- en Faradaybrug, herontwikkeling Station Delft-Zuid, verdubbeling sporen, etc.) kunnen

¹³ Provincie Zuid-Holland (2017), Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017.

¹⁴ Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017. Delft in balans; De basis op orde, investeren in de toekomst.

¹⁵ STEC (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen. Provincie-rapportage.

¹⁶ STEC (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen. Regiorapportage MRDH.

¹⁷ De resultaten van deze studie komen naar verwachting eind november 2017 beschikbaar voor de MRDH.

het toekomstperspectief van het gebied versterken. En zijn gegeven de kwetsbaarheid van de ontsluiting van het gebied bij calamiteiten en de hoge (file)druk op de ontsluitingswegen in de spits ook zeer gewenst. Belangrijk is wel dat ook investeringen in de infrastructuur vanuit een integrale visie op het gebied plaatsvinden en dat bijvoorbeeld beslissingen over de aanleg van de Gelatine- en Faradaybrug passen bij de ontwikkeling van het gebied als geheel. Een brug op de 'verkeerde' plaats kan bijvoorbeeld de verkeersdoorstroming in het gebied negatief beïnvloeden en/of het aanbod aan kadelocaties beperken. Ook kan een (te) lage brug de bereikbaarheid van het gebied per water negatief beïnvloeden. In die zin is het zaak om de voorgenomen investeringen in de infrastructuur ook daadwerkelijk kansen voor het gebied te laten zijn (en geen bedreigingen).

2.3 SWOT-analyse in één oogopslag

De vorige paragrafen van dit hoofdstuk beschreven respectievelijk de belangrijkste ruimtelijk-economische sterktes en zwaktes van Schieoevers (paragraaf 2.1) en kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van het gebied (paragraaf 2.2). In de onderstaande tabel wordt de SWOT-analyse samengevat. Deze SWOT-analyse vormt de basis voor de vier scenario's zoals die in het volgende hoofdstuk worden uiteengezet.

Sterktes	Zwaktes
<i>Economisch</i>	
- Sterke vertegenwoordiging productie en handel	- Beperkte aanwezigheid diensten
- Hoge arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per baan) en ruimteproductiviteit (toegevoegde waarde per m ²)	- Laag terreinquotiënt (banen per m ²)
- Kwaliteit lokale/regionale arbeidsmarkt	- Onduidelijk (economisch) profiel
- Organisatiekracht BKS	
- Internationaal netwerk bedrijfsleven	
<i>Ruimtelijk</i>	
- Bereikbaarheid per weg, water en spoor	- Bereikbaarheid per bus
- Ligging nabij stedelijke centra, TU Delft & RTHA	- Beperkte aanwezigheid van zichtlocaties
- Beperkte mate van leegstand	- Verloedering van delen van het terrein
- Aanwezigheid collectieve voorzieningen (parkmanagement, camera's, glasvezel, etc.)	
Kansen	Bedreigingen
<i>Economisch</i>	
- Groei (kennis)productie	- Beperkte ontwikkelingsruimte voor gevestigde bedrijven
- Positionering van Schieoevers in Delfts ecosysteem van Kennis & Economie	- Slechte afstemming tussen gemeente, kennisinstellingen en bedrijfsleven
- Regionale behoefte aan kadelocaties	- Grootschalige woningbouwplannen gemeente Delft
<i>Ruimtelijk</i>	
- Aanwezigheid ontwikkellocaties	- Gebrek aan integrale visie en daarbij passende ontwikkelstrategie
- Doorontwikkeling infrastructuur (verbreding Schie, aanleg brug(gen), verdubbeling sporen)	

3. Ruimtelijk–economische scenario's

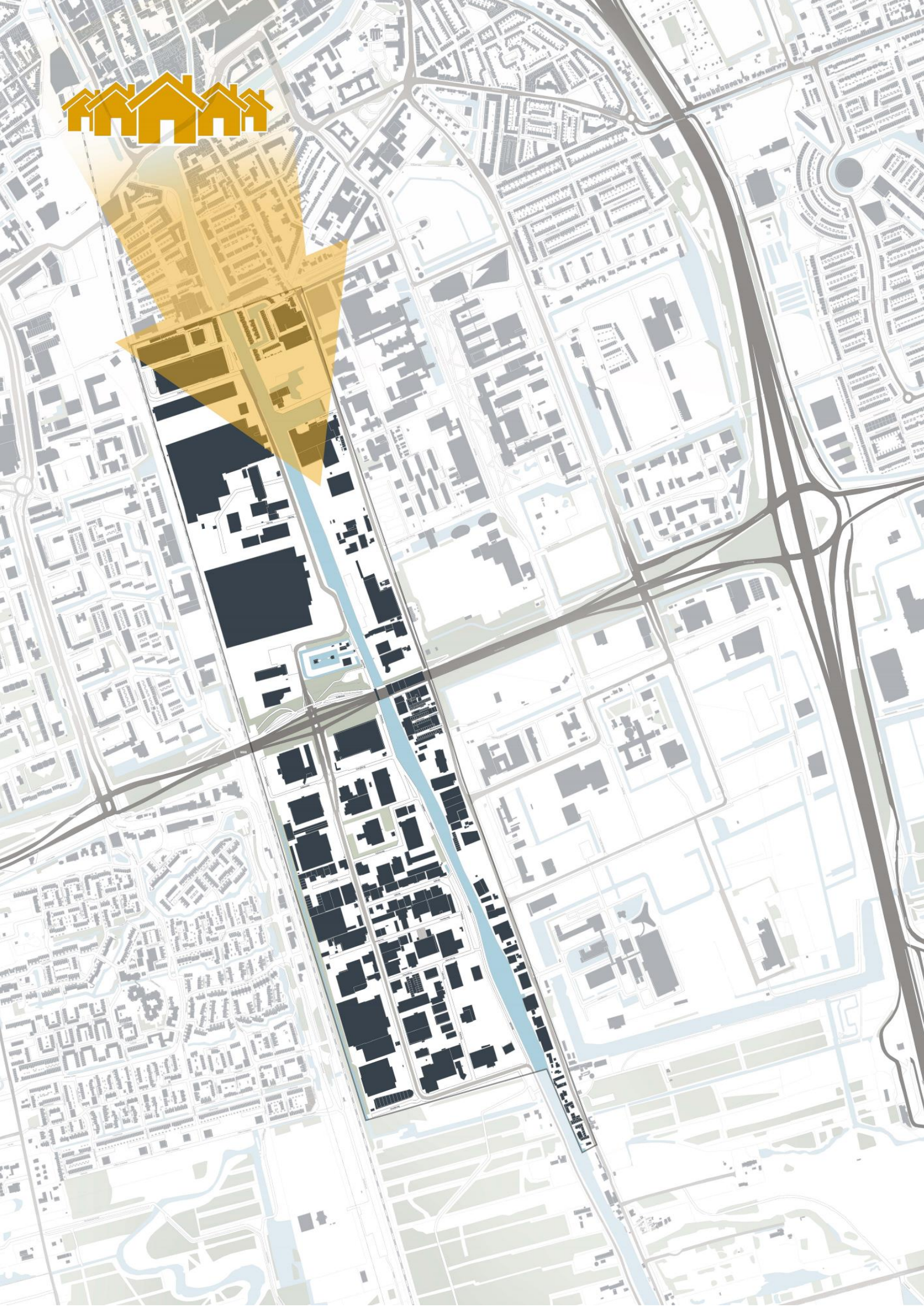
Uit de SWOT-analyse is gebleken dat Schieoevers een veelzijdig gebied is met bijzondere kwaliteiten. Kwaliteiten die het gebied ook aantrekkelijk maken voor uiteenlopende activiteiten.

De huidige economische dynamiek maakt dat er een grote druk bestaat om voor wat betreft de toekomst van Schieoevers keuzes te maken. In de regio – en Delft in het bijzonder – bestaat er een tekort aan ruimte voor wonen, logistieke bedrijven (o.a. watergebonden) en hoogwaardige maakindustrie (o.a. HMC). De huidige bestemmingsplannen voor het gebied maken Schieoevers geschikt voor meer logistiek en/of meer hoogwaardige maakindustrie, maar de gemeente kijkt ook nadrukkelijk naar Schieoevers om een deel van de grote woningbouwopgave die zij voor zichzelf heeft geformuleerd (+15.000 woningen in de periode tot 2040) te accommoderen.

De toekomstscenario's die voor het gebied zijn ontwikkeld, zijn afgeleid van de drie genoemde ambities. Ofwel, wat gebeurt er met Schieoevers als de focus wordt gelegd op de realisatie van meer woningen, meer logistiek of meer maakindustrie in het gebied? Daar is nog een vierde scenario aan toegevoegd en dat is het scenario waarin geen duidelijke richting wordt gekozen en Schieoevers zich doorontwikkelt als gemengd bedrijventerrein.

Dit hoofdstuk beschrijft de vier scenario's. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de ontwikkeling als gemengd stedelijk milieu met focus op de realisatie van meer woningen in het gebied. Paragraaf 3.2 beschrijft het scenario waarin Schieoevers zich doorontwikkelt als bedrijventerrein met een focus op de realisatie van meer logistieke activiteiten (o.a. watergebonden). Vervolgens gaat paragraaf 3.3 in op het scenario waarin Schieoevers zich doorontwikkelt als bedrijventerrein met focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied. Paragraaf 3.4 beschrijft tenslotte de situatie waarin Schieoevers zich doorontwikkelt als gemengd bedrijventerrein met mogelijkheden voor (zeer) uiteenlopende type (economische) activiteiten in het gebied.

In elke paragraaf van dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de vraag waarom het scenario relevant is. Vervolgens wordt ingegaan op referenties, zowel binnen als buiten het gebied. Elke paragraaf besluit met een overzicht van mogelijke effecten.



3.1 Focus op meer woningen

3.1.1 Waarom is dit scenario relevant?

In het eerste scenario gaat het om de ontwikkeling van Schieoevers als gemengd stedelijk milieu met focus op de realisatie van meer woningen in het gebied. Dit scenario is relevant gezien de in de SWOT-analyse benoemde verstedelijkingsopgave in Zuid-Holland en de ambitie van de gemeente Delft om in de periode tot 2040 circa 15.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Voor dit laatste ziet de gemeente Delft extra kansen op nieuwe locaties aan de Schieoevers en denkt zij concreet aan de realisatie van 2.000 tot 3.000 woningen in het gebied.

Met de realisatie van de nieuwe woningen voorziet Delft voor een deel in de woonvraag zoals die in de Verstedelijkingsagenda voor de Zuidelijke Randstad is aangegeven.¹⁸ Deze verstedelijkingsagenda wijst op het dreigende tekort aan koop- en huurwoningen in de regio en geeft aan dat een dergelijk tekort ten koste kan gaan van de economische concurrentiepositie en agglomeratiekracht van dit deel van de Randstad. Hierbij ook verwijzend naar het OECD-rapport van 2016 waaruit blijkt dat de concurrentiekracht van de MRDH achterblijft bij die van andere Nederlandse en Europese metropolen.¹⁹ In die zin heeft de realisatie van woningen niet alleen een sociaal, maar ook een economisch doel.

Met de toevoeging van circa 15.000 woningen aan de voorraad draagt Delft bij aan de woningbouwopgave die er in de regio bestaat. Maar de realisatie van de extra woningen past vooral ook bij de ambitie van Delft zoals die in de Woonvisie 2016-2023 is verwoord. Daarin wordt eveneens gememoreerd aan het OECD-rapport en de constatering dat de MRDH er onvoldoende in slaagt om high-potentials vast te houden. Er wordt echter vooral ook gerefereerd aan het rapport 'Delft, Parel in de Randstad' dat aangeeft dat er een opgave ligt om Delft aantrekkelijker te maken als vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven en als woonplaats voor mensen die bij deze bedrijven en instellingen werken.²⁰ Dit laatste heeft ervoor gezorgd dat in de recente kadernota wordt aangegeven dat de gemeente vooral meer woningen wil realiseren in het middeldure en duurdere segment.²¹ Woningen waaraan op dit moment een (groot) tekort bestaat in Delft.

Met betrekking tot Schieoevers sluit de Woonvisie 2016-2023 aan op de geüpdatete Gebiedsvisie Schieoevers uit 2010. Opvallend is de constatering dat Schieoevers-Noord "nu al een geleidelijke organische ontwikkeling doormaakt van bedrijventerrein naar een gebied waar wonen, werken en recreëren worden gemengd." In de praktijk is het aantal woningen in Schieoevers de afgelopen jaren min of meer constant gebleven²² en bieden de bestemmingsplannen (nog) geen ruimte voor een (verdere) ontwikkeling van wonen in het gebied.

¹⁸ Netwerk Zuidelijke Randstad (2016), Actualisatie van de verstedelijkingsagenda netwerk Zuidelijke Randstad. Samen waarmaken en versnellen.

¹⁹ OECD (2016), OECD Territorial Reviews: The Metropolitan Region of Rotterdam – The Hague, Netherlands.

²⁰ In de woonvisie wordt aangegeven dat naar schatting de helft van de kenniswerkers met een baan in Delft niet in Delft woont. Hoewel dit percentage aanzienlijk is, wijkt het niet af van gemiddelde. In 2014 werd ruim 60% van de Delftse banen door niet-Delftenaren ingevuld (Bron: CBS).

²¹ Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017. Delft in balans; De basis op orde, investeren in de toekomst.

²² Gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) wijzen zelfs op een lichte daling van het totaal aantal woningen op Schieoevers in de periode 2012-2017 van resp. 164 in 2012 naar 132 in 2017.

3.1.2 Waar zien we het (al) gebeuren?

Voorbeelden in Schieoevers

In een verder verleden is er echter wel bedrijventerrein aan de Schie in woongebied getransformeerd. Het gaat om locaties aan de noordkant van de Rotterdamseweg, maar ook aan de westkant van de Schie tussen Leeuw & Stein en de Zuidwal.

Fig. 3.1: Situatie Rotterdamseweg 150 in 1978



Bron: BouwCenter Koolschijn

Fig. 3.2: Huidige situatie Rotterdamseweg t.h.v. nr. 150



Bron: Google Earth, bewerking Roots Beleidsadvies

Ook wordt in de Nieuwe Haven een transformatie naar wonen voorzien. Hiertoe is op de recente PROVADA door de gemeente Delft en AM een samenwerkingsovereenkomst gesloten.²³ De gemeente en AM hebben met het sluiten van deze overeenkomst de intentie uitgesproken om in het gebied ca. 200 woningen voor studenten, starters, gezinnen en senioren te ontwikkelen.

Het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst vormde het startteken van de van de Ruimtelijke Ordening procedure voor een nieuw bestemmingsplan zoals die nu wordt doorlopen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd van bedrijventerrein naar wonen. De bestemming bedrijventerreinen past bij de functie die het gebied in het verleden heeft gehad. Tegelijkertijd ligt het stuk al sinds de sloop van de voormalige fabriekspanden in 2011 braak. In de Gebiedsvisie Schieoevers uit 2006 werd de transformatie van dit gebied naar wonen al aangekondigd. In de actualisatie van het bestemmingsplan in 2013 werd de bestemmingswijziging echter nog niet geregeld.

Fig. 3.3: Huidige situatie Rotterdamseweg ter hoogte van nr. 202



Bron: Roots Beleidsadvies

Fig. 3.4: Toekomstige situatie Rotterdamseweg ter hoogte van nr. 202



Bron: AM – Schiekwartier

²³ AM (2017), Samenwerking gemeente Delft en AM. Transformatieopgave bedrijventerrein Schieoevers.

Voorbeelden elders

De lijst van locaties waar bedrijventerrein is/wordt getransformeerd naar wonen is lang en wordt steeds langer. Dit geldt met name in de Randstad en dan vooral voor locaties aan het water. In het kader van deze economische visie is de ontwikkeling van diverse locaties onder de loep genomen: de locaties Buiksloterham en Oostpoort in Amsterdam, de Rijnhaven in Alphen aan den Rijn, de Binckhorst in Den Haag, het Honigterrein in Nijmegen en de Haven in Spijkenisse.

Fig. 3.5: Oostpoort Amsterdam



Fig. 3.6: Honigterrein Nijmegen



Gedeeld kenmerk van deze locaties is dat wonen hier het (industriële) werken heeft verdrongen. Wel zijn op de diverse locaties winkel- en horecavoorzieningen gerealiseerd die passen bij de behoeften van de nieuwe inwoners. Op het moment dat het ruimtelijk kader voor woningbouw is gerealiseerd, worden de woningen in het algemeen snel verkocht. Wonen dichtbij stedelijke centra én aan het water blijkt dus populair.

Het feit dat op de genoemde locaties weinig tot geen productie (en logistiek) meer is gevestigd, heeft meerdere oorzaken. In de eerste plaats waren de genoemde locaties vanuit de historie veelal aan de rand van de stad gelegen, maar werden deze in de loop der tijd steeds meer omgeven door wonen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor logistiek en industrie met een hogere milieucategorie worden hierdoor beperkt, waardoor deze bedrijven bij verdere groei moesten verplaatsen naar locaties waar belasting van de omgeving een minder groot probleem vormt c.q. vanuit wet- en regelgeving toegestaan is. Achterblijvende panden waren vervolgens vaak weinig courant en woningbouw kan dienen als financiële hefboom om een gebied te herontwikkelen.

Andere oorzaak is de verdienstelijking van de Nederlandse economie en de internationalisering van de Nederlandse industrie in de laatste decennia van de vorige eeuw. Dit heeft ervoor gezorgd dat veel productieactiviteiten uit ons land zijn verplaatst en dat achterblijvende locaties dienden te worden herontwikkeld. Ook daarbij vormde woningbouw vaak een interessant (financieel) alternatief om de gewenste ontwikkeling te realiseren.

Feit is dat wonen moeilijk met industrie en logistiek kan worden gemengd. Nog los van de vraag of mensen graag in de omgeving van industrie en logistiek willen wonen, vormt wet- en regelgeving vaak een belemmering om wonen met deze activiteiten te mengen. In het huidige systeem wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning namelijk gekeken naar de bedrijfstypologie om vervolgens te

bepalen of een bedrijf zich volgens die typologie in een gebied mag vestigen.²⁴ Op het moment dat wonen in een gebied is toegestaan, heeft dit een beperkend effect op het (aantal) type bedrijven dat zich in een gebied kan vestigen.²⁵ Dit betekent dat als de bestemming van een gebied eenmaal van bedrijventerrein in wonen is gewijzigd, diverse bedrijven zich niet meer in een gebied kunnen vestigen. Vandaar ook dat wonen in de genoemde gebieden vaak het (industriële) werken heeft verdrongen.

Een recente publicatie van de Vereniging Deltametropool bevestigt het beeld dat er spanning ontstaat als (watergebonden) industriële gebieden worden aangewezen als locatie waar wonen en werken kan worden gemengd. Prioritering van belangen in alle overheidslagen is volgens de vereniging noodzakelijk om in die gebieden tot een goede ontwikkeling te komen.²⁶ In de locaties die ten behoeve van deze economische visie zijn geanalyseerd, heeft wonen een hogere prioriteit gekregen dan het (industriële) werken.

3.1.3 Wat zijn mogelijke effecten?

In deze paragraaf worden de mogelijke economische effecten beschreven van het scenario waarbij in de ontwikkeling van Schieoevers de focus wordt gelegd op de realisatie van meer woningen in het gebied.

Extra woonruimte voor werknemers (?)

Een positief effect van dit scenario is dat er meer woonruimte ontstaat voor werknemers uit het gebied. De vraag is of deze werknemers ook specifiek de doelgroep van het woningbouwprogramma zijn, maar hierop zou de focus in de ontwikkeling kunnen worden gelegd. Op het moment dat dit gebeurt, heeft dit een positief effect op de vervoersbewegingen in/naar het gebied. Die worden dan beperkt.

Extra draagvlak voor consumentenvoorzieningen

Een tweede positief effect is het extra draagvlak voor consumentenvoorzieningen in het gebied. In het gebied zijn diverse voorzieningen aanwezig die zich primair op de consument richten. Denk aan de winkels in Leeuw & Stein, maar ook de Praxis, de autodealers, de Makro, etc. Op het moment dat zich meer mensen in de directe omgeving van deze bedrijven vestigen, heeft dit waarschijnlijk een positief effect op de klandizie bij deze bedrijven.

Meer sociale controle en levendigheid → verbetering veiligheid(sbeleving)

Een derde positief effect van meer bewoners in het gebied is dat het gebied hiermee levendiger wordt. Ook zal er meer sociale controle zijn. Beide leveren een bijdrage aan de veiligheidsbeleving van zowel werknemers in het gebied als de bezoekers die het gebied aandoen.

Beperking milieuruimte (geluid, lucht, externe veiligheid)

Een negatief effect is dat met de realisatie van meer woningen in het gebied de ontwikkelingsruimte voor bedrijven met een milieuvergunning afneemt. Vaak wordt rekening gehouden met historische rechten, maar zelfs als dit gebeurt is verdere belasting van de omgeving niet mogelijk. Een voorbeeld waarbij dit tot problemen

²⁴ Conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG) zoals die normaliter aan bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen als bijlage is toegevoegd. Bij de bestemmingsplannen voor Schieoevers-Noord en Schieoevers-Zuid is deze bijlage ook aan het bestemmingsplan toegevoegd.

²⁵ Zie voor meer informatie de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

²⁶ Vereniging Deltametropool (2017), Verstedelijkingsopgave van Nederland.

kan leiden, is Avalex. Dit bedrijf kan qua overslagcapaciteit groeien op de huidige locatie²⁷, maar zal voor groei wel een ruimere milieuvergunning moeten krijgen. Wellicht is dit laatste zelfs noodzakelijk om in de behoeften van de extra inwoners van Delft te kunnen voorzien. De vraag is echter of de milieuvergunning kan worden verruimd op het moment dat in de omgeving van het bedrijf 2.000 tot 3.000 woningen worden gerealiseerd.

Daarbij komt dat de vestiging van nieuwkomers wordt bemoeilijkt als er inderdaad meer woningen in een gebied worden gerealiseerd. Schieoevers is nu een gebied waar bedrijven in een hogere milieucategorie zich kunnen vestigen. Uitgaande van de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG zullen bij de realisatie van 2.000 tot 3.000 woningen in het gebied minder (hoofdzakelijk industriële) bedrijven zich in Schieoevers kunnen vestigen.

Afname van bedrijvigheid/werkgelegenheid als gevolg van bedrijven die moeten wijken

Een tweede negatief effect is de directe afname van bedrijvigheid/werkgelegenheid als gevolg van bedrijven die voor de realisatie van de woningen moeten wijken. De huidige ruimtelijke situatie (zie hoofdstuk 2) maakt dat bedrijven niet elders in het gebied kunnen worden opgevangen. Dit kan alleen als ook elders ruimte wordt gecreëerd (bijvoorbeeld door bedrijven te onteigenen) en op die locaties te intensiveren door bijvoorbeeld meer grond te gebruiken voor het bedrijf of in de hoogte te bouwen. De vraag is of dit realistisch is en of bedrijven willen wachten totdat er een alternatief is gerealiseerd. De ontwikkeling van bijvoorbeeld de Spoorzone heeft in elk geval aangetoond dat een dergelijke transformatie per saldo leidt tot een afname van bedrijvigheid/werkgelegenheid in de stad.

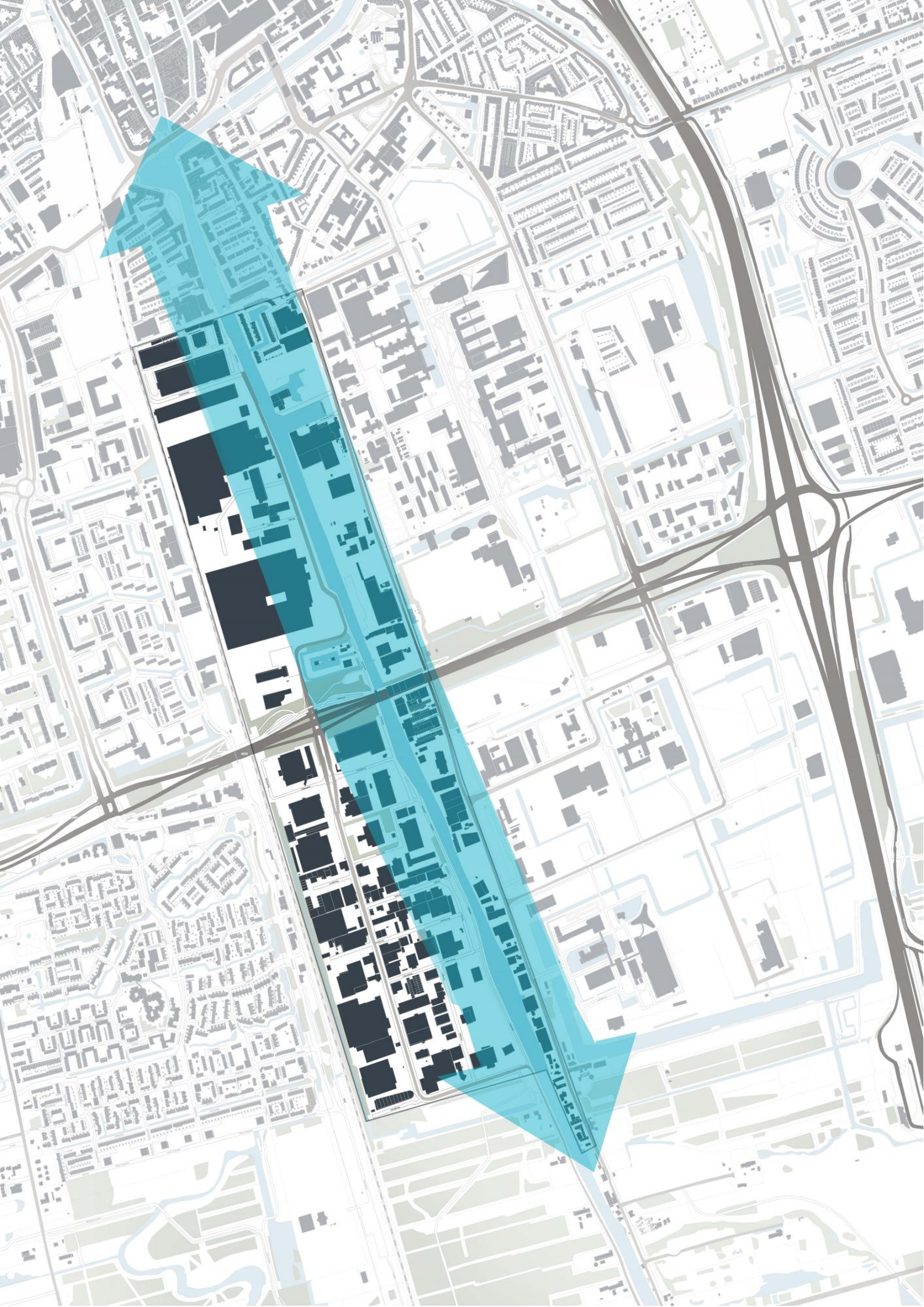
Meer vervoersbewegingen → toenemende druk op lokale infrastructuur

Een laatste effect dat wij hier benoemen, is het feit dat er naar verwachting meer vervoersbewegingen in/naar het gebied ontstaan. Tenminste als niet direct op de vestiging van werknemers uit het gebied in de woningen in Schieoevers wordt gestuurd (zie hiervoor).

Met de realisatie van 2.000 tot 3.000 woningen ligt het sowieso in de rede dat er meer vervoersbewegingen en druk op de lokale infrastructuur ontstaat. Immers, 2.000 tot 3.000 woningen betekent ca. 3.500 tot 5.300 nieuwe bewoners²⁸ (tegenover de huidige ca. 4.900 arbeidsplaatsen in het gebied). Daarnaast is de huidige situatie in Delft dat 55% van de Delftse beroepsbevolking niet in Delft werkt. Op het moment dat dit percentage ook voor de nieuwe bewoners van Schieoevers geldt, betekent dat 1.900 tot 2.900 mensen elke dag het gebied zullen in- en uitgaan. Dit legt een extra druk op de lokale infrastructuur en zal waarschijnlijk ook door de logistieke bedrijven in het gebied worden gevoeld.

²⁷ De afvaloverslag vanuit Delft (richting de verbrandingsoven in Hengelo) is goed voor 169.000 ton op jaarbasis (Bron: Pantela (2016), Kansen voor binnenvaart in de provincie Zuid-Holland) en kan technisch groeien tot ruim 200.000 ton. Dit laatste is echter vanuit de huidige milieuvergunning niet mogelijk.

²⁸ Uitgaande van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in Delft. Deze ligt overigens ruim 23% lager dan gemiddeld in Nederland. Op het moment dat daadwerkelijk in het middeldure en duurdere segment wordt ontwikkeld en (jonge) gezinnen dus de doelgroep van de woningen zijn, is het aantal nieuwe bewoners van Schieoevers bij 2.000 tot 3.000 woningen nog groter.



3.2 Focus op meer logistiek (o.a. watergebonden)

3.2.1 Waarom is dit scenario relevant?

In het tweede scenario gaat het om de doorontwikkeling als bedrijventerrein met focus op de realisatie van meer logistieke activiteiten (o.a. watergebonden) in het gebied. Dit scenario is relevant gezien het in de SWOT-analyse benoemde tekort aan locaties voor (grote) logistieke bedrijven in de MRDH en dan met name het tekort aan watergebonden locaties. Met een focus op de realisatie van meer logistieke bedrijven (o.a. watergebonden) kan Schieoevers voorzien in de vraag die er op regionaal niveau bestaat.

Het scenario is niet alleen relevant gegeven de verwachte vraag naar locaties voor (grote) logistieke bedrijven en watergebonden bedrijven in de MRDH. Ook uit de recente invulling van panden in het gebied blijkt dat er in Delft veel behoefte is aan locaties voor distributie en opslag. De ligging van Schieoevers midden in de MRDH, tussen de A4 en A13 én aan de Schie maakt het gebied sowieso interessant voor veel logistieke bedrijven. Bij een actieve makelaar in het gebied melden zich geregeld bedrijven die van deze strategische ligging gebruik willen maken.

Een focus op meer watergebonden bedrijvigheid sluit bovendien aan op de ambitie van de Provincie Zuid-Holland om het transport te verduurzamen en meer goederen over het water te vervoeren. De verstedelijking zorgt er namelijk voor dat de weginfrastructuur steeds meer wordt belast. Door woon-werkverkeer, maar bijvoorbeeld ook door de opkomst van E-commerce. Op het moment dat er meer over het water kan worden vervoerd, ontlast dit de weg.

De provincie Zuid-Holland heeft het onderwerp 'Goederenvervoer over water' hoog op de agenda gezet en ziet mooie kansen om weg en water slim te combineren.²⁹ Belangrijk daarvoor is dat het bestaande waterwegennetwerk zo goed en efficiënt mogelijk wordt benut en dat er voldoende kadelocaties zijn die ook worden benut voor watergebonden bedrijvigheid. Schieoevers is een gebied dat diverse watergebonden bedrijven kent, maar daarin nog verder zou kunnen groeien.³⁰ Zeker als gekoppeld aan de geplande verbreding van de Schie ook kades 'hard' worden gemaakt en daarmee geschikt voor overslag.

De toenemende druk op andere watergebonden locaties in de MRDH (o.a. de Binckhorst in Den Haag) en de mogelijke verplaatsing van watergebonden activiteiten die daarvan het gevolg is, kan bovendien het perspectief voor meer watergebonden bedrijvigheid in Schieoevers versterken.

3.2.2 Waar zien we het (al) gebeuren?

Voorbeelden in Schieoevers

Op Schieoevers zijn diverse logistieke bedrijven gevestigd en vinden diverse watergebonden activiteiten plaats. De logistieke bedrijven zijn hoofdzakelijk op de weg georiënteerd. Belangrijkste gebruikers van het water zijn Avalex en de vervoerders van ruwe bouwmaterialen (zand, grind, beton). De overslag van deze bouwmateri-

²⁹ Provincie Zuid-Holland (2016), Toelichting Goederenvervoer over water.

³⁰ Pilot Transport Consultancy (2017), Toekomstbeeld Schieoevers Delft.

alen bedraagt op jaarbasis circa 225.000 ton.³¹ Daarnaast wordt de Schie door diverse roeiverenigingen uit het gebied gebruikt.

Fig. 3.7: Watergebonden bedrijvigheid op Schieoevers



Bron: Roots Beleidsadvies

De grotere logistieke bedrijven in het gebied (o.a. Jan v/d Berg Transport, Rollema Transport en Zwatra Transport) zijn meer op de weg georiënteerd. Naast de functie die deze bedrijven hebben voor de werkgelegenheid in het gebied (zie hoofdstuk 2), hebben deze bedrijven een functie voor productiebedrijven op het terrein. Zo vervoeren de genoemde bedrijven veel producten van de productiebedrijven die op Schieoevers zijn gevestigd.

Fig. 3.8: Logistieke bedrijven op Schieoevers



Bron: Roots Beleidsadvies

³¹ Panteia (2016), Kansen voor binnenvaart in de provincie Zuid-Holland. Onderbouwing met cijfers goederenvervoer.

Voorbeelden elders

De lijst met bedrijventerreinen die specifiek worden ontwikkeld met een focus op de realisatie van meer logistieke activiteiten (o.a. watergebonden) is niet lang. Hoewel in de MRDH een aantal locaties langs de A12 vooral wordt ontwikkeld voor grotere logistieke bedrijven (o.a. o.a. Prisma, Oudeland, Heron, Oosterhage) is daar geen sprake van een combinatie met water.

Voorbeelden van bedrijventerreinen waar de watergebonden functie wordt doorontwikkeld, zijn OTB (Bergstoep/Krimpenerwaard) en Oosteind (Papendrecht). Deze terreinen blijken duidelijk te voorzien in een vraag, al gaat uitbreiding niet zonder slag of stoot.³² Uit de ontwikkeling van Oosteind kan worden geleerd dat de realisatie van meer watergebonden activiteiten vooral kan worden bereikt door in regionaal verband een duidelijke bedrijventerreinenstrategie te formuleren.³³

Fig. 3.9: OTB



Fig. 3.10: Oosteind



In de recente behoefte-raming voor de MRDH is ook aanbevolen om in de MRDH te komen tot een regionale bedrijventerrein-strategie. De MRDH is hiermee aan de slag gegaan en laat op dit moment een verdiepend onderzoek uitvoeren op de behoefte-raming van de provincie. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal de MRDH een Agenda Bedrijventerreinen, afwegingskader en actieplan ontwikkelen om goed in te kunnen spelen op de toekomstige vraag.

3.2.3 Wat zijn mogelijke effecten?

In deze paragraaf worden de mogelijke economische effecten beschreven van het scenario waarbij in de ontwikkeling van Schieoevers de focus wordt gelegd op de realisatie van meer logistieke activiteiten (o.a. watergebonden).

Efficiënter ruimtegebruik op regionaal niveau

Een eerste positief effect is dat op regionaal niveau de ruimte efficiënter wordt gebruikt. In dit scenario worden de watergebonden locaties op Schieoevers immers beter benut en die locaties zijn in de regio schaars.

Minder vervoersbewegingen op regionaal niveau

Een tweede positief effect is dat op regionaal niveau minder vervoersbewegingen plaatsvinden. Door vrachtwagens van de weg te halen en meer via het water te vervoeren, neemt de druk op de regionale infrastructuur af. Ook in Delft zelf kan

³² Het Kontakt (2017), Onrust over uitbreidingsplannen OTB Bergambacht en overnachtingshaven.

³³ Bureau Drechtsteden (2009), Natte Bedrijventerreinen Strategie Drechtsteden.

het aantal vervoersbewegingen afnemen als de kades worden gebruikt om vanaf Schieoevers een deel van de stadsdistributie te organiseren.³⁴

Meer werkgelegenheid in Delft

Een derde positief effect is dat er in dit scenario meer werkgelegenheid in Delft ontstaat. Vooral doordat nu onbenutte kadelocaties (in Schieoevers-Zuid) in dit scenario een functie krijgen voor watergebonden bedrijven. Tegelijkertijd moet worden aangegeven dat de werkgelegenheid die in dit scenario ontstaat bescheidener is dan die in scenario 3 en 4. Dit heeft te maken met het gemiddeld genomen lage aantal werkzame personen per m² bij logistieke en watergebonden bedrijven. Bovendien is het indirecte werkgelegenheidseffect dat voortkomt uit dit scenario relatief beperkt. Waar productiebedrijven door hun vaak omvangrijke inkopen gemiddeld genomen ook indirect veel werkgelegenheid verzorgen, is dit bij logistieke bedrijven vaak minder het geval.³⁵

Nieuwe (potentiële) samenwerkingspartners voor bedrijven op Schieoevers

Met de vestiging van meer logistieke bedrijven (o.a. watergebonden) neemt wel het aantal (potentiële) samenwerkingspartners voor de bedrijven op Schieoevers toe. In die zin kan de ontwikkeling van logistieke (watergebonden) bedrijvigheid ook ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van andere activiteiten op het terrein (zie ook scenario 3 en 4).

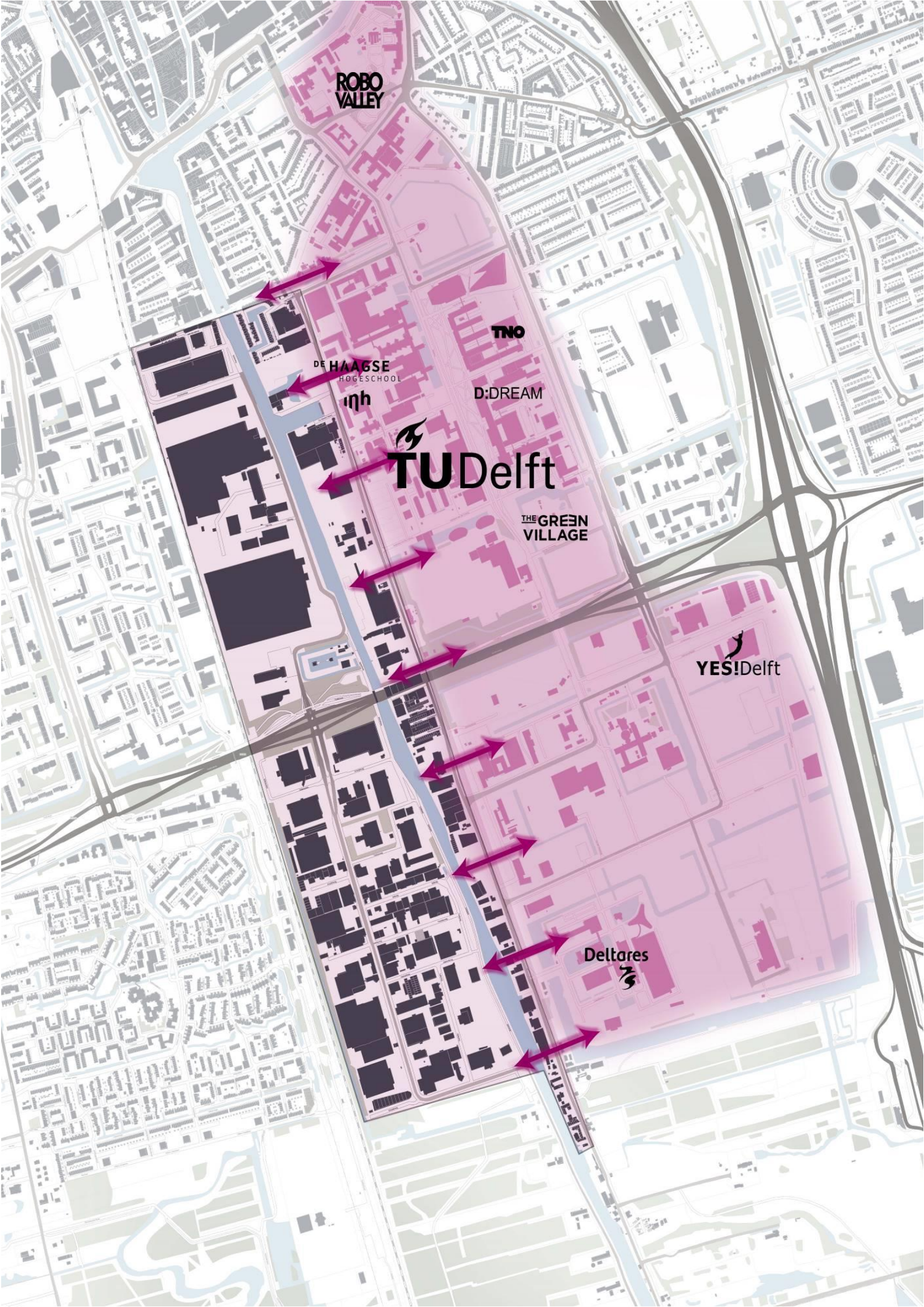
Meer vervoersbewegingen op lokaal niveau → toenemende druk op lokale infrastructuur

Een negatief effect van dit scenario is dat er naar verwachting meer vervoersbewegingen vanuit en naar het gebied zullen plaatsvinden. Hoewel op regionaal niveau het aantal vervoersbewegingen wordt beperkt door goederen van weg naar water over te slaan (en vice versa), neemt in dit scenario het aantal vervoersbewegingen in Schieoevers zelf toe. Bij dit scenario zijn investeringen in de ontsluiting van het gebied dan ook een must.

³⁴ Vries, A. de & H. de Ruiter (2016), *Scheepshaltes op Schie*.

³⁵ Zie o.a. de geactualiseerde regionale input-outputtabel (IRIOS) van CBS/Rijksuniversiteit Groningen.





ROBO VALLEY

DE HAAGSE
HOGESCHOOL

inh

TU Delft

TNO

D:DREAM

THE GREEN
VILLAGE

YES!Delft

Deltares

3.3 Focus op meer hoogwaardige maakindustrie

3.3.1 Waarom is dit scenario relevant?

In het derde scenario gaat het om de doorontwikkeling als bedrijventerrein met focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied. Dit scenario is relevant gezien de in de SWOT-analyse beschreven ontwikkeling die Schieoevers op dit moment doormaakt (toenemende specialisatie in productie-activiteiten) en de kansen die er bestaan voor een duidelijkere positionering van Schieoevers in het (gewenste) Delftse ecosysteem van kennis en economie.

Dit laatste betekent dat het in dit scenario vooral ook gaat om het versterken van de relaties tussen Schieoevers en het nabijgelegen TU Campusgebied. Dit door de bestaande relaties tussen productiebedrijven op Schieoevers en kennis- en onderwijsinstellingen in het campusgebied (naast TU Delft ook Inholland, de Haagse Hogeschool, ROC Mondriaan en Wellant) te versterken en door als Schieoevers – nog meer dan nu – een opvanglocatie te zijn voor bedrijven die in het campusgebied ontstaan (o.a. in YES!Delft, RoboValley, The Green Village en D:DREAM) en elders in Delft willen doorgroeien.

Uit diverse analyses is gebleken dat succesvolle startups uit Delft vaak uitwijken naar elders.³⁶ De gemeente Delft becijfert het huidige tekort aan ruimte voor doorgroeiers op 35.000 m² en verwacht dat dit tekort toeneemt tot 100.000 m² op het moment dat er geen passend aanbod wordt gecreëerd.

Het tekort zou bovendien kunnen toenemen als Delft erin slaagt om High Tech Capital van Nederland te worden. In dat geval ontstaat er immers niet alleen vraag naar productieruimte en kantoor-/productiecombinaties door de autonome groei van startups in Delft, maar slaagt Delft er ook in om in toenemende mate nieuwe bedrijven van buiten Delft binnen te halen. In de recente kadernota wordt in dit kader gesproken over Delft Technology Partners (DTP) 2.0 die samen met partners bestaande bedrijven ondersteunt en nieuwe bedrijven binnenhaalt. Dat een dergelijke strategie succesvol kan zijn, blijkt uit de recente vestiging van enkele kennisbedrijven in Delft.³⁷

Zoals reeds in de SWOT-analyse is aangegeven, past de ambitie van de gemeente Delft om High Tech Capital van Nederland te worden goed bij het door de TU Delft en Gemeente Delft gesloten convenant voor de verdere ontwikkeling van de stad.³⁸ Uit dit convenant volgt de ambitie om (in Delft) een complete economische keten te creëren van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie. Daarbij wordt aangegeven dat Delft van oudsher sterk is in onderzoek en ontwerp en dat prototyping in toenemende mate plaatsvindt in fieldlabs zoals The Green Village, Flood Proof Holland en RoboHouse. Productiefaciliteiten zijn echter schaars. In dat kader wordt vooral naar Schieoevers gekeken.³⁹

³⁶ Zie o.a. Bureau Louter (2016), Ruimte voor innovatieve bedrijvigheid in Delft en Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.

³⁷ Delft Technology Partners (2017), Een komen en blijven in Delft, d.d. 13 juli 2017.

³⁸ Convenant 2016-2026 TU Delft en gemeente Delft voor de verdere ontwikkeling van campus en stad, d.d. 1 november 2016.

³⁹ Kwartiermakers Gemeente Delft en TU Delft (2017), Advies van de kwartiermakers 'Ecosysteem voor kennis en economie'.

3.3.2 Waar zien we het (al) gebeuren?

Voorbeelden in Schieoevers

Zoals al in de SWOT-analyse is aangegeven, is de werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij de productiebedrijven op Schieoevers de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze groei is te danken aan de groei van de grotere productiebedrijven in het gebied (o.a. Prysmian, FESTO, Octatube, Hordijk), maar ook aan de vestiging van nieuwkomers (o.a. doorgroeiers vanuit YES!Delft).⁴⁰

Fig. 3.11: Maakindustrie op Schieoevers



Voorbeelden elders

De lijst met locaties die specifiek worden ontwikkeld voor de ontwikkeling van meer hoogwaardige/kennisintensieve maakindustrie groeit de afgelopen jaren weer. Meest in het oog springend zijn wellicht de High Tech Campus in Eindhoven en Kennispark Twente in Enschede, maar geredeneerd vanuit dit scenario zijn de ontwikkeling van de Brainport Industries Campus in Eindhoven en de Automotive Campus in Helmond minstens zo relevant. In die gebieden heeft de ontwikkeling van productie immers ook een belangrijke plaats.

De Brainport Industries Campus is ongeveer 200 ha groot. Een derde hiervan wordt bebouwd met vijf grote bedrijfsgebouwen. Elk gebouw beschikt over gedeelde faciliteiten en kan telkens worden aangepast aan de veranderende eisen van gebruikers. Ook op de Automotive Campus zijn veel gedeelde faciliteiten. Het gebied is met 25 ha een stuk kleiner dan de Brainport Industries Campus maar richt zich op een zeer specifiek segment. De ontwikkeling van beide campussen

⁴⁰ Zie ook Roots Beleidsadvies (2016), *De Kracht van Schieoevers*.

geeft (opnieuw) een impuls aan de ontwikkeling van Brainport Eindhoven waar al veel campussen zijn geconcentreerd.⁴¹

Fig. 3.12: Brainport Industries Campus (BIC)



Fig. 3.13 Automotive Campus Helmond



3.3.3 Wat zijn mogelijke effecten?

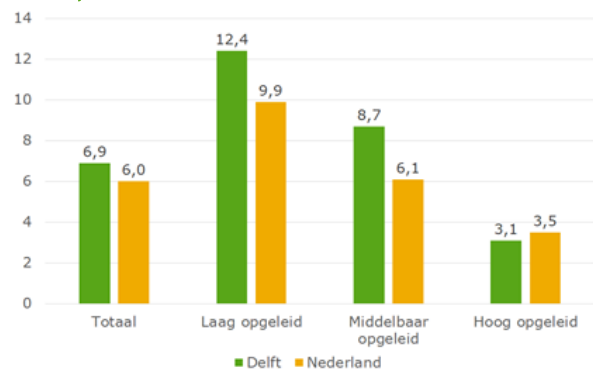
In deze paragraaf worden de mogelijke economische effecten beschreven van het scenario waarbij in de ontwikkeling van Schieoevers de focus wordt gelegd op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie.

Meer werkgelegenheid in Delft

In de eerste plaats ontstaat in dit scenario veel extra werkgelegenheid in Delft, zowel direct door de maakbedrijven die zich in Schieoevers vestigen c.q. verder ontwikkelen als indirect bij toeleveranciers en afnemers die aan deze bedrijven verbonden zijn.

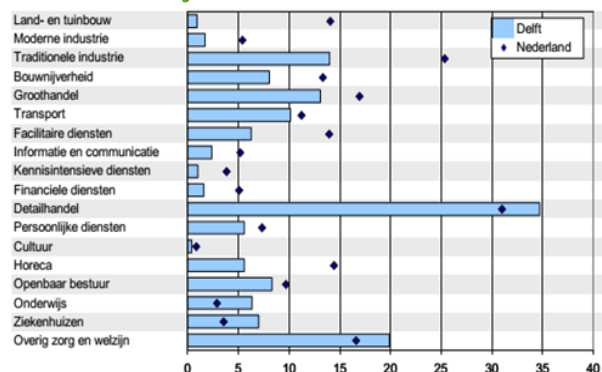
Belangrijk is dat in dit scenario niet alleen werkgelegenheid voor hoogopgeleiden ontstaat, maar juist ook voor laagopgeleiden. In de productiebedrijven is relatief veel laagopgeleid werk en juist onder laagopgeleiden in Delft is de werkloosheid relatief hoog (zie figuur 3.14). Met de creatie van meer werkgelegenheid in de maakindustrie kunnen banen voor deze groep mensen worden gerealiseerd. Waarschijnlijk wordt daarmee ook in een behoefte voorzien, aangezien het aantal banen voor laagopgeleiden in de industrie relatief laag is in Delft (zie figuur 3.15).⁴²

Fig. 3.14: Werkloosheidspercentage naar opleidingsniveau, 2016



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Fig. 3.15: Arbeidsplaatsen laag opgeleiden per 1.000 inwoners 25-64 jaar



Bron: Bureau Louter

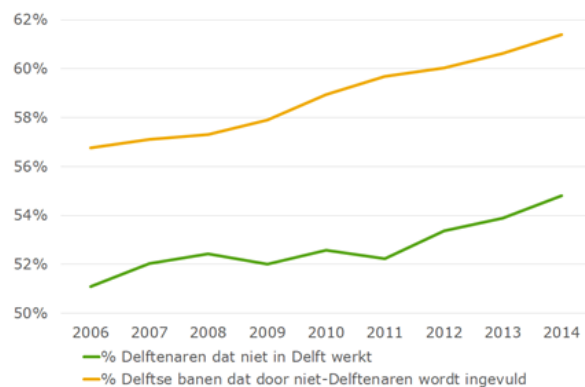
⁴¹ Zie Buck Consultants International (2014), Inventarisatie en analyse campussen, december 2014.

⁴² Zie ook Bureau Louter (2013), Delft in regionaal perspectief. Economisch, sociaal en fysiek domein.

Dit verklaart ook de aanbeveling van de commissie Deetman in het rapport 'Delft, Parel in de Randstad' om Delft (weer) de broedplaats van nieuwe maakindustrie te laten zijn. Volgens de commissie wordt daarmee ook meer werkgelegenheid voor laagopgeleiden in Delft gecreëerd (trickle-down effect).⁴³

Een neveneffect van de werkgelegenheid die in dit scenario in Delft wordt gerealiseerd, is dat daarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan het beperken van de vervoersbewegingen vanuit en naar de stad. De afgelopen jaren werden steeds meer Delftse banen door niet-Delftenaren ingevuld, maar ging ook een steeds groter deel van de Delftse beroepsbevolking buiten Delft werken (zie figuur 3.16). Op het moment dat in Delft meer werk voor de Delftenaar wordt gecreëerd, kunnen de trends zoals die in figuur 3.16 worden weergegeven, mogelijk weer voor een deel worden gekeerd.

Fig. 3.16: Ontwikkeling pendel vanuit/naar Delft, 2006-2014



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Versterking ecosysteem van kennis en economie

Een tweede (positief) effect is dat met dit scenario het Delftse ecosysteem van kennis en economie wordt versterkt. Zoals in de SWOT-analyse reeds is aangegeven zijn productiefaciliteiten in Delft schaars zoals ook het aantal locaties waar productiefaciliteiten kunnen worden gecreëerd in Delft schaars is. In dit scenario maakt Schieoevers haar gewenste rol vanuit het convenant tussen de TU Delft en de gemeente Delft waar en vervult zij een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambitie van de TU en gemeente om meer doorgroeiërs voor Delft te behouden.

Versterking (van imago als) 'High Tech Capital' van Nederland → aanzuigende werking op bedrijven en werknemers

In lijn met het vorige punt wordt met dit scenario ook (het imago van) Delft als 'High Tech Capital' van Nederland versterkt. Zoals diverse campussen in Nederland laten zien, kan een dergelijke versterking een aanzuigende werking hebben op bedrijven en werknemers.⁴⁴ Een duidelijke propositie op hoogwaardige maakindustrie c.q. smart manufacturing kan bovendien een vliegwieleffect op gang brengen.⁴⁵ Dit is ook waarop vanuit het convenant tussen de TU en gemeente wordt ingezet. Andersom kan bovendien worden gesteld dat bij onvoldoende vestigingsruimte/-faciliteiten voor hoogwaardige maakindustrie Delft er niet in zal

⁴³ Adviesgroep "Delft Herstelt" (2016), Delft, Parel in de Randstad.

⁴⁴ Buck Consultants International (2014), Inventarisatie en analyse campussen, december 2014.

⁴⁵ Zie ook Stappers, J. (2010), Een succesformule voor thematische kennisparken.

slagen om High Tech Capital van Nederland te worden. Op die manier ontstaat immers niet de gewenste complete economische keten van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie.

Nieuwe (potentiële) samenwerkingspartners voor bedrijven op Schieoevers

Een focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie geeft ook het gevestigde bedrijfsleven op Schieoevers een impuls. Voor logistieke en dienstverlenende bedrijven kan de ontwikkeling leiden tot extra klanten; voor de reeds gevestigde maakbedrijven neemt het aantal (potentiële) samenwerkingspartners toe en kan de ontwikkeling (dus) leiden tot meer productontwikkeling, innovatie en groei. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling die ruimtelijke clusters van activiteiten elders doormaken⁴⁶ en de impuls die de ontwikkeling van thematische campussen kunnen geven aan de economische ontwikkeling van regio's.⁴⁷

Efficiënte benutting van milieuruimte

Een laatste effect van een focus op meer hoogwaardige maakindustrie is dat hiermee ook efficiënt wordt omgegaan met de milieuruimte die nu op Schieoevers bestaat. Vooral in vergelijking tot scenario 4 is dit een plus; in dat scenario wordt de aanwezige milieuruimte niet optimaal benut. Het tekort aan HMC-locaties in de regio (zie vorig hoofdstuk) maakt dat op regionaal niveau een efficiënte benutting van (aanwezige) milieuruimte aanbeveling verdient.

⁴⁶ Zie bijvoorbeeld de NRC-bijlage "Het wonder van Eindhoven" d.d. 4 november 2017.

⁴⁷ Buck Consultants International (2014), Inventarisatie en analyse campussen, december 2014.



3.4 Doorontwikkeling als gemengd bedrijventerrein

3.4.1 Waarom is dit scenario relevant?

Een laatste scenario voor de ontwikkeling van Schieoevers is een doorontwikkeling als gemengd bedrijventerrein met mogelijkheden voor zeer uiteenlopende (economische) activiteiten in het gebied. Op het eerste gezicht lijkt dit scenario op 'niets doen'. De vraag is echter of dit het geval is. De afgelopen jaren vond er in Schieoevers immers een toenemende specialisatie in productieactiviteiten plaats. Dit scenario moet dan ook vooral worden beschouwd als een scenario waarin niet in een bepaalde richting wordt gestuurd.

Als dit laatste niet wordt gedaan, zal de productie waarschijnlijk verder groeien. Maar waarschijnlijk zullen zich in het gebied ook steeds meer 'detailhandelsachtige' activiteiten vestigen. Met dit type activiteiten kan immers – uitgezonderd wonen – per vierkante meter het meest door een grond-/vastgoedeigenaar worden verdiend. En voor de betreffende bedrijven is Schieoevers een interessant gebied dankzij de ligging midden in de MRDH en de goede bereikbaarheid per weg en spoor.

Bovendien heeft het gebied met de Makro een trekker van formaat. De vestiging in Delft trekt op jaarbasis meer dan een miljoen bezoekers en de verwachting bestaat dat dit aantal de komende jaren toeneemt. Andere in de buurt gevestigde bedrijven kunnen van deze groei profiteren.

Schieoevers heeft in dit scenario ook een opvangfunctie voor lokaal georiënteerd MKB in Delft. De verstedelijking zoals die nu in Delft wordt voorzien, maakt dat op sommige locaties in Delft bedrijven zullen moeten wijken. In dit scenario vervult Schieoevers de functie als enige echte bedrijventerrein in Delft en vangt het de kleinere bedrijven op die elders weg moeten en vanuit hun (lokale) markt oriëntatie graag in Delft blijven. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwbedrijven en zakelijke dienstverleners.

3.4.2 Waar zien we het (al) gebeuren?

Voorbeelden in Schieoevers

Zoals in de Kracht van Schieoevers al is aangegeven, schuilt de kracht van Schieoevers voor een belangrijk deel in de diversiteit van de bedrijven die in het gebied gevestigd zijn. Het gaat daarbij om de logistieke en maakbedrijven zoals die in de vorige paragrafen aan bod zijn gekomen, maar ook om detailhandelsachtige bedrijven, ICT-bedrijven, zakelijke dienstverleners, creatieve industrie, etc..⁴⁸ De diversiteit maakt dat de bedrijven ook een functie voor elkaar kunnen vervullen.

Figuur 3.17 illustreert de grote diversiteit aan bedrijven die in het gebied gevestigd zijn. Naast de logistieke en productiebedrijven, zijn dit dus kantooractiviteiten, consumentenvoorzieningen, autodealers, etc.. Een aantal hiervan heeft zich in de crisistijd in het gebied gevestigd (o.a. de bedrijven in het voormalige pand van Van Dam) of besloten toen om in Schieoevers te blijven (bijv. Stedin). Ook de recent ingevulde panden (o.a. Delcave en Delfts Brood) kennen een grote diversiteit aan gebruikers.

⁴⁸ Zie ook *Bedrijven Kring Schieoevers* (2017), BKS Magazine.

Fig. 3.17: Diverse economische activiteiten in het gebied



Voorbeelden elders

De lijst met bedrijventerreinen waarbij de focus bewust op de realisatie van (zeer) uiteenlopende activiteiten wordt gelegd, is niet lang. Toch zijn er diverse bedrijventerreinen die een dergelijke ontwikkeling doormaken. In de directe omgeving van Schieoevers gaat het bijvoorbeeld om Bedrijvenpark Ruyven (Pijnacker-Nootdorp), Bedrijventerrein Noordwest (Rotterdam) en Bedrijventerrein Wateringveldsche Polder (Westland). Dergelijke bedrijventerreinen hebben een belangrijke lokale functie en kunnen zelfs voorop lopen als het gaat om innovatie.⁴⁹

Fig. 3.18: Bedrijventerrein Noordwest (Rotterdam)



⁴⁹ Zie Roots Beleidsadvies (2017), Doorgroeiers kiezen voor Noordwest. In: Economische Verkenning Rotterdam 2017.

Zo blijkt bedrijventerrein Noordwest in Rotterdam vanwege de goede bereikbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding van bedrijfsruimte zelfs een zeer gewilde locatie voor de doorgroeiers die ook Schieoevers graag aan zich bindt. In Noordwest zijn diverse bedrijven gevestigd met 'roots' in Delft.⁵⁰

3.4.3 Wat zijn mogelijke effecten?

In deze paragraaf worden de mogelijke economische effecten beschreven van het scenario waarbij Schieoevers zich doorontwikkelt als bedrijventerrein met mogelijkheden voor (zeer) uiteenlopende type (economische) activiteiten in het gebied.

Meer werkgelegenheid in Delft

Een eerste (positief) effect is dat in dit scenario meer werkgelegenheid in Delft ontstaat. Vergeleken met de andere scenario's zal in dit scenario naar verwachting meer werkgelegenheid ontstaan dan in scenario 2, maar minder dan in scenario 3. Het verschil tussen scenario 3 en 4 zit niet zo zeer in de directe werkgelegenheid, maar in de indirecte werkgelegenheid. Dit komt doordat in dit scenario de productie per saldo minder sterk zal groeien dan in scenario 3. In scenario 4 vindt een deel van de werkgelegenheidsgroei juist bij detailhandelsachtige bedrijven en zakelijke dienstverleners plaats. Hoewel deze bedrijven per vierkante meter meer banen creëren dan logistieke bedrijven, zijn de inkopen – evenals die van de logistieke bedrijven – minder omvangrijk dan die van maakbedrijven. Dit betekent dat de indirecte werkgelegenheid die als gevolg van dit scenario ontstaat kleiner zal zijn dan die in scenario 3.

Nieuwe (potentiële) samenwerkingspartners voor bedrijven op Schieoevers

Desondanks vestigen zich in dit scenario wel nieuwe (potentiële) samenwerkingspartners op Schieoevers. Zoals eerder aangegeven kan de diversiteit van bedrijven die in dit scenario wordt versterkt een stimulans zijn voor samenwerking. Belangrijk is wel dat bedrijven elkaar kennen en elkaar ook iets gunnen. Daarop zou in dit scenario dan ook moeten worden ingezet.

Onderbenutting milieuruimte

Een negatief effect van dit scenario is dat de aanwezige milieuruimte op Schieoevers niet optimaal wordt benut. Vanuit regionaal perspectief is het gewenst om de beschikbare milieuruimte optimaal te benutten. Het aantal HMC-locaties in de regio is immers beperkt.

Meer vervoersbewegingen op lokaal niveau → toenemende druk op lokale infrastructuur

Een ander negatief effect is dat in dit scenario naar verwachting meer vervoersbewegingen op lokaal niveau ontstaan. Dit heeft vooral te maken met de verwachte groei van detailhandelsachtige activiteiten. Deze bedrijven worden normaliter vaker bezocht dan bijvoorbeeld bedrijven in de maakindustrie. Dit betekent dat in dit scenario ook de druk op de lokale infrastructuur toeneemt.

⁵⁰ Zie Roots Beleidsadvies (2017), Doorgroeiers kiezen voor Noordwest. In: Economische Verkenning Rotterdam 2017.



4. Economische visie Schieoevers 2030: Koesteren en Stimuleren

In dit hoofdstuk wordt de economische visie Schieoevers gepresenteerd. Basis voor deze visie vormt een weging van de wenselijkheid van de vier scenario's op basis van de in het vorige hoofdstuk geschetste economische effecten en een peiling van het draagvlak voor de realisatie van de vier scenario's onder de leden van de BKS.

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de mogelijkheden om de scenario's met elkaar te integreren (paragraaf 4.1) om vervolgens de randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van Schieoevers te beschrijven (paragraaf 4.2). Het hoofdstuk besluit in paragraaf 4.3 met de visie en ambitie die daaruit volgt. Deze paragraaf schetst ook een 'wenkend' perspectief voor de ontwikkeling van Schieoevers in de periode tot 2030.

4.1 Mogelijkheden om scenario's te integreren

We gaan in dit hoofdstuk eerst in op de mogelijkheden om de vier beschreven scenario's met elkaar te integreren. Tabel 4.1 geeft hiervan een samenvattend beeld.

Tab. 4.1: Mogelijkheden om scenario's te integreren

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Scenario 1	n.v.t.	-	--	0
Scenario 2	-	n.v.t.	0/+	+
Scenario 3	--	0/+	n.v.t.	+
Scenario 4	0	+	+	n.v.t.

Bron: Roots Beleidsadvies

Uit de tabel blijkt dat scenario 4 het gemakkelijkst met andere scenario's kan worden geïntegreerd. Een doorontwikkeling als gemengd bedrijventerrein met mogelijkheden voor (zeer) uiteenlopende type (economische) activiteiten in het gebied staat op voorhand niet op gespannen voet met de scenario's 2 en 3 waarin respectievelijk een focus wordt gelegd op de realisatie van meer logistiek en meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied. Ook is de spanning tussen dit scenario en het scenario waarin de focus wordt gelegd op de realisatie van meer woningen in het gebied relatief beperkt. Veel van de activiteiten die in dit scenario groeien, hebben immers geen hoge milieucategorie en kunnen dus ook prima naast wonen plaatsvinden. Waarom hier geen plus is aangegeven, heeft te maken met het feit dat het gebied zich waarschijnlijk ook 'autonoom' verder zal specialiseren in productieactiviteiten. Tussen die activiteiten en wonen bestaat juist wel spanning.

Zoals ook al in de uitwerking van de betreffende scenario's is aangegeven, kunnen productie en wonen namelijk niet zomaar worden geïntegreerd. Wonen beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven met een milieuvergunning en beperkt de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Hoewel veel productiebedrijven op Schieoevers steeds stiller en schoner zullen gaan produceren, is wet- en regelgeving een belangrijke reden voor de spanning die tussen scenario 1 en 3 bestaat.

Integratie van scenario 2 en 3 is tenslotte wel mogelijk, maar verdient niet de aanbeveling. Op het moment dat hiervoor actief wordt gekozen, vervalt de integratie immers waarschijnlijk in scenario 4 en ligt het voor de hand dat Schieoevers er niet in slaagt om (veel) meer logistieke bedrijven danwel (veel) meer maakbedrijven te trekken.

4.2 Randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied

In de interviewronde die ten behoeve van deze economische visie⁵¹ is gehouden, is vanuit het bedrijfsleven een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied benoemd. Deze randvoorwaarden zijn samen te vatten met de termen 'Koesteren' en 'Stimuleren'. In deze paragraaf wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan.

4.2.1 Koesteren

...van bestaande bedrijven

Bij koesteren gaat het in de eerste plaats om het koesteren van de bestaande bedrijven in het gebied. In Schieoevers is een belangrijk deel van de werkgelegenheid in Delft geconcentreerd en wordt een nog groter deel van de toegevoegde waarde in Delft gecreëerd (zie hoofdstuk 2). Op het moment dat als gevolg van een focus op een bepaalde ontwikkeling bedrijven moeten wijken, is het zaak om de betreffende bedrijven een goed alternatief te bieden. Geïnterviewden geven aan dat bij eerdere herstructureringen/transformaties in Delft dit vaak niet is gebeurd en dat mede daardoor veel bedrijven uit Delft zijn vertrokken. Specifiek met betrekking tot de locatie Sita/Schiehallen is het goed om te realiseren dat de bedrijven die hier nu zijn gevestigd zorgen voor circa 300 arbeidsplaatsen. Op het moment dat deze bedrijven moeten wijken, is het dus belangrijk om hen een alternatief te bieden.

...van milieuruimte

Een ander aspect dat volgens veel geïnterviewden moet worden gekoesterd, is de aanwezige milieuruimte in het gebied. Deze is voor een aantal bedrijven een essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering. Ook is de aanwezige milieuruimte een vestigingskwaliteit waarmee Schieoevers zich onderscheidt van veel andere bedrijventerreinen in de regio.⁵² Een kwaliteit die er bovendien voor zorgt dat de vestiging van zeer uiteenlopende activiteiten mogelijk is. Uit de analyse van transformatielocaties die in het kader van deze economische visie heeft plaatsgevonden, blijkt dat milieuruimte die wordt ingeleverd niet meer terugkomt. De bedrijven op Schieoevers realiseren zich dat en willen daarom graag de aanwezige milieuruimte behouden.

...van omgevingskwaliteiten

Een derde aspect dat volgens veel geïnterviewden dient te worden gekoesterd, zijn de omgevingskwaliteiten. Dit is breder dan de hiervoor gememoreerde milieuruimte in het gebied. Het gaat hierbij ook om het stimuleren van 'elk bedrijf op de juiste plek'. Vele geïnterviewden hebben gewezen op het feit dat de omgevingskwaliteiten nu niet altijd optimaal worden benut. De grootste kansen schuilen in een betere benutting van het water.

⁵¹ Zie Bijlage B voor een overzicht van de personen die middels een interview een bijdrage aan de totstandkoming van deze visie hebben geleverd.

⁵² Zie ook: Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.

4.2.2 Stimuleren

...van kennis en innovatie

Als het gaat om stimuleren, dan gaat het in de eerste plaats om het stimuleren van kennis en innovatie. Dit heeft betrekking op de mogelijke rol van Schieoevers in de economische keten van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie. In de Kracht van Schieoevers noemde wethouder Förster Schieoevers al eens de werkplaats van Delft: "wat er bij de TU Delft wordt bedacht, wordt op Schieoevers gemaakt".⁵³ Bij het stimuleren van kennis en innovatie gaat het dan ook vooral om het verder stimuleren van de interactie tussen het campusgebied en Schieoevers.

...van duurzaamheid

Een tweede aspect dat volgens veel geïnterviewden dient te worden gestimuleerd, is duurzaamheid. Vanuit BKS zullen het komende jaar diverse initiatieven worden genomen om het terrein te verduurzamen. Samen met TNO, de gemeente Delft, provincie Zuid-Holland en Innovation Quarter worden voor elk bedrijf plannen gemaakt. Qua maatregelen kan worden gedacht aan de realisatie van zonnepanelen, led-verlichting, waterpompen, groene daken, wateropslag, etc..⁵⁴ Ambitie is om Schieoevers qua duurzaamheid een showcase te laten zijn voor andere bedrijventerreinen in ons land. Ook de ontwikkeling van de Kruithuisweg als "weg die energie geeft", geeft hieraan een impuls.⁵⁵

...van werkgelegenheid

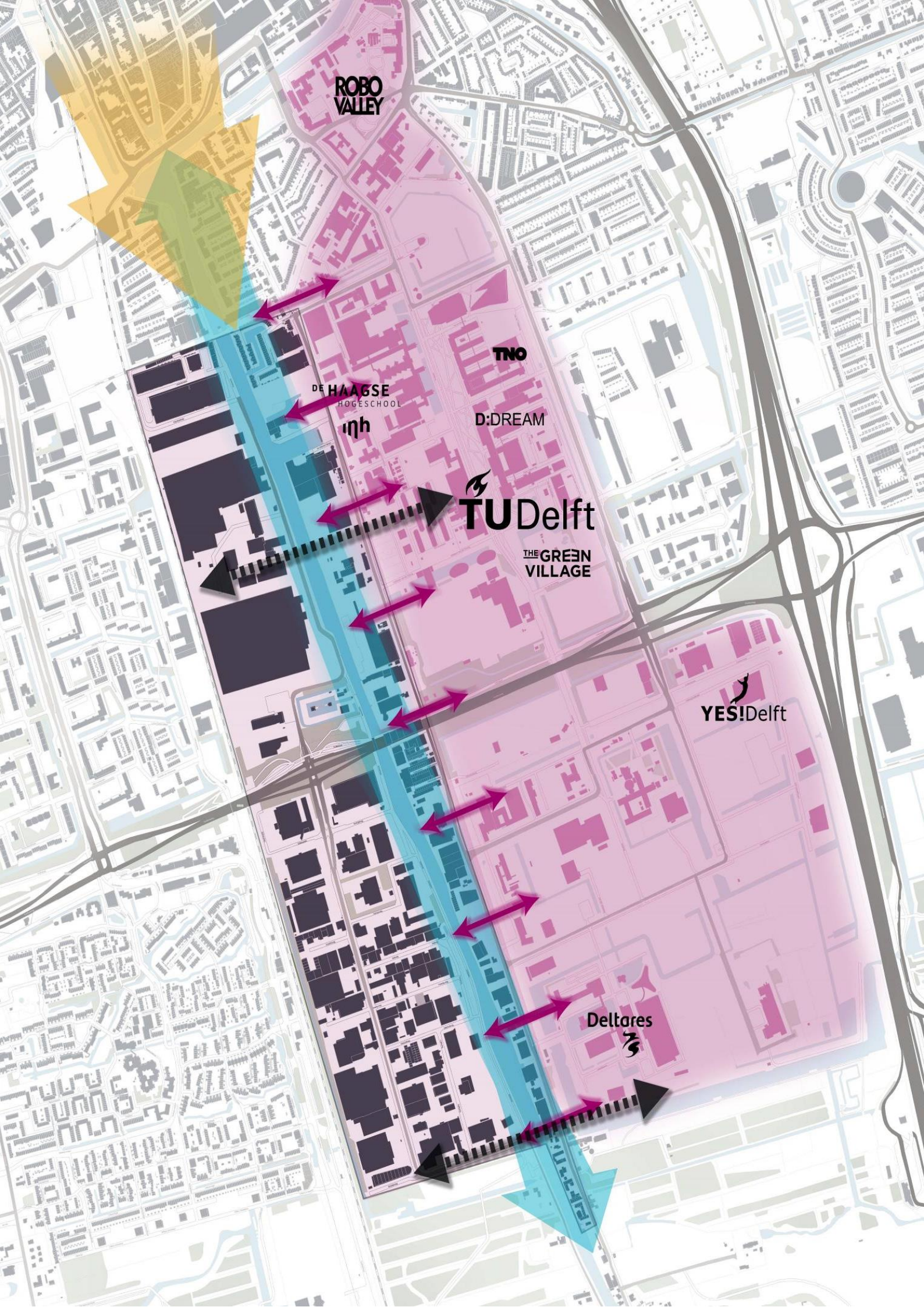
Last but not least gaat het bij het stimuleren om het stimuleren van werkgelegenheid. De activiteiten van de BKS zijn hierop al primair gericht⁵⁶, maar ook de afzonderlijke bedrijven zien dit als belangrijkste doelstelling voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Een werkgelegenheidsgroei geeft immers aan dat het met de bedrijven goed gaat.

⁵³ Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.

⁵⁴ Bedrijven Kring Schieoevers (2017), BKS Magazine.

⁵⁵ Zie voor meer informatie: www.n470geeftenergie.nl.

⁵⁶ Zie Roots Beleidsadvies (2014), Actieprogramma voor bedrijventerrein Schieoevers.



ROBO
VALLEY

TNO

DE HAAGSE
HOOGESCHOOL

ihh

D:DREAM

TU Delft
THE GREEN
VILLAGE

YES! Delft

Deltares

4.3 Visie en ambitie

De SWOT-analyse, scenario's en hiervoor geschetste randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied leiden tot de economische visie waarbij Schieoevers zich *doorontwikkelt als bedrijventerrein met een focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied*. Deze visie sluit andere functies niet uit, maar legt wel een sterk accent op realisatie van scenario 3. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat:

1. Dit scenario aansluit op de ontwikkeling die het gebied nu al doormaakt;
2. Schieoevers hiermee een belangrijke bijdrage levert aan de ontwikkeling van de Delftse economie en de ambitie van Delft om 'High Tech Capital' van Nederland te worden;
3. Hiermee de grootste kansen bestaan om kennis & innovatie, duurzaamheid en werkgelegenheid in het gebied te stimuleren.

De ambitie die uit de economische visie volgt, is om in de periode tot 2030 circa 1.000 extra banen te creëren ten opzichte van 2016. Dit is een forse ambitie, maar tegelijkertijd haalbaar doordat deze alleen al wordt gerealiseerd als de trendmatige ontwikkeling van de productieactiviteiten doorzet en de werkgelegenheid in andere sectoren constant blijft. Een focus op meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied kan bovendien nieuwe investeringen uitlokken, extra bedrijven aantrekken en de groei van bestaande bedrijven stimuleren. In die zin is de ambitie om 1.000 extra banen te creëren robuust.

Passend bij de ambitie om de omgevingskwaliteiten te koesteren, ligt het voor de hand om de beschikbare kades in het gebied beter te benutten. Specifiek gaat het om de kades in Schieoevers-Zuid waar de provincie Zuid-Holland de Schie wil gaan verbreden. Op die locatie zouden kades kunnen worden verhard en daarmee direct geschikt kunnen worden gemaakt voor watergebonden activiteiten.

Een dergelijke keuze houdt wel in dat de ligging van de Faradaybrug moet worden heroverwogen. De nu gekozen locatie lijkt sowieso ongelukkig, omdat de lokale infrastructuur niet geschikt is om het verkeer vanuit het TU Campusgebied te accommoderen. Bovendien ontstaat er met deze positionering waarschijnlijk een extra verkeersknelpunt in het gebied. Op het moment dat het verkeer vanuit het campusgebied via de Faradayweg naar de Schieweg wordt geleid, ontstaat er immers een extra kruispunt op een al zeer drukke weg. In de 'Economische visie Schieoevers 2030' ligt de Faradaybrug dan ook in het verlengde van de Makro.

Ten behoeve van de 'Economische visie Schieoevers 2030' hebben de ondernemers van Lijm & Cultuur en Improve een impressie gemaakt van hoe Schieoevers er in 2030 uit zou kunnen zien. Deze wordt op de volgende pagina getoond en biedt een wenkend perspectief voor de ontwikkeling die het gebied kan doormaken als bedrijfsleven, overheden en kennisinstellingen gezamenlijk een ontwikkelstrategie formuleren die is gericht op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie in het gebied.

Fig. 4.1: De 'Gebiedsvisie Schieoevers' van de ondernemers van Lijm & Cultuur en Improve



Bron: Lijm & Cultuur en Improve

5. Slotbeschouwing

Schieoevers is een gebied met unieke kwaliteiten...

Schieoevers is een gebied met unieke kwaliteiten. Kwaliteiten die het gebied voor uiteenlopende activiteiten aantrekkelijk maakt. Sterktes en kansen schuilen in de ligging midden in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), op een steenworp afstand van de A13 en A4 en op slechts 8 kilometer afstand van Rotterdam The Hague Airport. Bovendien is Schieoevers trimodaal ontsloten (via weg, water en spoor) en kunnen in het gebied vrijwel alle economische activiteiten (t/m milieu-categorie 4) plaatsvinden. Ook ligt Schieoevers naast de TU Campus waar dankzij alle valorisatie-inspanningen van de TU Delft steeds meer bedrijven ontstaan (o.a. in YES!Delft, D:DREAM, RoboValley en The Green Village). Bedrijven die bij succes elders in Delft willen doorgroeien.

...en heeft daarmee een goede uitgangspositie voor de toekomst

De kwaliteiten van Schieoevers geven het gebied een goede uitgangspositie voor de toekomst. Desondanks worden enkele locaties gekenmerkt door verloederings. Op die locaties zijn investeringen uitgesteld. Deels door de economische crisis, maar zeker ook door het onduidelijke ruimtelijk kader dat ten aanzien van het gebied is gehanteerd. Hierdoor wisten eigenaren en gebruikers niet goed wat er mogelijk was.

Huidige economische dynamiek maakt keuzes noodzakelijk

De huidige economische dynamiek maakt dat er een grote druk bestaat om voor wat betreft de toekomst van Schieoevers keuzes te maken. In de regio – en Delft in het bijzonder – bestaat er een tekort aan ruimte voor wonen, logistieke bedrijven en hoogwaardige maakindustrie. De huidige bestemmingsplannen voor het gebied maken Schieoevers geschikt voor meer logistiek en/of meer hoogwaardige maakindustrie, maar de gemeente kijkt ook nadrukkelijk naar Schieoevers om een deel van haar grote woningbouwopgave te realiseren.

Vier scenario's voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied

De toekomstscenario's die in het kader van deze economische visie voor het gebied zijn ontwikkeld, zijn afgeleid van de drie genoemde ambities. Ofwel, wat gebeurt er met Schieoevers als de focus wordt gelegd op de realisatie van meer woningen, meer logistiek of meer maakindustrie in het gebied? Daar is nog een vierde scenario aan toegevoegd. Dat is het scenario waarin geen duidelijke richting wordt gekozen en Schieoevers zich doorontwikkelt als gemengd bedrijventerrein.

Focus op meer hoogwaardige maakindustrie levert grootste toegevoegde waarde voor Delftse economie...

Uit de analyse van de vier scenario's is geconcludeerd dat met een focus op meer hoogwaardige maakindustrie de grootste toegevoegde waarde voor de Delftse economie wordt gerealiseerd. Met een focus op meer hoogwaardige maakindustrie kan Schieoevers een cruciale rol spelen in het verwezenlijken van de ambitie van de gemeente en TU om in Delft een complete economische keten te creëren van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie.

...en kan rekenen op een breed draagvlak onder het bedrijfsleven in het gebied

Een focus op meer hoogwaardige maakindustrie kan bovendien een forse impuls geven aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid in het gebied. Als afgeleide van

de economische visie is de ambitie geformuleerd om in de periode tot 2030 circa 1.000 extra arbeidsplaatsen te creëren. Dit past bij de trendmatige ontwikkeling van productieactiviteiten in het gebied en bij de ambitie om de ruimte op Schieoevers efficiënter te gebruiken.

Spanning tussen de ontwikkeling van wonen en hoogwaardige maakindustrie

Het is duidelijk dat een focus op de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie op gespannen voet staat met de woningbouwambitie die de gemeente Delft voor Schieoevers heeft geformuleerd. Het verdient aanbeveling om in de toekomst te verkennen welke mogelijkheden er zijn om wonen en maakindustrie met elkaar te integreren. Wet- en regelgeving kan daarbij een belemmerende factor zijn, maar mogelijk kan er in samenwerking met hogere overheden (provincie, Rijk, EU) experimenteeruimte in Schieoevers worden gecreëerd.⁵⁷

Ambitie op het vlak van kennis en innovatie en duurzaamheid

Feit is in ieder geval dat de maakindustrie in Schieoevers in de toekomst steeds stiller en schoner zal produceren. Productiebedrijven investeren veel in kennis, innovatie en duurzaamheid. In die zin zou in de toekomst een bepaalde mate van integratie van maakindustrie en wonen mogelijk moeten kunnen zijn. Dit vraagt echter wel om veel creativiteit en een gedeelde visie/strategie van bedrijfsleven, overheden en kennisinstellingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Economische visie Schieoevers 2030: 'Koesteren en Stimuleren'

Voor het bedrijfsleven is het daarbij van belang dat wonen ondergeschikt is/blijft aan werken en dat de huidige bedrijven, milieuruimte en omgevingskwaliteiten worden gekoesterd. Daarnaast stimuleert het bedrijfsleven graag kennis & innovatie, duurzaamheid en werkgelegenheid en hoopt zij daarbij te worden ondersteund door de overheid en kennisinstellingen die nabij zijn gevestigd.

Duidelijkheid over het toekomstperspectief van Schieoevers is gewenst

De Bedrijven Kring Schieoevers hoopt dat de 'Economische visie Schieoevers 2030' door overheid en kennisinstellingen wordt omarmd en er snel duidelijkheid ontstaat over het toekomstperspectief voor het gebied. Op die manier wordt het investeringsklimaat versterkt en kan de verloedering van delen van het terrein de komende jaren worden weggenomen.

⁵⁷ Kijk ter inspiratie bijvoorbeeld naar de 'Pilot verlichte regels winkelgebieden' en de VNG-pilot "blurring" over mengvormen van detailhandel en horeca.

Bijlagen

A: Geraadpleegde bronnen

- ABL2 (2007), Haalbaarheidsstudie Schieoevers – Stroomopwaarts.
- Adviesgroep “Delft Herstelt” (2016), Delft, Parel in de Randstad.
- AM (2017), Samenwerking gemeente Delft en AM. Transformatieopgave bedrijventerrein Schieoevers.
- BCI (2010), Naar een strategisch beleidskader watergebonden bedrijventerreinen Zuid-Holland.
- BCI (2014), Inventarisatie en analyse campussen, december 2014.
- Bedrijven Kring Schieoevers (2017), BKS Magazine.
- Bedrijven Kring Schieoevers (2017), Verslag Algemene Ledenvergadering 20 april 2017.
- Bureau Drechtsteden (2009), Natte Bedrijventerreinen Strategie Drechtsteden.
- Bureau Louter (2009), Bedrijfsverzamelgebouwen in Delft – Verleden, heden en toekomst.
- Bureau Louter (2013), Delft in regionaal perspectief – Economisch en fysiek domein.
- Bureau Louter (2013), Delft in regionaal perspectief – Sociaal domein.
- Bureau Louter (2016), Ruimte voor innovatieve bedrijvigheid in Delft.
- CBS (2017), Statline.
- CBS/Rijksuniversiteit Groningen (2007), Regionale input-outputtabel (IRIOS).
- Delft op Zondag (2015), Toekomst Kabelfabriek onder de loep genomen.
- Delft op Zondag (2017), Tweehonderd nieuwe woningen langs de Schie.
- Delft Technology Partners (2017), Een komen en blijven in Delft.
- Ecorys (2009), Onderzoek Delftse Technologieclusters.
- Ecorys (2015), MKBA ontwikkeling Rotterdam The Hague Airport.
- Gemeente Delft (2006), Gebiedsvisie Schieoevers.
- Gemeente Delft (2006), Gedeeltelijke herziening Bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid – Omgeving station Delft Zuid.
- Gemeente Delft (2010), Gebiedsvisie Schieoevers 2030 – Update oktober 2010.
- Gemeente Delft (2010), Ruimtelijke Structuurvisie Delft 2030 ‘Ontmoetingen met Delft 2030’.
- Gemeente Delft (2010), Verslag Stakeholdersoverleg. Workshop SchieOevers.
- Gemeente Delft (2011), Technologische Innovatiecampus Delft – Hart Europese Innovatieregio. Masterplan 1.0.
- Gemeente Delft (2012), Bestemmingsplan Schieoevers-Zuid.
- Gemeente Delft (2013), Bestemmingsplan Schieoevers-Noord.
- Gemeente Delft (2013), Vormgevingsvisie Gelatinebrug.
- Gemeente Delft (2014), Actieprogramma ‘Bind de kenniswerker’.
- Gemeente Delft (2015), Delft Smart City 2050.
- Gemeente Delft (2016), Woningbouwmonitor - Delft Bouwt!
- Gemeente Delft (2016), Woonvisie Delft 2016-2023.
- Gemeente Delft (2017), Delft in cijfers – Buurtmonitor.
- Gemeente Delft (2017), Delftse aanpak risico’s in beeld.
- Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017. Delft in balans; De basis op orde, investeren in de toekomst.
- Gemeente Delft (2017), Presentatie Raadsbijeenkomst Agenda Delft 2040 en Fonds Delft 2040, d.d. 12 oktober 2017.
- Gemeente Delft (2017), Programmabegroting 2018-2021.
- Gemeente Delft (2017), Schieoevers - Transformatie bestand bedrijventerrein. Infoblad Gebiedsontwikkeling Schieoevers.

- Gemeente Delft (2017), Stand van zaken gebiedsontwikkeling oktober 2017.
- Gemeente Delft (2017), Startnota "Omgevingsvisie Delft".
- Gemeente Delft (2017), Thema-adviezen TU Delft – Gemeente Delft.
- Gemeente Delft (2017), Uitwerking convenant TU Delft – Gemeente Delft; Brieven van 27 maart 2017 en 29 juni 2017.
- Gemeente Delft, Woonbron, DUWO en TCN Property Projects (2006), Ontwikkelingsvisie Blauw. Een nieuwe toekomst voor SchieOevers-Noord.
- GoudappelCoffeng (2009), De nationale bereikbaarheidskaart.
- Het Kabelteam (2011), Kabelfabriek – Het Magazine voor Pionierend Delft.
- Het Kontakt (2017), Onrust over uitbreidingsplannen OTB Bergambacht en overnachtingshaven.
- Kadaster (2017), BAG Viewer.
- KuiperCompagnons (2017), Uitwerkingsplan 'Groot DC Schieoevers-Noord' – Ontwerp.
- Kwartiermakers Gemeente Delft en TU Delft (2017), Advies van de kwartiermakers 'Ecosysteem voor kennis en economie'.
- Lijm & Cultuur & Improve (2017), Gebiedsvisie Schieoevers.
- LISA (2017), Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen.
- Louter, P. (2015), Delft in regionaal perspectief – presentatie TOP Delft 11 november 2015.
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag (2016), Roadmap Next Economy.
- MKB Nederland (2015), Ondernemersenquête t.b.v. Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVO-B).
- Movares en BCI (2010), Haalbaarheid van een nieuwe binnenhaven in Schieoevers-Zuid te Delft.
- NRC (2017), Economie special – Het wonder van Eindhoven.
- NEO (2017), Regiomonitor MRDH 2017 – Economie in transitie.
- Netwerk Zuidelijke Randstad (2016), Actualisatie van de verstedelijkingsagenda netwerk Zuidelijke Randstad. Samen waarmaken en versnellen.
- OECD (2016), OECD Territorial Reviews: The Metropolitan Region of Rotterdam – The Hague, Netherlands.
- Panteia (2016), Kansen voor binnenvaart in de provincie Zuid-Holland. Onderbouwing met cijfers goederenvervoer.
- PBL (2009), Menging van wonen en werken.
- Pilot Transport Consultancy (2017), Toekomstbeeld Schieoevers Delft.
- Platform Ondernemend Delft (2017), Manifest Delft 2017 – Economische visie.
- Ponds, R. & O. Raspe (2015), Agglomeratievoordelen en de REOS.
- Provincie Zuid-Holland (2015), Verbreding Delftse Schie – bestaande situatie en toekomstige situatie.
- Provincie Zuid-Holland (2016), Bedrijventerreinen – Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland. Visie & uitvoeringsprogramma.
- Provincie Zuid-Holland (2016), Programma ruimte en Verordening ruimte.
- Provincie Zuid-Holland (2016), Toelichting Goederenvervoer over water.
- Provincie Zuid-Holland (2016), Visie Ruimte en Mobiliteit.
- Provincie Zuid-Holland (2017), Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017.
- Provincie Zuid-Holland (2017), Gedeputeerden fietsend op werkbezoek op Schieoevers Delft.
- Provincie Zuid-Holland (2017), N470 geeft energie.
- Provincie Zuid-Holland (2017), Stand van zaken regionale inbreng bedrijventerreinen i.r.t. herziening VRM.
- Provincie Zuid-Holland (2017), Startnotitie Partiële wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening ruimte 2014.
- Roots Beleidsadvies (2012), Actieprogramma voor bedrijventerrein Schieoevers.
- Roots Beleidsadvies (2014), Actieprogramma voor bedrijventerrein Schieoevers.

- Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.
- Roots Beleidsadvies (2017), Actieprogramma Voorhof Delft.
- Roots Beleidsadvies (2017), Doorgroeiërs kiezen voor Noordwest.
- Roots Beleidsadvies (2017), Economische agenda voor de regio Venlo.
- Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir (2015), Prioriteiten voor investeringsstrategie Metropoolregio Rotterdam Den Haag – Provincie Zuid-Holland.
- Smit, W. (2017), Column: Schiehallen.
- Stadsgewest Haaglanden (2011), Regioverkenning TIC Delft.
- Stappers, J. (2010), Een succesformule voor thematische kennisparken.
- STEC (2017), Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland - Bedrijvenpanel.
- STEC (2017), Behoefteraming bedrijventerreinen. Provincie-rapportage.
- STEC (2017), Behoefteraming bedrijventerreinen. Regiorapportage MRDH.
- Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2017), Monitor bedrijfsomroerend-goed Haaglanden 2016.
- TDVG (2016), Extra ruimte voor technologische startups en groeiers met YES!Delft Labs.
- TDVG (2016), Helft YES!Delft Labs al verhuurd.
- TOPdelft (2017), Verslag Stadsgesprek TOPdelft 5 juli 2017. Betere burens in een inclusieve stad – Gemeente Delft en TU Delft verdiepen hun verstandhouding.
- TU Delft (2010), Roadmap 2020.
- TU Delft (2014), Valorisatieagenda TU Delft 2020.
- TU Delft en Gemeente Delft (2016), Convenant 2016-2026 TU Delft en gemeente Delft voor de verdere ontwikkeling van campus en stad.
- UWV Werkbedrijf (2017), Regio in Beeld – Haaglanden.
- Vereniging Deltametropool (2017), Verstedelijkingsopgave van Nederland.
- VNG (2009), Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
- VNO-NCW West (2015), Wensen van ondernemers voor de Provincie Zuid-Holland.
- Vries, A. de & H. de Ruiters (2016), Scheepshaltes op Schie.
- VVD, CDA, D66, FvK, STIP, SD en SP (2017), Motie ontwikkelen werkvisie.
- Woningmarktregio Haaglanden (2017), Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021.

B: Deelnemers interviews

In het kader van de 'Economische visie Schieoevers 2030' is bij diverse stakeholders een interview afgenomen. In de onderstaande tabel is per stakeholder aangegeven welke organisatie hij/zij vertegenwoordigt en op welke dag het desbetreffende interview plaatsvond.

Geïnterviewde personen

Naam	Organisatie	Datum
Dries Wilschut	Stahlberg Investments	18 augustus 2017
Gerard van der Helm	Van der Helm	18 augustus 2017
Hans Reijnen	TOP Delft	22 augustus 2017
Jan Bloemberg	TOP Delft	22 augustus 2017
Jan-Willem Dijkman	Dijkman & Kruiper	29 augustus 2017
Antoinette Wijffels	Lijm & Cultuur	14 september 2017
Remko van Eldik	Gemeente Delft	18 september 2017
Gerard Wesselink	Provincie Zuid-Holland	18 september 2017
Ingeborg Pronk	Provincie Zuid-Holland	18 september 2017
René Kluit	FESTO	19 september 2017
Derk van Schoten	Gemeente Delft	19 september 2017
Sanne Broeksma	Gemeente Delft	19 september 2017
Iljoesja Berdowski	TU Delft (FMVG)	21 september 2017
Aelse Ruiter	Avalex	22 september 2017
Remko van Eldik	Gemeente Delft	22 september 2017
Hans Ligtenberg	Gebied 11 - Delft Technology Park	25 september 2017
Jos de Mooij	TNO	25 september 2017
Amber Leeman	Kabelfabriek	29 september 2017
Theun Baller	TU Delft (3mE)	29 september 2017
Paul Althuis	TU Delft Valorisatie Centrum	29 september 2017
Stephan Bieze	Makro	2 oktober 2017
Daan de la Parra	OGD ICT-diensten	3 oktober 2017
Albert Dalhuijsen	DEMCON	5 oktober 2017
Kurt-Jan Wiltenburg	Kamer van Koophandel	5 oktober 2017
Joris Kleinveld	VNO-NCW Delft	5 oktober 2017
Eric Liebers	Hordijk	6 oktober 2017
Herard Buis	Buccaneer Delft	9 oktober 2017
Luc Schrover	Technostarters Delft Vastgoed	9 oktober 2017
Jan van der Tempel	Ampelmann / DOT	12 oktober 2017
Will Hendrikx	Prysmian	12 oktober 2017
Wim Zegwaard	Zegwaard	13 oktober 2017

Roots Beleidsadvies is de diverse personen zeer erkentelijk voor de bijdrage die zij hebben geleverd aan de totstandkoming van de economische visie.

C: Leden begeleidings- en klankbordgroep

De totstandkoming 'Economische visie Schieoevers 2030' is begeleid door een begeleidings- en klankbordgroep. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke personen in de begeleidings- en klankbordgroep zitting hebben genomen.

Leden begeleidingsgroep

Naam	Organisatie
René Hartevelt	BKS - bestuur
René Kluft	BKS - bestuur
Jaap Langhout	BKS - projectcoördinator
Marc Numann	TU Delft

Leden klankbordgroep

Naam	Organisatie
Jaap Langhout	BKS - projectcoördinator
Sander ter Steege	Delfts Bleau
Frans van Drielen	DxD
Petra van den Berg	Jan van den Berg Transport
Allard Zoutendijk	Lijm & Cultuur
Antoinette Wijffels	Lijm & Cultuur

Roots Beleidsadvies is de diverse personen zeer erkentelijk voor de bijdrage die zij hebben geleverd aan de totstandkoming van de economische visie.

Colofon

Titel

Economische visie Schieoevers 2030
'Koesteren en Stimuleren'

Datum

Eindrapport, 13 november 2017

Opgesteld door:

Roots Beleidsadvies

In opdracht van:

Bedrijven Kring Schieoevers

Contactadressen

Bedrijven Kring Schieoevers
Schieweg 68
2627 AN Delft
www.bksonline.nl

Roots Beleidsadvies
Postbus 160
2280 AD Rijswijk ZH
www.rootsadvies.nl

© Roots Beleidsadvies, 2017

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie
of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen
gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder
voorafgaande toestemming van Roots Beleidsadvies.

*No part of this publication may be reproduced in any
form by print, photo print, microfilm or any other means
without written permission by Roots Beleidsadvies.*