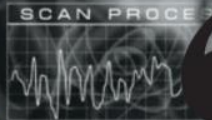


Den Haag/
s-Gravenhage Leiden
Delft



“

Schieoeverers *Maakt de toekomst*

Ontwikkelingsscenario's met focus op synergie

”

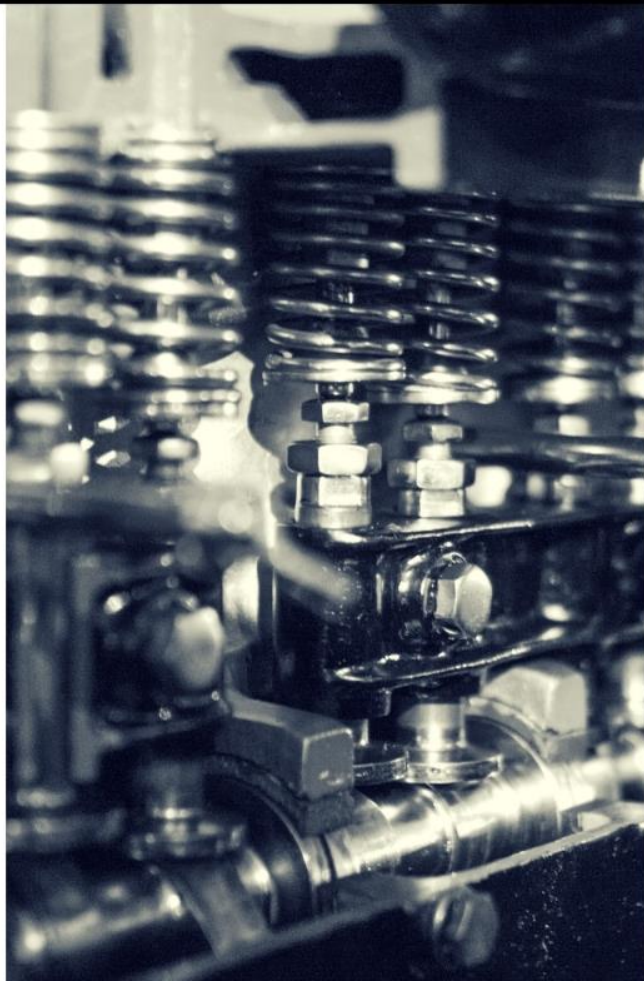


SCHIEOEVERS MAAKT DE TOEKOMST

Delft nog aantrekkelijker maken, lètterlijk maken. Ruimte zien, kansen creëren en benutten. Samen werken aan een zonnig vestigingsklimaat. De katalysator? Schieoevers, een uniek gebied om trots op te zijn. En om nog trotser op te worden. Hier maken we de toekomst.

“Wie goud in handen heeft, moet daar wat mee doen”





SAMEN TOEKOMST MAKEN

Bestaande successen wil je koesteren. Als inwoner, als bedrijf en als bestuurder. Als stad. Tegelijkertijd is het stimuleren van nieuwe energie essentieel. Ook het Delftse bedrijfsleven erkent de samenwerking daartussen als hoogste doel. En dat doel kan met een impuls aan de maakindustrie en ruimte voor leefbaarheid worden waargemaakt op één plek.

“

Zo zet je een banenmotor in de
hoogste versnelling

”

TRANSFORMATIE VAN EEN GOED FUNCTIONEREND BEDRIJVENTERREIN

Waarom? Om de kracht en potentie van Schieoevers (nog) te beter benutten

- > **Beleidsmatig:** Er is een woon- en werkvisie in Delft en er wordt gezocht naar locaties om de daarin aangeven ambities te laten 'landen'
- > **Financieel** - Er is (weer) kapitaal en investeringsbereidheid voor transformatie en herontwikkeling
- > **Economisch** - Er is een aangetoonde behoefte aan bedrijfsruimte (en woningen) in Delft
- > **Maatschappelijk** - Er is behoefte aan werkgelegenheid voor praktisch geschoolden in Delft

HOE?

Koesteren: bestaande bedrijven, milieuruimte en omgevingskwaliteiten

Stimuleren: kennis & innovatie, duurzaamheid en werkgelegenheid

WAT?

Focus realisatie van meer innovatieve maakindustrie door:

- > Behouden en creëren van vestigingsmilieus voor maakindustrie
- > Ontwikkelen van een ondersteunende woonfunctie
 - Waardecreatie voor benodigde gebiedsontwikkelingen
 - Realiseren van ondersteunende voorzieningen & versterken aantrekkingskracht

AANTREKKEN INNOVATIEVE MAAKINDUSTRIE: *WAT IS ER NODIG?*

Verkenning en analyses uitgevoerd



Belangrijkste conclusie: Ruimtelijke behoeften van maakbedrijven (bijv. qua kavelgrootte en gebruik milieuruimte) verschillen sterk naar positie in de keten van kennis en economie

BEHOEFTE IN DELFT

> 70% van de ruimtevrage van innovatieve bedrijven in Delft concentreert zich bij bedrijven die een oppervlak vragen van 1.000 tot 5.000 m²

> Hoewel ca. 50% van de ruimtevragers kleinere oppervlakten vragen, betreft de ruimtevrage slechts 9% van de totale ruimtevrage van innovatieve bedrijven in Delft

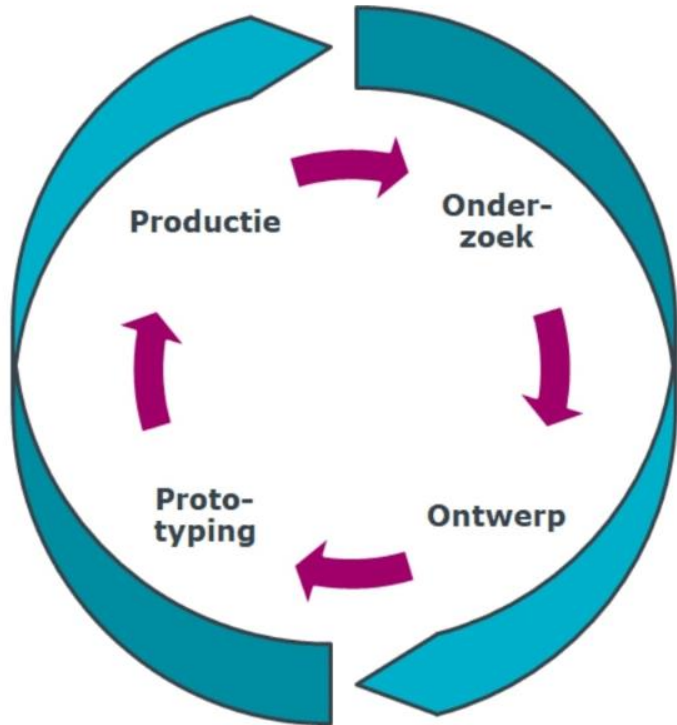
ALGEMENE KENMERKEN VESTIGINGSMILIEUS

Maakbedrijven zijn doorgaans gevestigd in een **klassiek, industrieel werkmilieu** en in gebieden met ruime bestemmingsmogelijkheden.

Voorbeelden van **verticale menging** zijn schaars, voor zover ze al bestaan. Voorbeelden van stapelen van werken en **horizontale menging** bestaan wel; bij dit laatste verschilt de benodigde/gewenste afstand tot wonen naar positie in de keten van kennis en economie.

VERSCHILLENDE TYPEN MAAKINDUSTRIE: *KETEN VAN KENNIS EN ECONOMIE*

1



HOE VERDER IN DE KETEN VAN KENNIS ECONOMIE...

... hoe minder banen per vierkante meter, maar hoe meer *werkgelegenheid* voor praktisch geschoolden

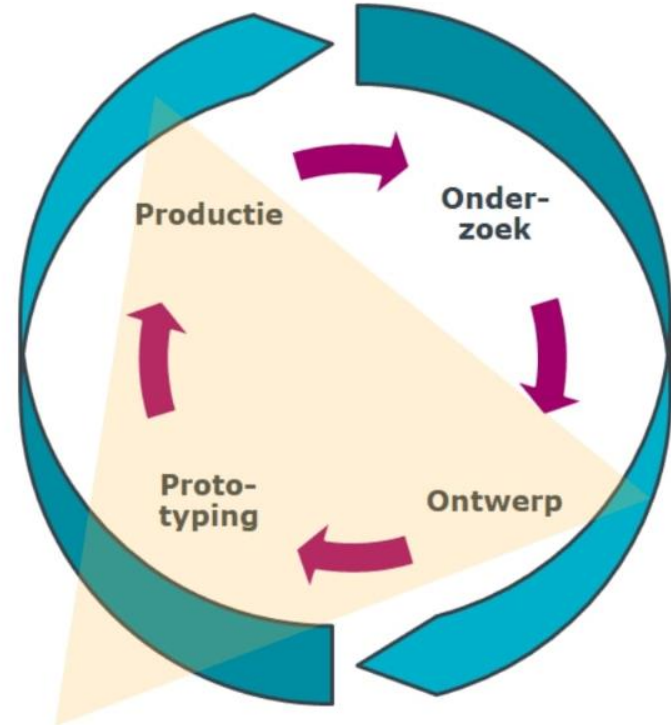
... hoe hoger de toegevoegde waarde en dus het *trickle-down effect* voor de lokale en regionale economie

... hoe groter de *footprint* op de omgeving in termen van ruimtegebruik, logistiek en vaak ook hindereffecten c.q. het gebruik van milieuruimte

VERSCHILLENDE TYPEN MAAKINDUSTRIE: *KETEN VAN KENNIS EN ECONOMIE*

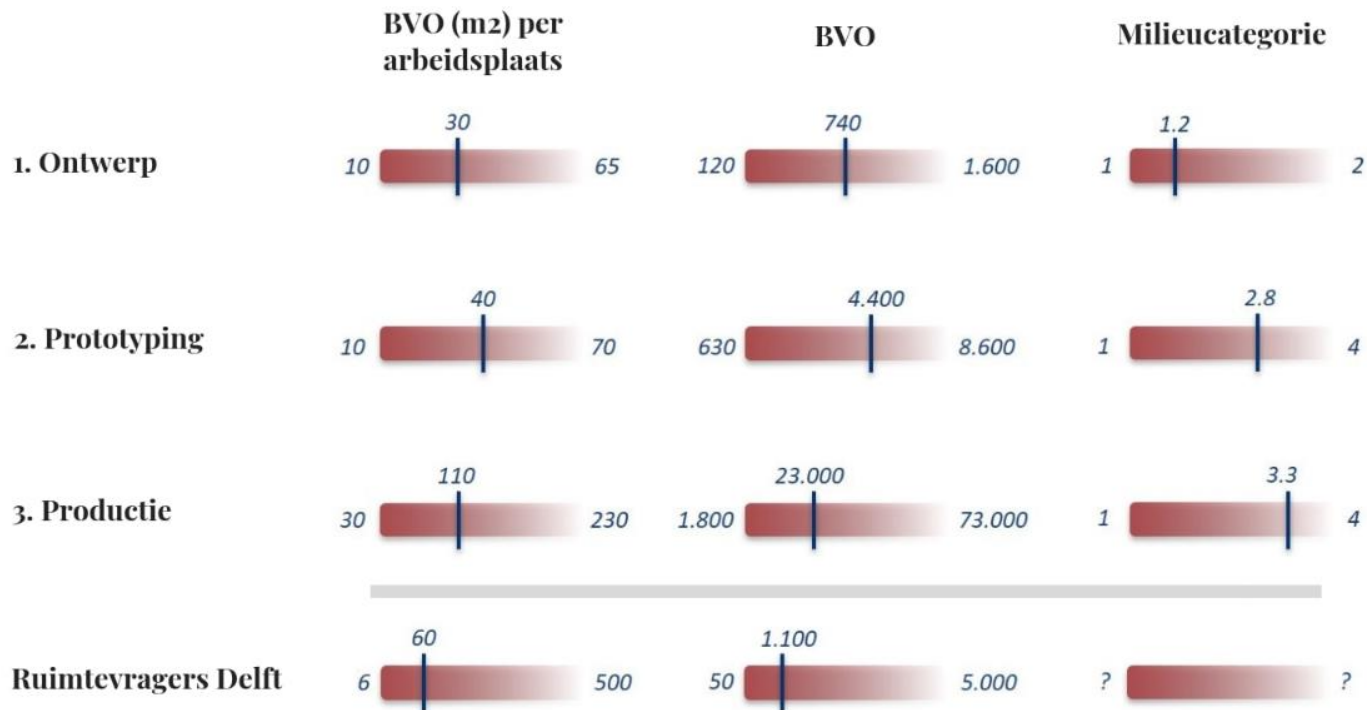


KANSEN VOOR SCHIEOEVERS



VERSCHILLENDE TYPEN MAAKINDUSTRIE: *KETEN VAN KENNIS EN ECONOMIE*

3



CONCLUSIES M.B.T. PROGRAMMA VAN EISEN SCHIEOEEVERS-NOORD

Met betrekking tot menging

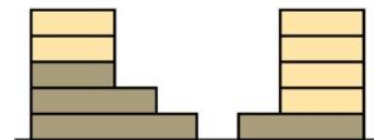
- > Bedrijven met een focus op ontwerp laten zich het gemakkelijkst mengen met wonen; dit kan ook verticaal
- > Bedrijven met een focus op productie laten zich het moeilijkst mengen met wonen; menging zal vooral horizontaal moeten plaatsvinden

Met betrekking tot het gebruiksoppervlak per arbeidsplaats

Voor prototyping en productie is het gebruiksoppervlak van 50 m² per werknemer – waarmee in het concept ontwikkelplan is gerekend – een minimum vereiste; waarschijnlijk is meer oppervlak per werknemer nodig om deze activiteiten te accommoderen

Met betrekking tot kavelgrootte

Voor het aantrekken van innovatieve maakindustrie dienen relatief veel kavels gerealiseerd te worden met een oppervlak tussen de 1.000 en 5.000 m²



Verticale menging



Horizontale menging

PROGRAMMA VAN EISEN SCHIEOEVERS-NOORD: *UITGANGSPUNTEN*

* Ruimtelijk-economische visie Delft 2030

- Ambitie voor meer arbeidsplaatsen op Schieoevers
- Uitgangspunt om gevestigde bedrijven niet te beknotten in bedrijfsvoering

* Motie 'Ruim baan voor maakindustrie aan Schieoevers'

- Koppeling arbeidsplaatsen en woningen
- Inzet op aantrekken innovatieve maakindustrie

* Zienswijze BKS op NRD (vertaling EV Schieoevers 2030)

- Wonen ondergeschikt aan werken (FMI op deelgebied-niveau max 55)
- Gematigde intensivering grondgebruik (FSI op wijkniveau max 1,1)

* Convenant BKS-Gemeente

- BVO bedrijfsruimte blijft minimaal gelijk
- Vestiging van bedrijven t/m milieucategorie 4 blijft mogelijk

* Concept ontwikkelplan Schieoevers-Noord

- Aantal m² per toe te voegen woning (100) en arbeidsplaats (50)



Scenario 2 en 3 zijn volgens deze uitgangspunten opgesteld.

Scenario 1: de werkgelegenheidsambitie uit de "*Economische visie Schieoevers 2030*" is leidend. Er is geen rekening gehouden met de ambitie voor meer arbeidsplaatsen op Schieoevers zoals die uit de Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 volgt. Wel is rekening gehouden met de motie.

PROGRAMMA VAN EISEN SCHIEOEVERS-NOORD: 3 *SCENARIO'S*

1. Optimale focus op ontwikkeling maakindustrie

2. Uitvoering kaders gemeenteraad

3. Ambitieuze menging van werken en wonen

Vraagt een grote inspanning om te realiseren i.c.m. de ontwikkeling van maakindustrie



Scenario 1

Optimale focus op ontwikkeling maakindustrie

+ 475 arbeidsplaatsen in periode tot 2040
+ 23.750 m² bedrijfsruimte

- > Economische ambities Schieoevers zoals verwoord in Economische visie Schieoevers 2030 landen 'naar rato' op Schieoevers-Noord
- > Wonen 'landt' primair ten westen van het spoor

Scenario 2

Uitvoering kaders gemeenteraad

+ 1.450 arbeidsplaatsen in periode tot 2040
+ 72.500 m² bedrijfsruimte

- > Economische ambities Schieoevers zoals verwoord in Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 landen 'naar rato' op Schieoevers-Noord
- > Wonen 'landt' ook ten oosten van het spoor
 - Extra wonen landt in dezelfde mate in het gebied als het extra werken
 - Dit resulteert in de toevoeging van 1.450 woningen in het gebied, ofwel +145.000 m² bvo wonen in de periode tot 2040
 - Met betrekking tot functiemenging geldt op het niveau van deelgebieden het minimum zoals verwoord door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) als uitgangspunt, d.w.z. een FMI van 80

Scenario 3

Ambitieuze menging van werken en wonen

+ 1.450 arbeidsplaatsen in periode tot 2040
+ 72.500 m² bedrijfsruimte

- > Economische ambities Schieoevers zoals verwoord in Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 landen 'naar rato' op Schieoevers-Noord
- > Wonen 'landt' ook ten oosten van het spoor
 - Met betrekking tot functiemenging geldt – voor het gehele gebied – de (minimum)ambitie van de gemeente zoals verwoord in o.a. de NRD en het concept ontwikkelplan Schieoevers-Noord als uitgangspunt, d.w.z. een FMI van 70.
 - Resultaat: toevoeging van 1.800 woningen in het gebied (+180.000 m² bvo wonen in de periode tot 2040)

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 1*

Gebied	Woningen		Arbeids- plaatsen		FMI		FSI	
	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040
Tanthof-Oost*	1	276	525	525	100	65	0,9	1,3
Vulcanusweg	3	203	235	360	99	65	0,4	0,7
Schieweg Noord	1	1	1.660	1.885	100	100	0,7	0,7
R'damseweg Noord	27	27	355	480	93	95	0,5	0,5
Totaal	32	507	2.775	3.250	99	87	0,6	0,7



+ 475



+ 475

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 1*

TOEVOEGING VAN RUIMTE

Wonen: + 47.500 m²

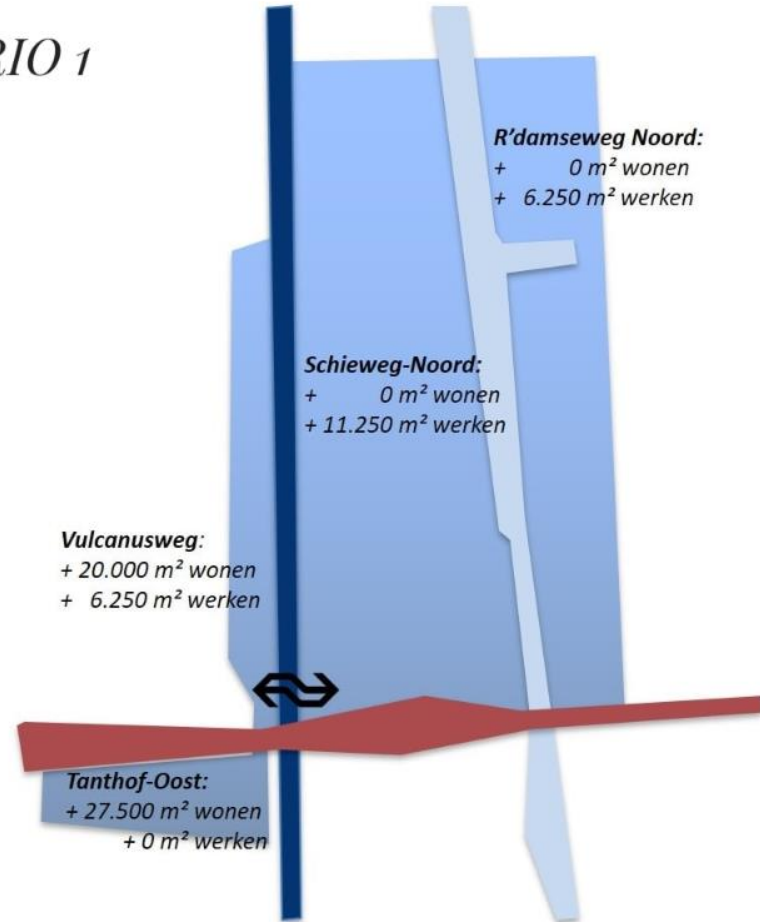
Werken: + 23.750 m²

Situatie 2040

Wonen: 66.000 m²

Werken*: 415.000 m²

* Dit betreft het totale oppervlak niet-wonen zoals dit wordt geregistreerd in de BAG



PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 2*

Gebied	Woningen		Arbeids- plaatsen		FMI		FSI	
	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040
Tanthof-Oost*	1	276	525	525	100	65	0,9	1,3
Vulcanusweg	3	228	235	435	99	65	0,4	0,8
Schieweg Noord	1	751	1.660	2.460	100	76	0,7	1,0
R'damseweg Noord	27	227	355	805	93	77	0,5	0,7
Totaal	32	1.482	2.775	4.225	99	74	0,6	0,9



+ 1450



+ 1450

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 2*

TOEVOEGING VAN RUIMTE

Wonen: + 145.000 m²

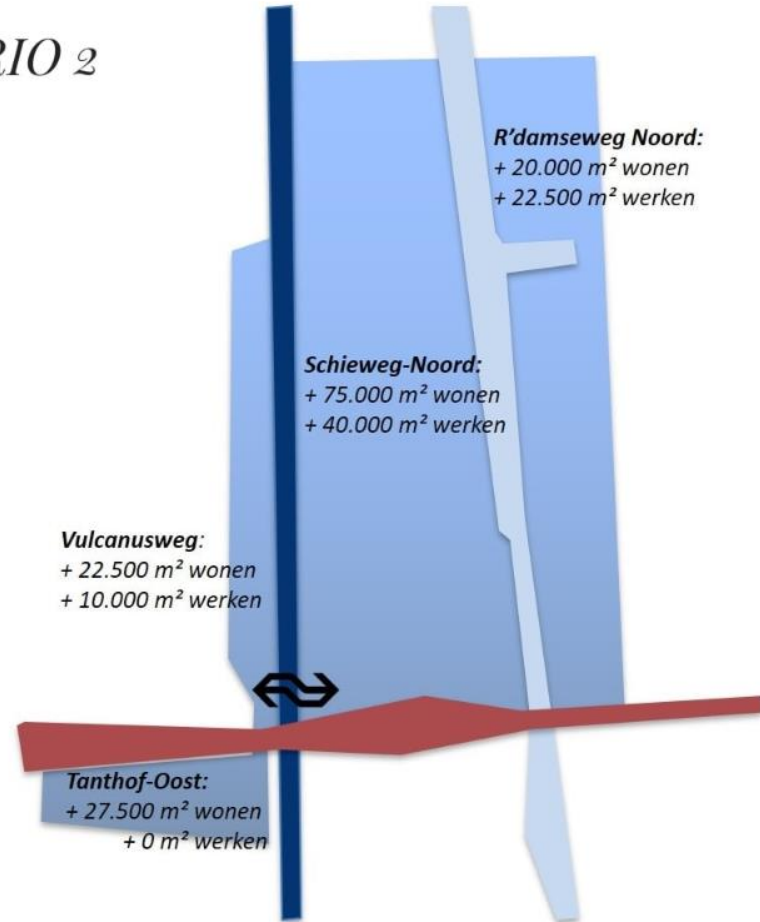
Werken: + 72.500 m²

Situatie 2040

Wonen: 164.000 m²

Werken*: 464.000 m²

* Dit betreft het totale oppervlak niet-wonen zoals dit wordt geregistreerd in de BAG



PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

Gebied	Woningen		Arbeids- plaatsen		FMI		FSI	
	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040	Nu	2040
Tanthof-Oost*	1	426	525	525	100	55	0,9	1,6
Vulcanusweg	3	353	235	435	99	55	0,4	1,0
Schieweg Noord	1	801	1.660	2.460	100	75	0,7	1,0
R'damseweg Noord	27	252	355	805	93	75	0,5	0,7
Totaal	32	1.832	2.775	4.225	99	70	0,6	1,0



+ 1800



+ 1450

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

TOEVOEGING VAN RUIMTE

Wonen: + 180.000 m²

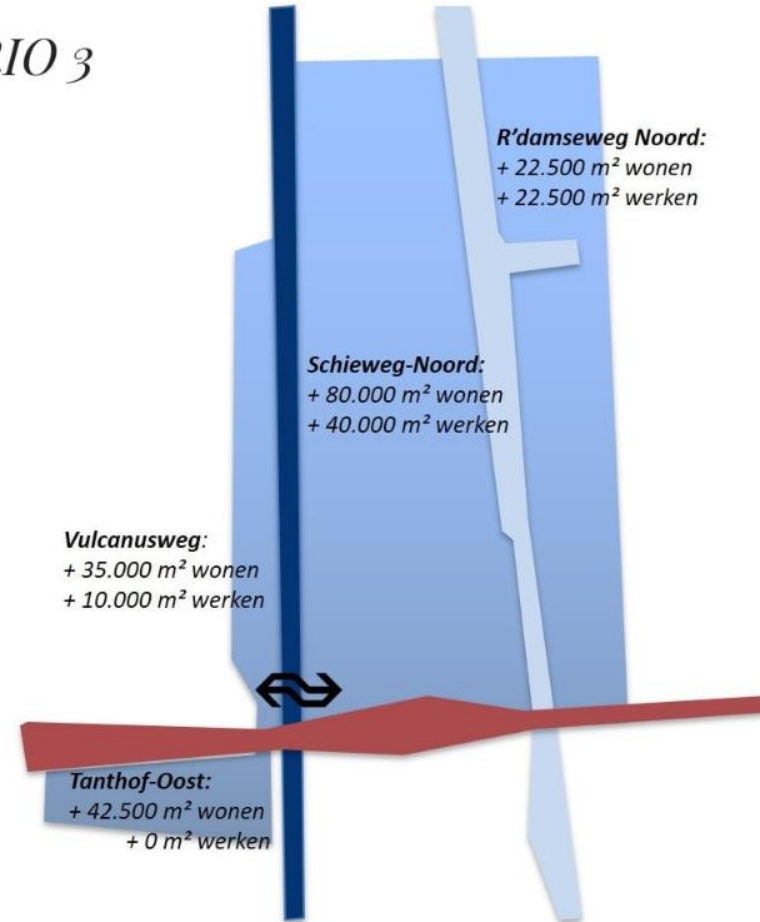
Werken: + 72.500 m²

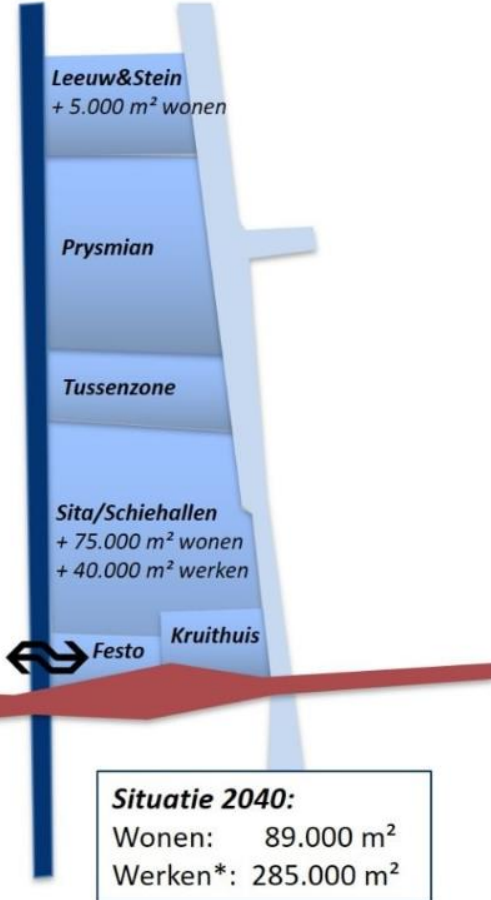
Situatie 2040

Wonen: 199.000 m²

Werken*: 464.000 m²

* Dit betreft het totale oppervlak niet-wonen zoals dit wordt geregistreerd in de BAG





PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

SCHIEWEG NOORD

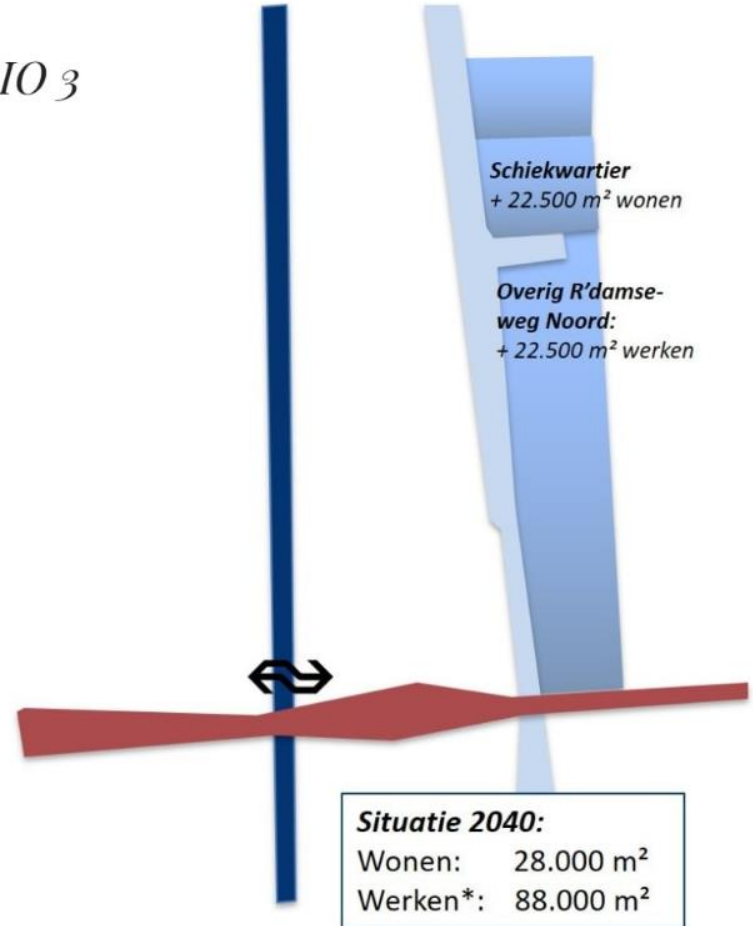
- > **Toevoegen van wonen zo dicht mogelijk bij het station om:**
 - *Functie van Station Delft Campus te versterken*
 - *Gebruikers van milieuruimte niet te beknotten in bedrijfsvoering (Prysmian, Basal, Hordijk)*
 - *Ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid te faciliteren/stimuleren*
- > **Toevoegen van wonen bij Leeuw & Stein om de functie van de 3de detailhandelsparel van Delft te versterken**
- > **Toevoegen van werken op locatie Sita/Schiehallen om businesscase te versterken en interactie met omliggende bedrijven te faciliteren**

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

ROTTERDAMSEWEG NOORD

- > Toevoegen van wonen in Schiekwartier om recht te doen aan gemaakte afspraken
- > Toevoegen van werken in het overige gebied t.b.v. een beter c.q. intensiever gebruik van de ruimte

* Dit betreft het totale oppervlak niet-wonen zoals dit wordt geregistreerd in de BAG



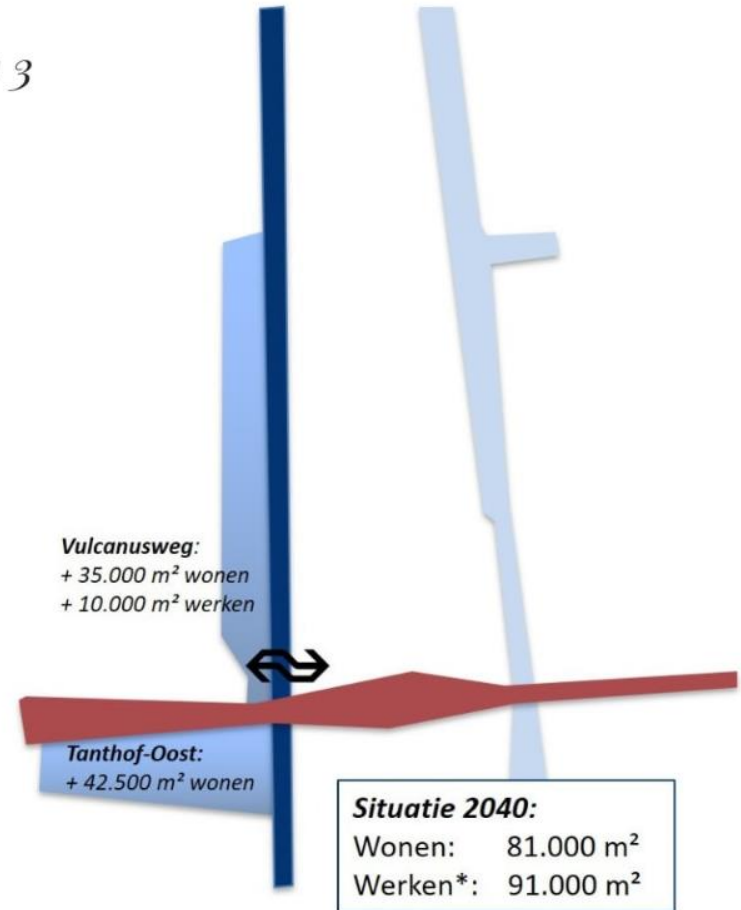
PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

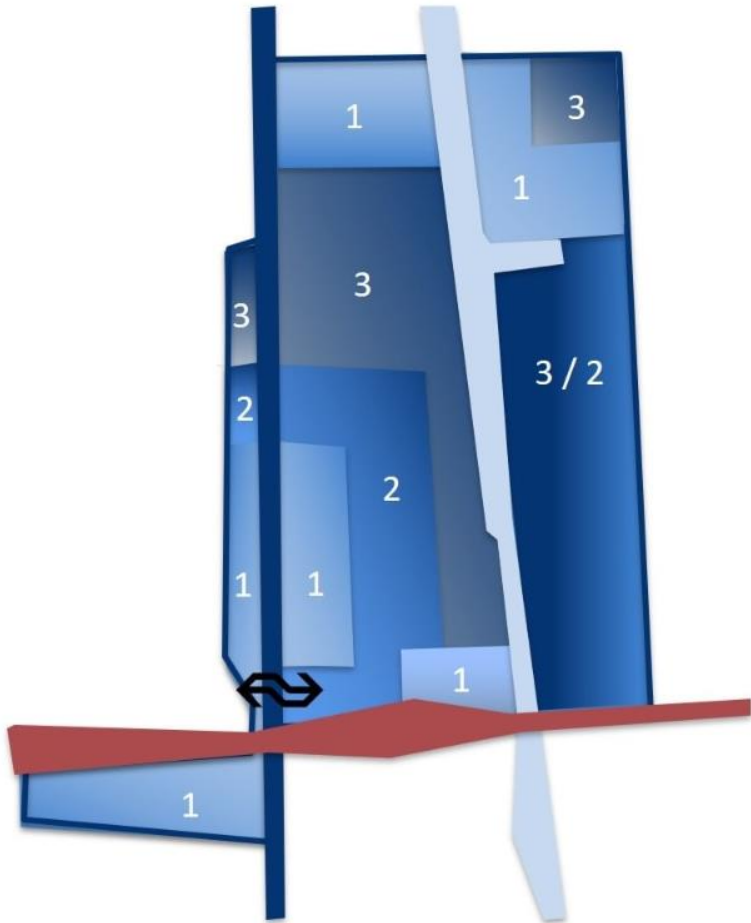
TANTHOF-OOST & VULCANUSWEG

> Toevoegen van wonen zo dicht mogelijk bij het station om de functie van Station Delft Campus te versterken

> Toevoegen van werken op de Vulcanusweg t.b.v. een beter/intensiever gebruik van de ruimte

* Dit betreft het totale oppervlak niet-wonen zoals dit wordt geregistreerd in de BAG





PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

AANBEVELING OM TE WERKEN MET ZONERINGEN

1. Gemengd: wonen met zo veel als mogelijk 'ontwerp'
2. Beperkte mate van menging met focus op prototyping
3. Zeer beperkte mate van menging met focus op productie

PROGRAMMA VAN EISEN: *CONFORM SCENARIO 3*

AANBEVELING OM TE WERKEN MET ZONERINGEN

1. Gemengd: wonen met zo veel als mogelijk 'ontwerp'
2. Beperkte mate van menging met focus op prototyping
3. Zeer beperkte mate van menging met focus op productie



SCHIEOEVERS MAAKT DE TOEKOMST

Proactief en doordacht ondernemen. Niet alleen vragen stellen, maar antwoorden bieden.
Het Delftse bedrijfsleven verenigt zich op krachtige wijze in dit complete ontwikkelingsscenario.
Inhoudelijk onderbouwt, gefocust op synergie en gedreven door trots.

“

WERKEN EN WONEN AAN
DE TOEKOMST IN DE
JUISTE BALANS

”