

Verkenning ruimtelijke behoeften hoogwaardige maakindustrie

voorlopige resultaten



Economische visie Schieoevers 2030



Doorontwikkeling als
gemengd bedrijven-
terrein met focus op
realisatie van meer
hoogwaardige
maakindustrie

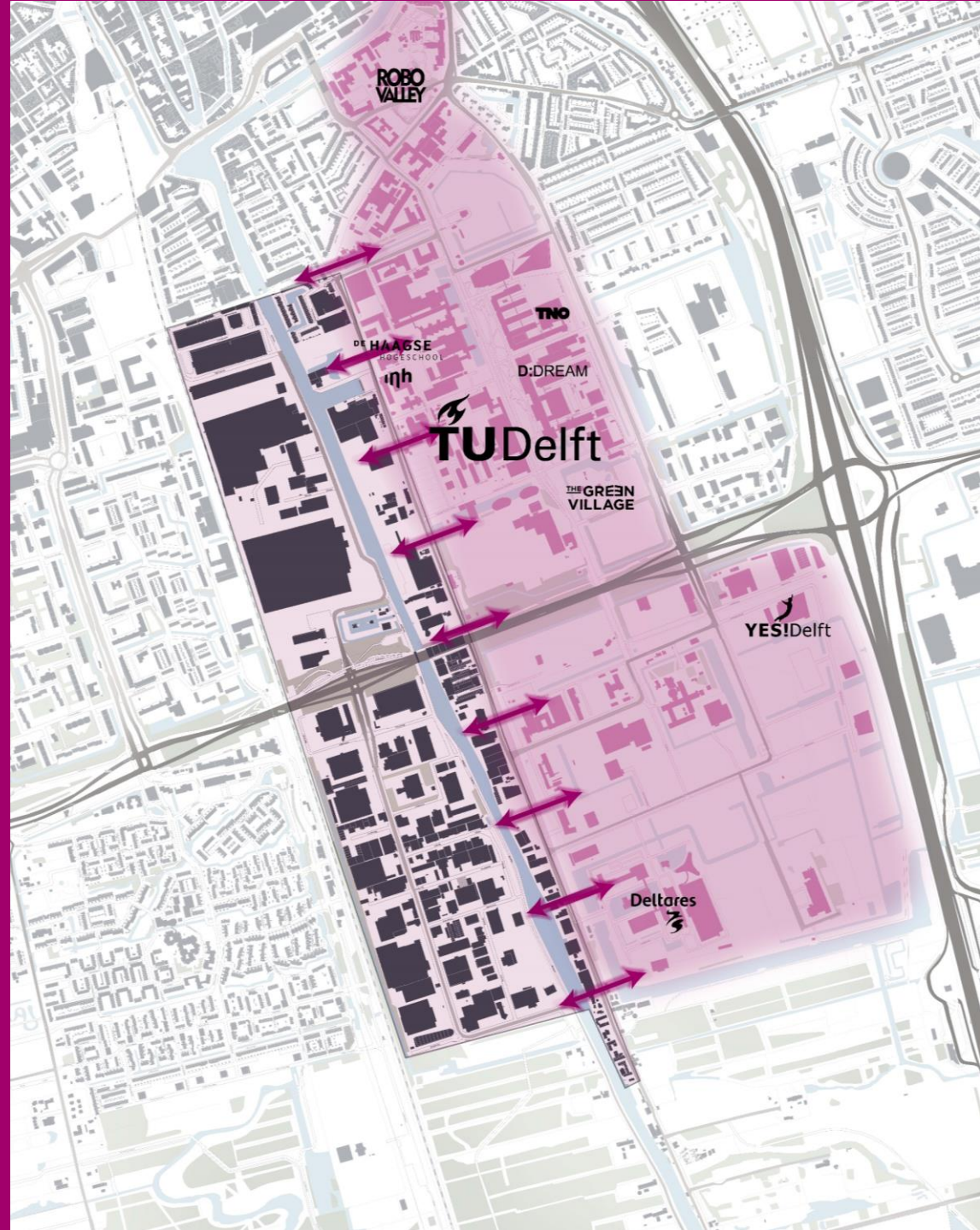


Grootste toegevoegde
waarde voor Delftse
economie





Focus op realisatie
van meer
hoogwaardige
maakindustrie in
het gebied



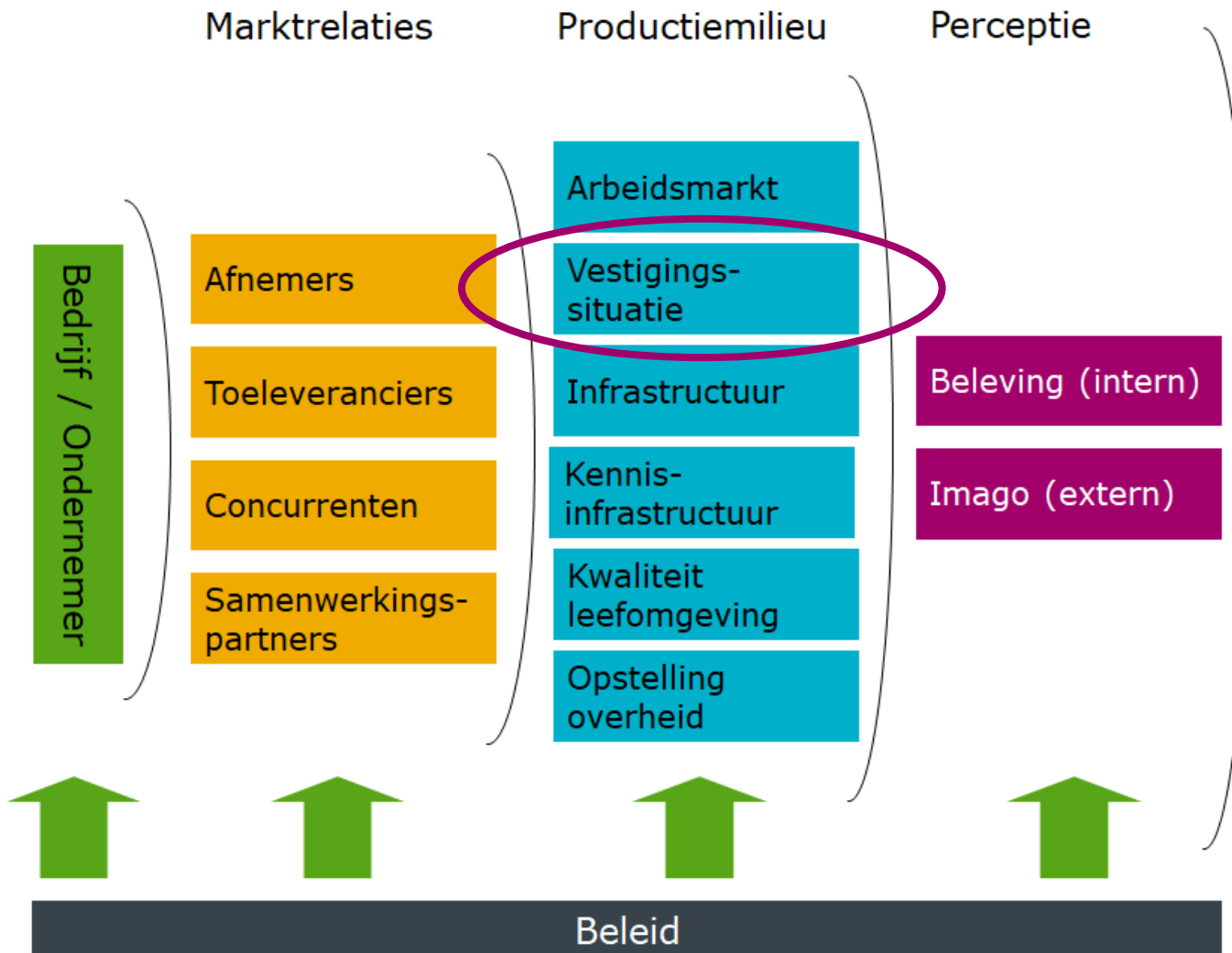
Waarom is dit relevant?

Een focus op hoogwaardige maakindustrie...

- ... sluit aan op de autonome ontwikkeling van het gebied
 - Sterke vertegenwoordiging én groei van productieactiviteiten, in termen van zowel werkgelegenheid als toegevoegde waarde ¹
- ... past bij de economische ambities van Delft
 - *Kadernota 2017*: Ambitie om 'High Tech Capital' van Nederland te worden (opgave 1)
 - *Convenant TU-gemeente*: Ambitie om in Delft een complete economische keten te creëren van fundamenteel onderzoek, via ontwerp en prototyping, tot productie
N.B. Schieoevers wordt hierbij specifiek genoemd als toplocatie voor smart manufacturing
 - *REV*: Volop kansen voor kennisgedreven maakindustrie, vooral ook op Schieoevers. Dit is door de raad nog eens bekrachtigd met de motie 'Ruim baan voor maakindustrie aan Schieoevers'

Wat is nodig om de ambitie te realiseren?

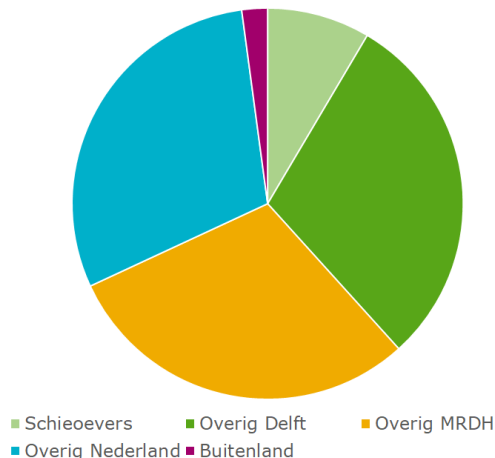
Bepalende factoren voor de locatiekeuze van bedrijven



Tekort aan bedrijfsruimte

- Een groot deel van de succesvolle startups vertrekt uit Delft, vooral vanwege de beperkte beschikbaarheid van (productie)locaties
- Behoefte aan bedrijfsruimte (volgens REV Delft 2030): 100.000 m² bvo in periode 2018-2030
 - Reeds bekende zoekvragen (per juni 2018): 35.000 m² bvo
 - Door Bureau Louter geraamde behoefte 2017-2026: 50.000 – 90.000 m² bvo
- De aanbod/voorraadratio bedraagt in Delft slechts 0,5% → het gemiddelde percentage van 2,8 in NL was voor Cushman & Wakefield reden om de noodklok te luiden

Vestigingsplaatsgedrag vertrekkende YES!Delft bedrijven 2005-2015



Het realiseren van extra bedrijfsruimte is een kritische voorwaarde voor Delft om door te kunnen ontwikkelen van kennisstad naar hightech capital

(Bron: REV Delft 2030)

Ruimtelijke behoeften van de maakindustrie

Referenties vanuit drie invalshoeken:

1. Schieoevers specialiseert zich steeds meer in productie-activiteiten
2. Succesvolle startups wijken vaak (noodgedwongen) uit naar elders
3. Er bestaan grote kansen voor de positionering van Schieoevers in het (gewenste) Delftse ecosysteem van kennis en economie

Ad 1. Festo, Hordijk, Octatube, Prysmian, FlexSol Solutions, *ALE Delft, CEAD, DOT, Drierox, Koning & Hartman, Zandvliet*

Ad 2. Airborne, Analytical Controls (overgenomen door PAC), Epyon (overgenomen door ABB), Eternal Sun, Taniq, *DTC*

Ad 3. Dynamic Ear Company, ISIS, *Hukseflux, Kipp & Zonen, Mapper Lithography, Oldelft Ultrasound*
Enraf Nonius, Hittech, Milgro, *AELS, Promolding, Priva*

- Verkenning van de ruimtelijke behoeften aan de hand van gegevens van de KvK, VNG, BAG, Kadaster, Ecorys, Google en de bedrijven zelf

Referenties maakindustrie – Schieoevers



Referenties maakindustrie – Schieoevers

FESTO www.festo.com

Adres: Schieweg 62 te Delft

Werkzame personen: > 150
Gebruiksoppervlak: 6.025 m²
Perceeloppervlak: 9.000 m²
Milieucategorie: 2
SBI: Vervaardiging van meet-,
regel-, navigatie- en
controleapparatuur
Werkmilieu: Industrieel



HORDIJK www.hordijk.nl

Adres: Rotterdamseweg 248-254 te Delft

Werkzame personen: > 60
Gebruiksoppervlak: 13.660 m²
Perceeloppervlak: 22.300 m²
Milieucategorie: 4.1
SBI: Vervaardiging van verpakkings-
middelen van kunststof
Werkmilieu: Industrieel



Referenties maakindustrie – Schieoevers

OCTATUBE www.octatube.nl

Adres: Rotterdamseweg 200 te Delft

Werkzame personen: > 90
Gebruiksoppervlak: 3.900 m²
Perceeloppervlak: 4.300 m² + parkeerterrein
Milieucategorie: 3.2
SBI: Vervaardiging van metalen constructiewerken en delen daarvan
Werkmilieu: Industrieel



PRYSMIAN www.prysmiangroup.com/

Adres: Schieweg 9 te Delft

Werkzame personen: ca. 550
Gebruiksoppervlak: 73.075 m²
Perceeloppervlak: 113.975 m²
Milieucategorie: 4.1
SBI: Vervaardiging van overige elektrische en elektronische kabels
Werkmilieu: Industrieel



Referenties maakindustrie – Schieoevers

FLEXSOL SOLUTIONS

www.flexsolutions.com

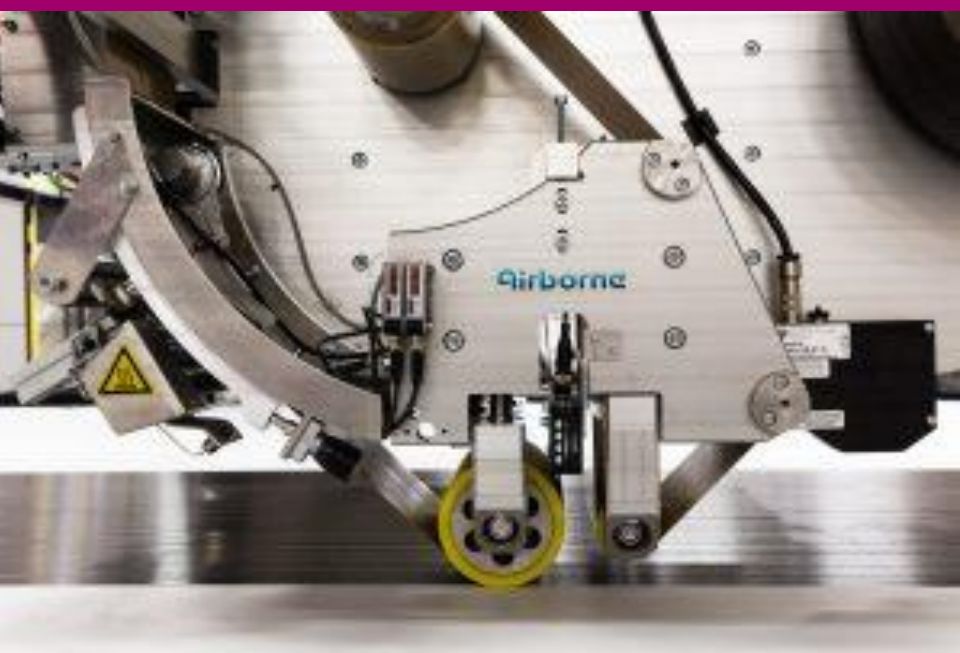
Adres: Rotterdamseweg 386 B26 te Delft

Werkzame personen:	> 10
Gebruiksoppervlak:	123 m ²
Perceeloppervlak:	149 m ² *
Milieucategorie:	1
SBI:	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Werkmilieu:	Industrieel



Schieoevers biedt – vanuit haar historie – veel ruimte aan grootschalige maakbedrijven. Bedrijven die veel toegevoegde waarde creëren, maar ook een relatief grote 'footprint' hebben op de omgeving. Daarnaast zien we – zeker de afgelopen jaren – steeds meer doorgroeiërs in het gebied. Deze vragen doorgaans om relatief kleinschalige kantoor-/productiecombinaties. Het aanbod hiervan is beperkt; ruimte voor de volgende stap is helemaal schaars.

Referenties maakindustrie – uitgeweken bedrijven



Referenties maakindustrie – uitgeweken bedrijven

AIRBORNE www.airborne.com

Adres: Laan van Ypenburg 70-78 / 42 te Den Haag

Werkzame personen: > 120
Gebruiksoppervlak: 5.725 m² en 2.900 m²
Perceeloppervlak: 20.320 m² *
Milieucategorie: 1 en 5.2 **
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies en vervaardiging van kunststof in primaire vorm
Werkmilieu: Industrieel



ANALYTICAL CONTROLS / PAC

www.paclp.com

Adres: Innsbruckweg 35-41 te Rotterdam

Werkzame personen: ca. 70
Gebruiksoppervlak: 632 m²
Perceeloppervlak: 522 m² *
Milieucategorie: 3.2
SBI: Vervaardiging van overige machines en apparaten voor algemeen gebruik
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig



* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

** = Volgens typering geldend op Schieoevers-Noord; in Ypenburg geschaard onder milieucategorie 4

Referenties maakindustrie – uitgeweken bedrijven

EPYON / ABB www.abb.com

Adres: Delftweg 65 te Rijswijk

Werkzame personen: ca. 40
Gebruiksoppervlak: 900 m²
Perceeloppervlak: 425 m² *
Milieucategorie: 4.1
SBI: Installatie van elektrische apparatuur
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig



ETERNAL SUN www.eternalsun.com

Adres: Wolga 11 te Den Haag

Werkzame personen: ca. 25
Gebruiksoppervlak: 1.575 m²
Perceeloppervlak: 2.075 m²
Milieucategorie: 1
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Werkmilieu: Industrieel



* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

Referenties maakindustrie – uitgeweken bedrijven

TANIQ www.taniq.com

Adres: Sydneystraat 112 te Rotterdam

Werkzame personen: ca. 10
Gebruiksoppervlak: 450 m²
Perceeloppervlak: 740 m² *
Milieucategorie: 1
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig



Hoewel zeker niet alle snelle (maak)groeiers ruime bestemmingsmogelijkheden nodig hebben, zijn de betreffende bedrijven wel vaak gevestigd op locaties met ruime bestemmingsmogelijkheden. De betreffende bedrijven kunnen gebaat zijn bij voldoende hinderruimte doordat zij een hoge (vracht)verkeer aantrekkende werking hebben of doordat de planologische milieuruimte een bepaalde mate van zekerheid geeft voor groei van bedrijfsactiviteiten in de toekomst.

* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

Overige referenties maakindustrie



Overige referenties maakindustrie

DYNAMIC EAR COMPANY

www.dynamic-ear.com

Adres: Delftechpark 9 te Delft

Werkzame personen: ca. 30
Gebruiksoppervlak: 920 m²
Perceeloppervlak: 1.040 m² *
Milieucategorie: 2
SBI: Lease van niet-financiële immateriële activa
Werkmilieu: Campus



ISIS SPACE www.isispace.nl

Adres: Motorenweg 23 te Delft

Werkzame personen: > 80
Gebruiksoppervlak: 2.640 m²
Perceeloppervlak: 1.880 m²
Milieucategorie: 1
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig



* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

Overige referenties maakindustrie

ENRAF www.enraf-nonius.nl

Adres: Vareseweg 127 te Rotterdam

Werkzame personen: ca. 60
Gebruiksoppervlak: 1.790 m²
Perceeloppervlak: 2.365 m²
Milieucategorie: 2
SBI: Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig



HITTECH www.hittech.nl

Adres: Laan van Ypenburg 60 & 64 te Den Haag

Werkzame personen: > 130
Gebruiksoppervlak: 4.865 m² en 2.900 m²
Perceeloppervlak: 18.300 m² *
Milieucategorie: 1 en 2
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies en vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
Werkmilieu: Industrieel



* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

Overige referenties maakindustrie

MILGRO www.milgro.nl

Adres: Pittsburghstraat 31 te Rotterdam

Werkzame personen: > 60
Gebruiksoppervlak: 620 m²
Perceeloppervlak: 765 m² *
Milieucategorie: 1
SBI: Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Werkmilieu: Klassiek, kleinschalig

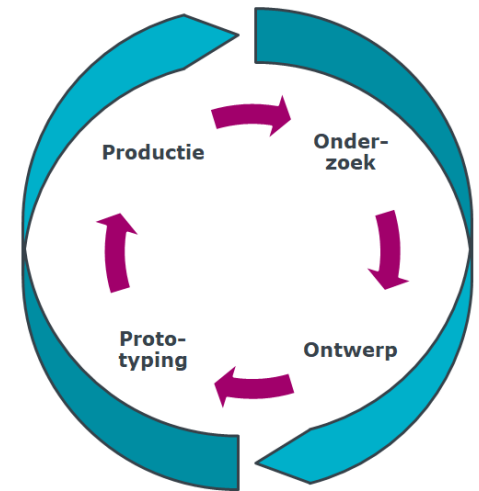


Ook de andere bedrijven die een goede referentie vormen van hoogwaardige maakindustrie, onderdeel uitmaken van het Delftse ecosysteem van kennis en economie of daarop een waardevolle toevoeging zouden kunnen zijn, zijn vaak gevestigd op locaties met ruime bestemmingsmogelijkheden. Dit geldt met name voor 'pure' productiebedrijven die – relatief gezien – zijn ondervertegenwoordigd in het huidige Delftse ecosysteem van kennis en economie.

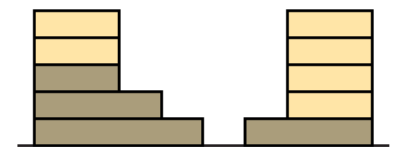
* = Berekend o.b.v. het aandeel van het gebruiksoppervlak in het totale gebruiksoppervlak op het perceel

Algemene observaties vanuit de referentiestudie

- Dé maakindustrie bestaat niet; de ruimtelijke behoeften van maakbedrijven (bijv. qua kavelgrootte en gebruik van milieuruimte) verschillen sterk naar positie in de keten van kennis en economie
- Wel zijn er een aantal algemene kenmerken:
 - Maakbedrijven zijn doorgaans gevestigd in een klassiek, industrieel werkmilieu
 - Maakbedrijven zijn vaak gevestigd 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

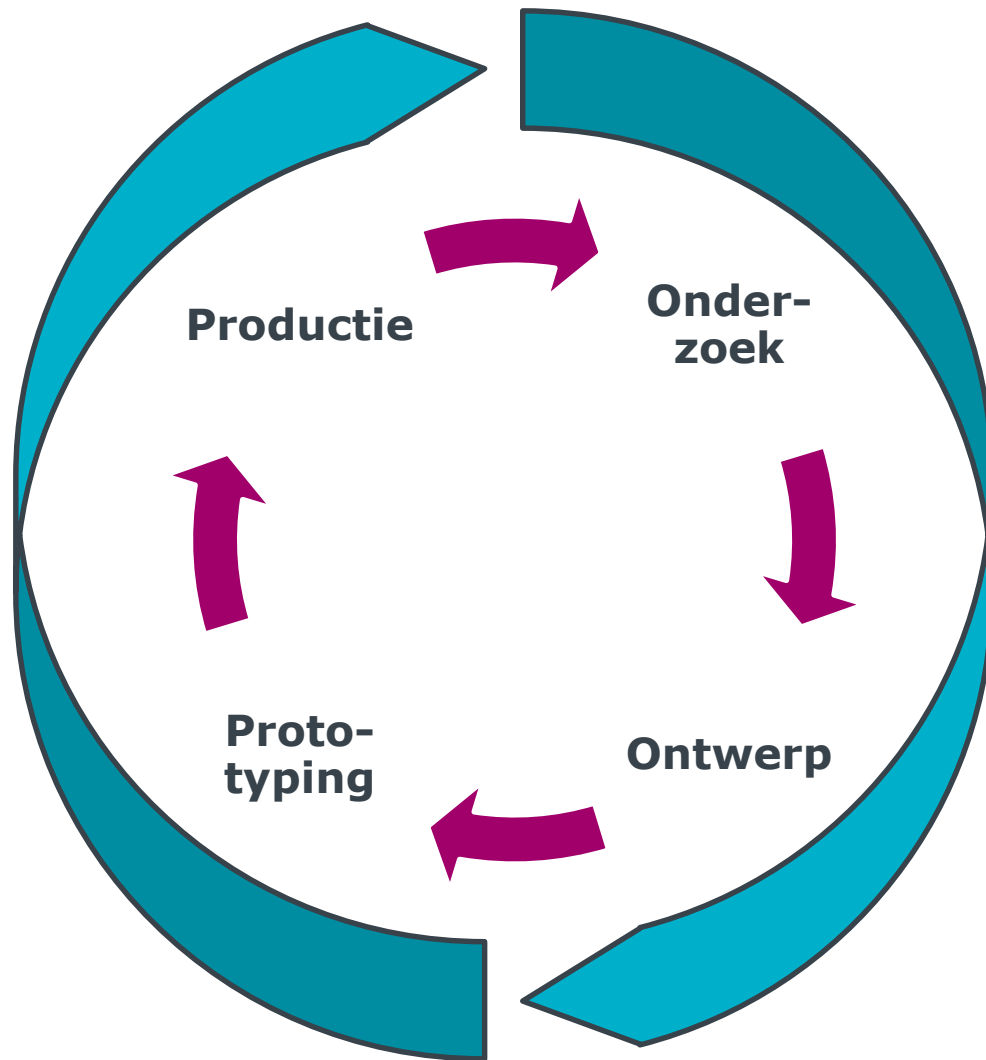


Horizontaal menging



Verticaal menging

Verschillende soorten maakindustrie



Hoe verder in de keten van kennis en economie ...

... hoe minder banen per vierkante meter, maar hoe meer werkgelegenheid voor laagopgeleiden

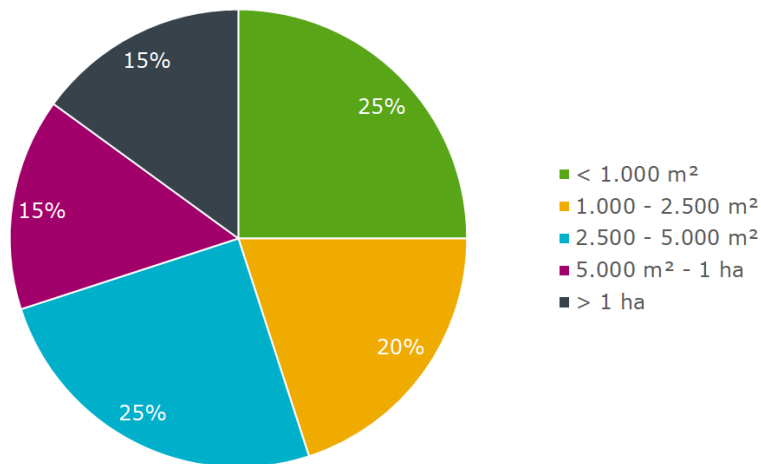
... hoe hoger de toegevoegde waarde en dus het trickle-down effect voor de lokale en regionale economie

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

Locatiewensen/-eisen maakindustrie naar omvang

- Grootschalige en kleinschalige maakindustrie hebben (dus) verschillende ruimtelijke behoeften
- 30% van de maakindustrie in Nederland is gevestigd op kavels die groter zijn dan 5.000 m²

Ruimtegebruik maakindustrie naar kavelgrootte



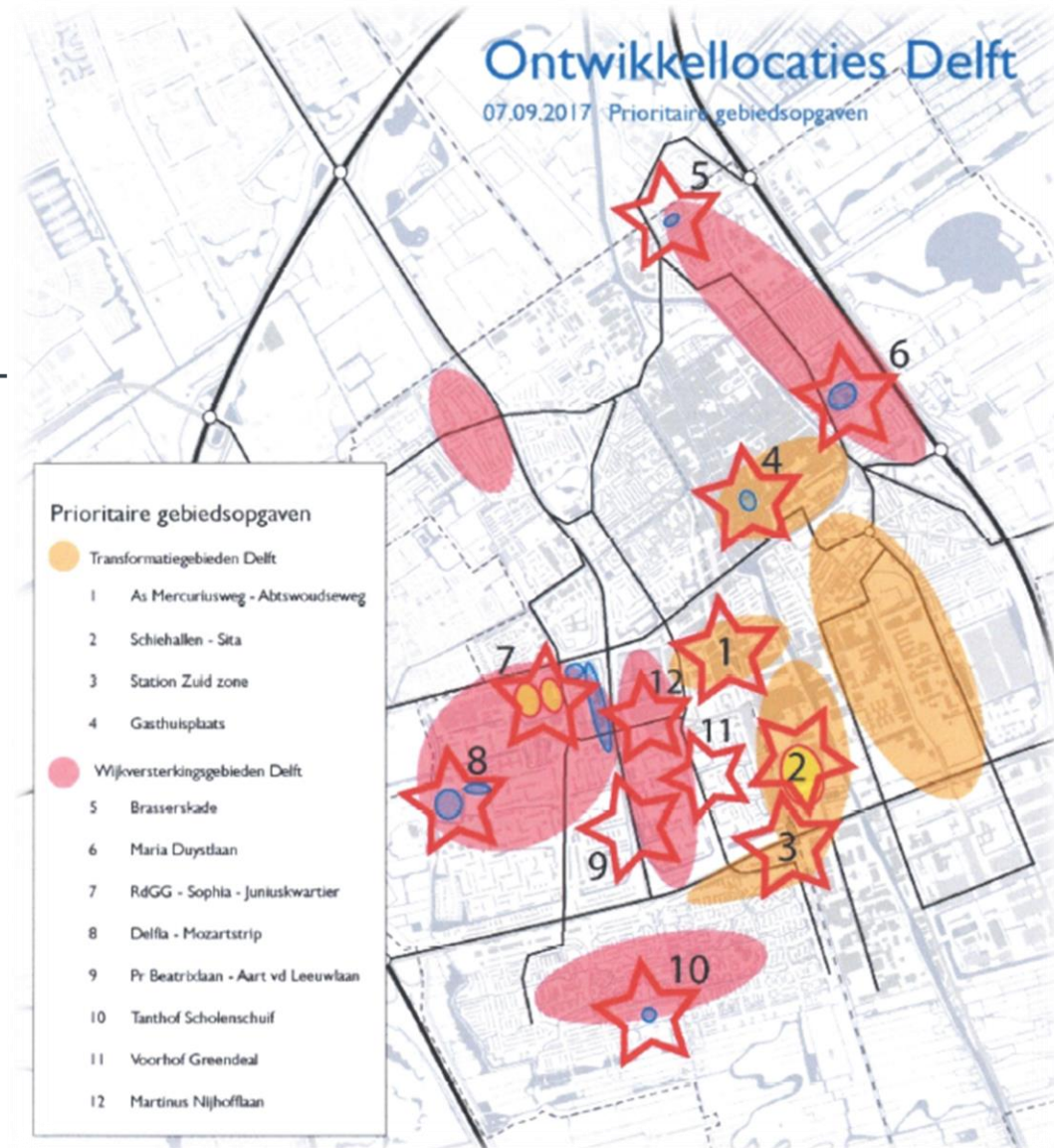
Bron: STEC, bewerking Roots Beleidsadvies

	Grote en zeer zware industrie (cat. 5 en 6)	Kleine en middelgrote zware industrie (cat. 3 en 4)	Kleinschalige (high tech) maakindustrie	Grootschalige (high tech) maakindustrie
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, i.v.m. zware hinder- en risicocirkels en vele vervoerbewegingen	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. hinder- en risicocirkels.	Mogelijk grenzend aan of in nabijheid van woonwijk, mits hinder woon-omgeving beperkt is	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. omvang en vervoerbewegingen
Bereikbaarheid weg	Een goede, directe en onbelemmerde wegverbinding waarbij geen woonkernen doorsneden worden	Aan doorgaande weg/ reguliere N-weg. Pre voor ligging en bereikbaarheid via snelweg.	Aan doorgaande weg/ reguliere N-weg	Een goede, directe wegverbinding (N-weg) waarbij geen woonkernen doorsneden worden
Bereikbaarheid OV	Geen relevant criterium, wel een pré	Geen relevant criterium, wel een pré	Geen relevant criterium, wel een pré	Geen relevant criterium, wel een pré
Bereikbaarheid water en spoor	Nabijheid van water/spoor is een extra criterium/pre	Nabijheid van water/spoor is een extra criterium/pre	Geen relevant criterium	Geen relevant criterium
Kavelgrootte	Kavelgrootte minimaal 1 tot 5 hectare, oplopend tot vele hectares.	Zowel kleinere kavels, 1 hectare, alsook kavels tot 3 hectare. Incidenteel zeer grote kavels.	Kavels overwegend tussen de 1.000 m ² tot 5.000 m ²	Kavelgrootte vanaf 1 hectare
Bouwhoogte	14-20 meter. Vrijstelling tot hoger mogelijk.	Vanaf 8 tot 20 meter. Vrijstelling tot hoger mogelijk.	Vanaf 8 tot 14 meter	14-20 meter. Vrijstelling tot hoger mogelijk.
Milieucategorie	t/m milieucategorie 6	t/m milieucategorie 4	t/m milieucategorie 3	t/m milieucategorie 3
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt	Vanwege kleinschaligheid is omvang van arbeidspool minder relevant; er is vooral vraag naar lager en middelbaar opgeleid personeel. Bij high tech juist technisch hoog opgeleid personeel.	Vraag naar lager en middelbaar opgeleid personeel. Bij high tech juist technisch hoog opgeleid personeel.
Voorzieningen	-	-	Bij hightech/ R&D: Nabijheid universiteit/ kennisinstelling Uitstraling locatie en gebouw Clustering van waardeketen	Bij hightech/ R&D: Nabijheid universiteit/ kennisinstelling Uitstraling locatie en gebouw Clustering van waardeketen

Bron: STEC

Hoe kan Schieoevers zich doorontwikkelen als toplocatie voor de maakindustrie?

- Ruimte bieden aan de ontwikkeling van bedrijven die in het gebied gevestigd zijn
- Transformatie benutten om – voor verschillende typen – maakindustrie een geschikt vestigingsmilieu te creëren
- Aanbeveling om in de ontwikkel-/bestemmingsplannen te gaan werken met zoneringen, waarbij differentiatie wordt aangebracht in beschikbare kavelgroottes, mate van menging met wonen c.q. afstand tot wonen, etc.



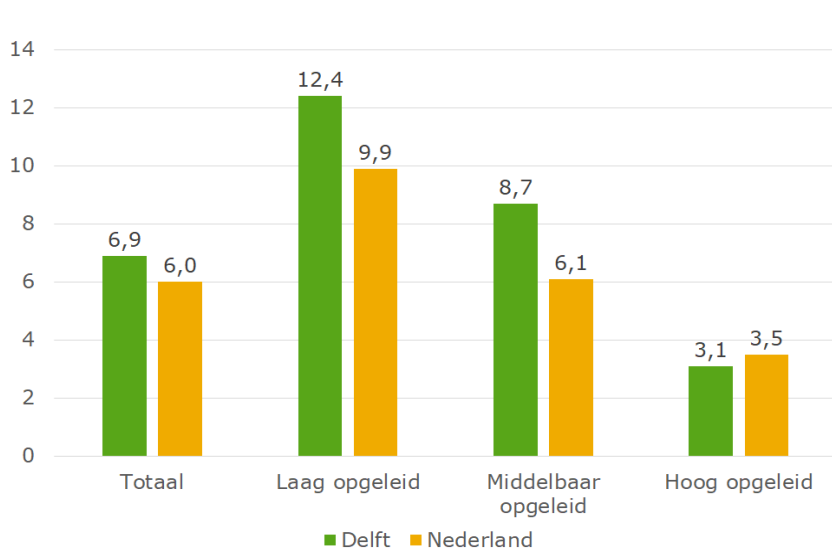
Mogelijke effecten van de realisatie van meer hoogwaardige maakindustrie

- Meer werkgelegenheid in Delft
 - Direct èn indirect (bij toeleveranciers en afnemers)
 - Voor hoogopgeleiden èn laagopgeleiden
- Versterking ecosysteem van kennis en economie
- Versterking (van imago als) 'High Tech Capital' van Nederland → *aanzuigende werking op bedrijven en werknemers*
- Nieuwe (potentiële) samenwerkingspartners voor bedrijven op Schieoevers
- Benutting van milieuruimte

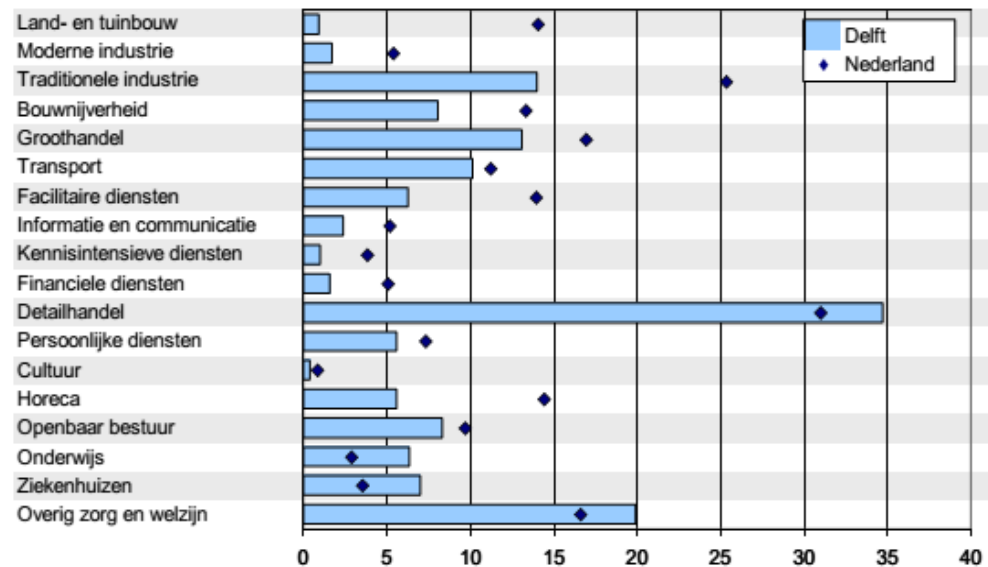
Groei maakindustrie voorziet ook in sociale behoefte

- Niet alleen worden steeds minder Delftse banen ingevuld door Delftenaren; ook vinden steeds minder Delftenaren in Delft een passende baan
- Werkloosheid in Delft is vooral geconcentreerd onder laagopgeleiden. Gemiddeld genomen vinden die in Nederland vaak ook een baan in de industrie. In Delft is het aantal arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden in de industrie echter (nog?) beperkt.

Werkloosheidspercentage naar opleidingsniveau, 2016



Arbeidsplaatsen laag opgeleiden per 1000 inwoners 25-64 jaar



Economische visie Schieoevers 2030



Doorontwikkeling als
gemengd bedrijven-
terrein met focus op
realisatie van meer
hoogwaardige
maakindustrie



Grootste toegevoegde
waarde voor Delftse
economie

