



Ontwikkeling van Unmanned Valley

Monitor 2020

Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland

Rotterdam, 2 oktober 2020



Ontwikkeling van Unmanned Valley

Monitor 2020

Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland

Walter Hulsker
Erik van Ossenbruggen

Rotterdam, 2 oktober 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Van vliegveld Valkenburg naar Unmanned Valley	3
1.2	Monitoring en evaluatie	4
1.3	Aanpak	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Kritieke prestatieindicatoren	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Aanwezige bedrijven en instituten	5
2.3	Randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied	6
2.4	Onderscheidende positie in de markt	9
2.5	Risicoprofiel	9
3	Afsluitende reflectie	10
	Bijlage: Evaluatiekader en vergelijking met nulmeting	12

1 Inleiding

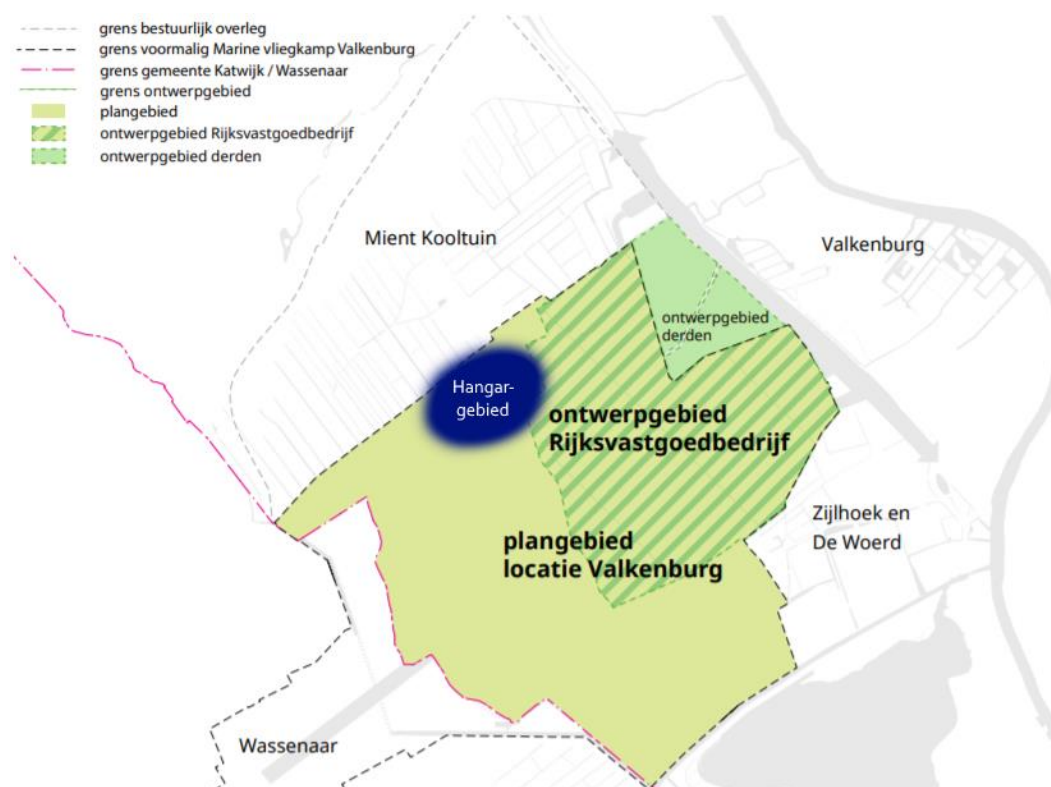
1.1 Van vliegveld Valkenburg naar Unmanned Valley

In 2006 werd het Marine Vliegveld Valkenburg opgeheven. Dit maakte de weg vrij voor herontwikkeling van het gebied. Eén van de eerste ontwikkelingen was de transformatie van een hangar op het terrein tot theater; hierin wordt sinds 2010 de musical Soldaat van Oranje opgevoerd.

Sinds 2012 zijn er plannen om het gehele gebied om te vormen tot werk-, woon- en recreatiegebied. Dit gebeurt door het Rijksvastgoedbedrijf, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Katwijk en Wassenaar. Het werkgebied beslaat een oppervlakte van circa 20 hectare. Bestuurlijk is afgesproken dat er binnen het bestaande Hangargebied circa 5 hectare gereserveerd is voor de ontwikkeling van Unmanned Valley, een tech park met bedrijfsruimten en een testveld van 500 x 500 m, voor de opkomende drone industrie, in combinatie met andere gerelateerde bedrijven/ technologieën zoals sensing en kunstmatige intelligentie.

Daarnaast is er woningbouw en recreatiemogelijkheid (o.a. bevaarbaar krekenslandschap) voorzien in het gebied. Recent is door de gemeente Katwijk het stedenbouwkundig raamwerk vastgesteld voor het noordelijke deel van het gebied (Hangaargebied tot aan N206). Hier zijn 3.000 tot 3.500 nieuwe woningen voor zo'n 12.000 tot 13.500 inwoners voorzien, evenals het centrum van het nieuwe dorp. Verdere ontwikkeling richting een totaal van ongeveer 5.600 woningen zal plaatsvinden in de komende 15-20 jaar.

Figuur 1.1: Kaart van het ontwikkelgebied



Bron: KCAP Architects&Planners (2020), Stedenbouwkundig raamwerk Nieuw Valkenburg. Bewerking Ecorys.

1.2 Monitoring en evaluatie

Aangezien de ontwikkeling van Unmanned Valley gepaard gaat met bepaalde mate van onzekerheid – het gaat immers om nieuwe technologie gaat en met name de toepassingsgebieden zijn nog in ontwikkeling – is bestuurlijk tevens afgesproken dat de ontwikkeling een proefperiode kent van vijf jaar. Door middel van voortgangsrapportages met gevalideerde criteria zal er tussentijdse monitoring plaatsvinden. De ontwikkeling van Unmanned Valley wordt in 2023 geëvalueerd, op hoofdlijnen wordt dan beoordeeld wat de toekomstwaarde en levensvatbaarheid van de Unmanned Valley is, om een onderbouwd besluit te kunnen maken over een eventuele voortzetting.

Het document ‘Gemaakte afspraken over criteria en werkwijze monitoring en evaluatie ontwikkeling Unmanned Valley’ een belangrijke impuls voor de monitoring en evaluatie van Unmanned Valley. In 2019 is op basis van dit document een gevalideerd evaluatiekader opgesteld, ter ondersteuning van de jaarlijkse monitoringsrapportage en eindevaluatie. Dit evaluatiekader is ook het fundament van de voorliggende rapportage van de monitor voor het jaar 2020.

1.3 Aanpak

Voor de monitoring is gebruik gemaakt van twee verschillende informatiebronnen:

- Interne gesprekken. Het gaat om gesprekken met medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf, stichting Unmanned Valley en provincie Zuid-Holland;
- Externe gesprekken. Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de op Unmanned Valley gevestigde bedrijven. Het gaat om vijf bedrijven; hiermee is meer dan de helft van de totale actuele populatie gedekt. Dit responspercentage wordt in het veld als hoog beschouwd. Verder is er gesproken met enkele bedrijven waarvan hun komst naar het gebied redelijk zeker lijkt.

De interne gesprekken hadden als voornaamste doel om informatie op te halen over de recente ontwikkelingen in het gebied, bijvoorbeeld over nieuwe bedrijven en nieuwe voorzieningen. In de externe gesprekken is vooral stilgestaan bij de redenen voor vestiging op Unmanned Valley, de huidige locatiewaarden vanuit het perspectief van het bedrijf en de benodigde verbeteringen aan het vestigingsklimaat het komende jaar. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de personen waarmee gesproken is.

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de stand van zaken op Unmanned Valley, met peildatum 1 november 2020. Het hoofdstuk doet dit aan de hand van kritieke prestatieindicatoren (KPI's) die afgeleid zijn van het gevalideerde evaluatiekader. In de bijlage (pagina 11) is een overzicht van het evaluatiekader beschikbaar, wat ter referentie geraadpleegd kan worden. De bijlage bevat eveneens de score op de KPI's ten tijde van de nulmeting (gehouden in 2019).

Na hoofdstuk twee volgt in hoofdstuk drie ter afsluiting een meer kwalitatieve beschouwing op de ontwikkeling van Unmanned Valley. Hiermee plaatsen we de feiten uit hoofdstuk twee in perspectief en worden er beleidsmatige aandachtspunten (ter verdere bevordering van de ontwikkeling van het werkgebied) voor de komende jaren geschetst.

2 Kritieke prestatieindicatoren

2.1 Inleiding

In 2019 is het methodisch kader ontwikkeld voor de monitoring en evaluatie van de ontwikkeling van Unmanned Valley. Het kader bevat zeven categorieën waarbinnen kritieke prestatieindicatoren (KPI's) zijn geformuleerd.

De ontwikkelingen op Unmanned Valley tot aan 1 november 2020 worden nu achtereenvolgens besproken voor de categorieën van het evaluatiekader. Voor de overzichtelijkheid van dit hoofdstuk worden enkele categorieën samengenomen besproken. In de bijlage zijn de zeven categorieën apart van elkaar zichtbaar. De bijlage kan aanvullend geraadpleegd worden voor een vergelijking tussen de scores op de KPI's nu en ten tijde van de nulmeting in 2019.

2.2 Aanwezige bedrijven en instituten

Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Op de peildatum (1 november 2020) zijn er negen bedrijven gevestigd in Unmanned Valley. Het gaat om een mix van producerende en dienstverlenende bedrijven. Tabel 2.1 geeft aan wat de kenmerken zijn van de aanwezige bedrijven. Daaruit blijkt dat met name bedrijfsactiviteiten waarbij sensoring de kernactiviteit is, nog schaars zijn. Kunstmatige intelligentie (AI) wordt indirect wel door de meeste bedrijven gebruikt.

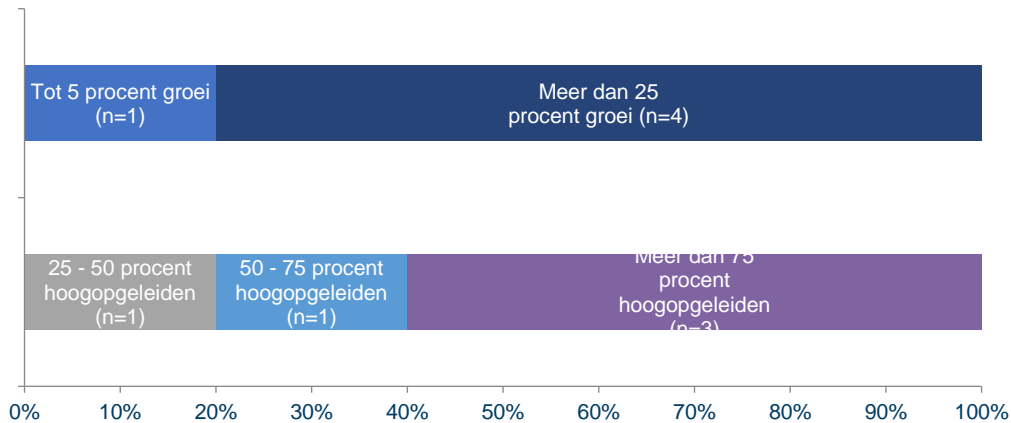
Tabel 2.1: Beschrijving van de aanwezige bedrijven en instituten in Unmanned Valley (1 november 2020)

Categorie	Type	Aantal bedrijven	Aantal werkzame personen
Ontwikkeling en assemblage van RPAS	Startups	-	-
	Gevestigde bedrijven	2	37
Systeemontwerp, software en onderhoud t.b.v. RPAS	Startups	3	15
	Gevestigde bedrijven	1	14
Onderwijs en compliance op het gebied van luchtvaart	Startups	-	-
	Gevestigde bedrijven	2	5
Export van RPAS naar het buitenland	Startups	-	-
	Gevestigde bedrijven	1	3
Totaal		9	74

Samen hebben de gevestigde bedrijven 74 personen in dienst. Dit is een factor 10 meer ten opzichte van de nulmeting, toen er slechts zo'n 7 werkzame personen in het gebied aanwezig waren. De uitgevoerde enquête onder de gevestigde bedrijven toont bovendien aan dat 80 % van de ondervraagde bedrijven het afgelopen jaar een groei (in aantal werknemers of omzet) van meer dan 25 procent heeft gerealiseerd (figuur 2.1).

Naast bedrijvigheid die gevestigd is op locatie, vinden er ook dronetests plaats door bedrijven die elders gevestigd zijn. Het ging in de meetperiode in totaal om 330 tests. Voor een deel van de testende bedrijven vormen de tests een eerste impuls voor plannen om vestiging op Unmanned Valley te overwegen.

Figuur 2.1: Groei en structuur van personeelsbestand gevestigde bedrijven



Er is sprake van een mix van wat grotere bedrijven en enkele kleine bedrijven, maar de ambitie dat er in 2023 minimaal 10 bedrijven aanwezig zijn met meer dan 5 fte wordt nog niet gehaald. Bij een gelijkblijvende mix tussen grote en kleine bedrijven en een gelijkblijvend groeipad zal het naar verwachting één à twee jaar duren voordat de doelstelling wel bereikt wordt.

Toonaangevende bedrijven en instituten

Het is wel zo dat er sprake is van een verbintenis van enkele toonaangevende bedrijven en instituten aan Unmanned Valley. Van de gevestigde bedrijven zijn er drie internationale, sterke spelers met zeer grote moederbedrijven. Bovendien is de TU Delft verbonden aan Unmanned Valley middels het onderzoekslab MAVlab (Micro Air Vehicle Laboratory), dat fundamenteel en toegepast onderzoek naar UAV-toepassingen verricht. MAVlab werkt ook samen met stichting Unmanned Valley om beyond visual line of sight (BVLOS) vliegen mogelijk te maken in de tweede helft van 2020/ eerste helft van 2021.

2.3 Randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied

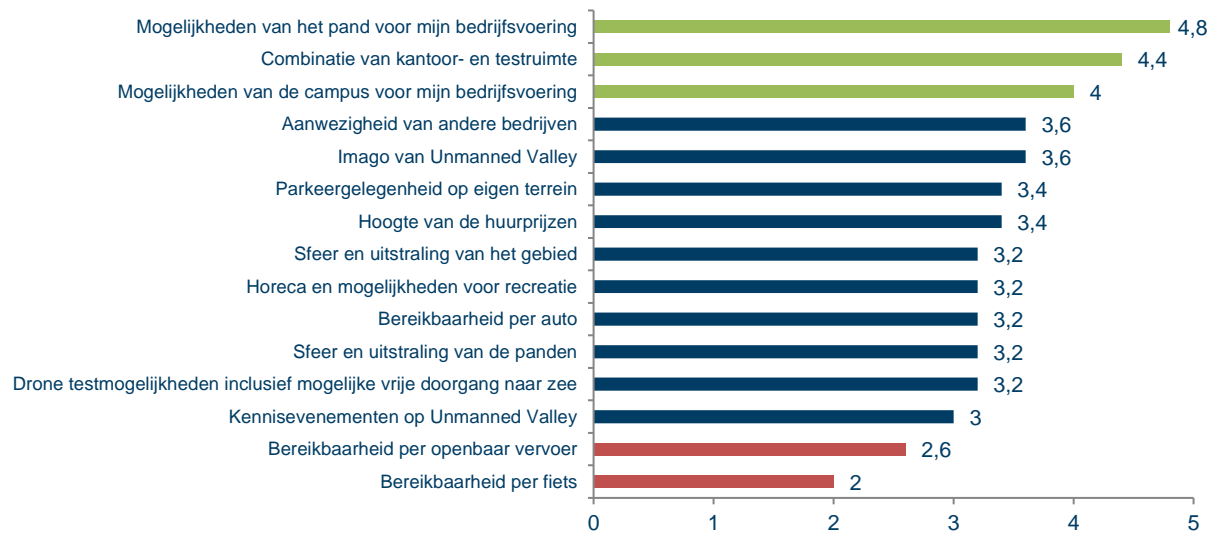
Locatiefactoren bij locatiekeuze

Er zijn meerdere randvoorwaarden die cruciaal zijn voor succesvolle ontwikkeling van Unmanned Valley. Ook kan gesteld worden dat bedrijven de aanwezigheid vereisen van meerdere van deze randvoorwaarden, voordat ze zich willen vestigen in Unmanned Valley. Het onderlinge belang van deze randvoorwaarden verschilt.

Aan de geënquêteerde bedrijven is gevraagd wat voor hun de doorslag heeft gegeven om zich in Unmanned Valley te vestigen. Figuur 2.2 laat de resultaten zien. Ieder item kan een score hebben tussen 1 en 5, waarbij 1 = zeer onbelangrijk (voor de keuze om het bedrijf in Unmanned Valley te vestigen) en 5 = zeer belangrijk. Zodoende is een score van 3 neutraal.

De resultaten laten zien dat met name de mogelijkheden van het pand (gebouw 356 en hangar 1) hebben geleid tot de keuze voor Unmanned Valley. De combinatie tussen kantoor- en testruimte en de mogelijkheden die de campus biedt als ecosysteem zijn eveneens belangrijk. Ook de sfeer en uitstraling van het gebied en de aanwezigheid van andere bedrijven zijn genoemd als redelijk belangrijke locatiefactoren. Het lijkt erop dat de eerst gevestigde bedrijven met name vanuit de mogelijkheden voor dronetests de keuze voor Unmanned Valley hebben gemaakt, en de recente nieuwkomers ook voor het ecosysteem (met mogelijkheden tot samenwerking en kennisuitwisseling).

Figuur 2.2: Redenen voor keuze Unmanned Valley als vestigingsplaats

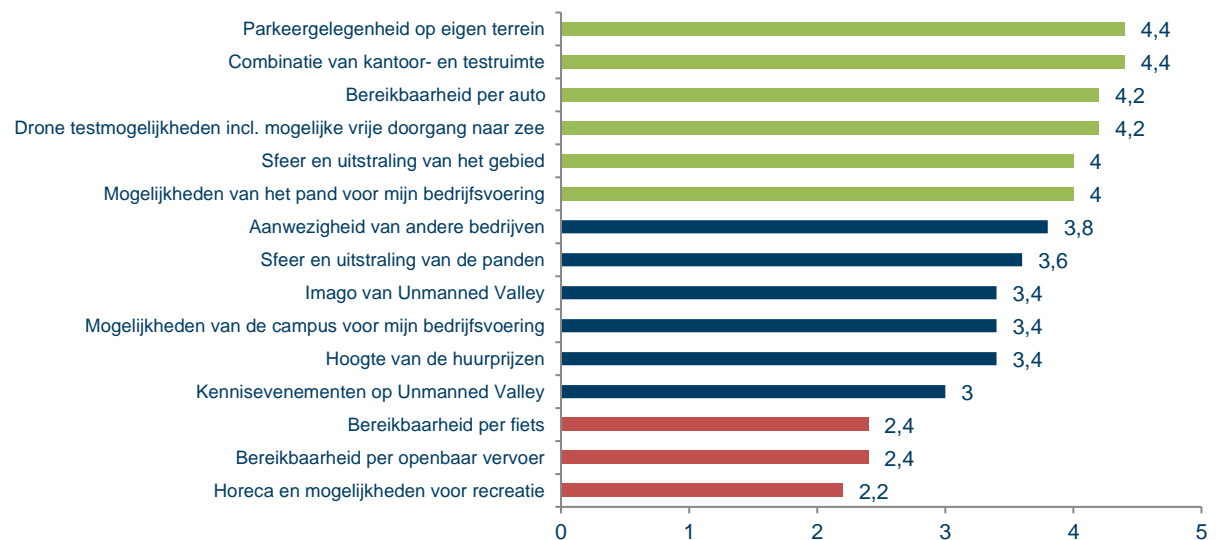


Toelichting: 1 = zeer onbelangrijk; 2 = onbelangrijk; 3 = neutraal; 4 = belangrijk; 5 = zeer belangrijk.

Huidige waardering locatiefactoren

In de enquête is ook gevraagd naar het oordeel van de bedrijven over de huidige locatiekwaliteiten van Unmanned Valley (figuur 2.3). Daaruit komen de combinatie van kantoor- en testruimte, de drone testmogelijkheden, de parkeergelegenheid op het terrein en de bereikbaarheid per auto zeer positief naar voren. Hetzelfde geldt voor de sfeer en uitstraling van het gebied. Dit heeft voor een deel te maken met de industriële uitstraling en voorgeschiedenis van de locatie, maar één bedrijf gaf ook specifiek aan de elementen te waarderen die gelinkt zijn aan het oude marine complex. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld dat er nog steeds slagbomen aanwezig zijn bij de ingang van het gebied; dit geeft een zekere mate van veiligheidsgevoel en controle over wie er het gebied binnenkomt.

Figuur 2.3: Huidige waardering van verschillende locatiefactoren Unmanned Valley



Toelichting: 1 = zeer onbelangrijk; 2 = onbelangrijk; 3 = neutraal; 4 = belangrijk; 5 = zeer belangrijk.

Het is opmerkelijk dat de sfeer en uitstraling al relatief goed scoren, omdat vanuit meerdere bedrijven de opmerking is gemaakt dat het gebied nog enigszins kaal overkomt en dat men verwacht dat er pas over 1 à 2 jaar sprake is van meer bedrijven die synergie gaan creëren en aanvullende voorzieningen.

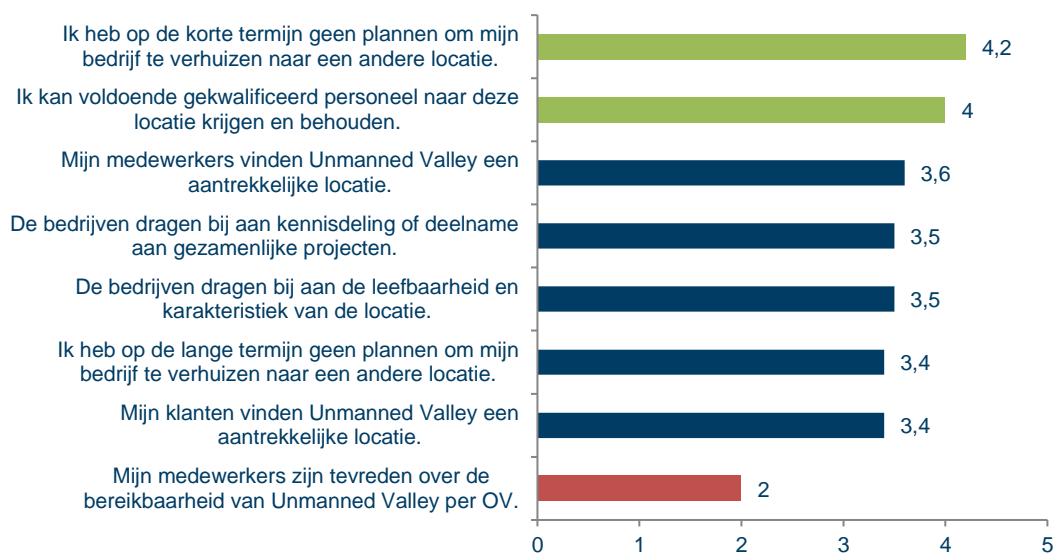
Figuur 2.3 maakt verder ook duidelijk dat er nog een aantal aspecten zijn in Unmanned Valley, waarover de aanwezige bedrijven minder te spreken zijn. De belangrijkste is de bereikbaarheid via andere vervoersmiddelen. Met name over de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets zijn er zorgen onder de bedrijven. Dit betreft ook de bereikbaarheid voor medewerkers van de bedrijven. In dit type bedrijvigheid (high tech) en zeker onder jongere werknemers is het autobezit lager dan gemiddeld en doet men vaker dan gemiddeld een beroep op het openbaar vervoer. Dat geldt nog sterker voor de doelgroep studenten die de opleidingsinstellingen (Dutch Drone Academy, Dutch Drone Flight Company) verwachten aan te trekken. Tegelijkertijd is het opmerkelijk dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer gemiddeld als onbelangrijk werd genoemd in de vestigingskeuze (figuur 2.2).

Ook horeca/recreatiemogelijkheden worden momenteel niet goed beoordeeld. Dit is logisch gezien het ontbreken ervan. Bovendien moet de kanttekening geplaatst worden dat veel bedrijven aangegeven hebben de aanwezigheid van horeca/recreatiemogelijkheden (zoals een broodjeszaak/lunchgelegenheid) eerder als bonus te beschouwen dan als noodzakelijke locatiekwaliteit.

Aanvullende beoordelingen

Aan de bedrijven is ten slotte ook gevraagd wat hun oordeel over Unmanned Valley is vanuit het perspectief van hun medewerkers en klanten, samen met oordelen over enkele andere stellingen. Figuur 2.4 geeft inzicht in de gegeven antwoorden.

Figuur 2.4: Aanvullende stellingen over Unmanned Valley



Toelichting: 1 = zeer oneens; 2 = oneens ; 3 = neutraal; 4 = eens; 5 = zeer mee eens.

Uit de figuur kan wederom de conclusie getrokken worden dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer het grootste actiepunt is: de matige bereikbaarheid per OV is het enige kritiekpunt vanuit medewerkers en klanten. Voor de rest is men tevreden over het vestigingsklimaat. Eén specifieke opmerking die aanvullend is gemaakt over (het neutraal beoordeelde) aspect 'aantrekkelijkheid volgens klanten' is dat het veranderde adres en postcode ervoor hebben gezorgd dat Unmanned Valley wat lastig te bereiken is voor klanten.

2.4 Onderscheidende positie in de markt

Aantrekkelijkheid als vestigingslocatie

Uit het voorgaande bleek al dat het vestigingsklimaat van Unmanned Valley redelijk goed gewaardeerd wordt door haar gebruikers. Dit blijkt ook uit een andere KPI, namelijk hoeveel bedrijven vestiging overwegen zich te vestigen in Unmanned Valley – met als streven minimaal twee per jaar. Dit streven wordt dit jaar al ruim behaald. Het ROC van Amsterdam zal zich eind 2020 in gebouw 356 vestigen voor het curriculum drone-technologie – met de ambitie dit uit te bouwen naar een opleiding. Daarnaast vinden gesprekken over vestiging plaats met vijf bedrijven.

Onderscheidende positie

De ontwikkeling van Unmanned Valley is nog te kortdurend om te spreken van een echt onderscheidende positie. Wel is zeker dat bedrijven Unmanned Valley momenteel al onderscheidend noemen door (binnen Nederland) haar strategische ligging in de Randstad, in tegenstelling tot concurrenten als Space53 in Enschede en Aviolanda in Woensdrecht. Bovendien heeft Unmanned Valley met de reeds gevestigde bedrijven een internationaal, onderscheidend karakter. 100 procent van de bedrijven heeft een bovenregionale afzet, waarmee de KPI van >75 procent gehaald wordt. Ook internationaal zijn er testcentra in opkomst (Antwerpen, Denemarken) deze zijn in deze monitor niet vergeleken. Mede vanwege het ontbreken van gegevens. Mogelijk dat bij volgende monitoren het vergelijk met deze centra meer van belang wordt en meegenomen moeten worden. Voor nu zijn ze buiten beschouwing gelaten.

Unmanned Valley kan zich bovendien (in theorie) onderscheiden met het aantal vaste kennisevenementen. In de KPI is vastgelegd dat er jaarlijks meer dan 5 kennisevenementen plaats vinden. Dit is niet gehaald omdat de coronacrisis het vrijwel onmogelijk heeft gemaakt om dergelijke evenementen te organiseren. Bovendien ontbraken de benodigde faciliteiten zoals een receptie en ruimtes voor bijeenkomsten nog – deze worden pas in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd.

2.5 Risicoprofiel

De laatste categorie uit het evaluatiekader is de vermindering van het risicoprofiel dat de ontwikkeling van Unmanned Valley heeft. Het risicoprofiel is bijvoorbeeld zichtbaar is het leegstandspercentage. Dat was tijdens de nulmeting niet goed uit te drukken, omdat er toen de facto nog geen oppervlakte bedrijfsruimte te verhuren was. Inmiddels is de beschikbare 3.000 m² die met fase 1 is gecreëerd, volledig verhuurd. Daarmee komt het leegstandspercentage uit op 0 procent. In fase 2 wordt een oppervlak van 1.700 m² gerealiseerd; er zijn geen signalen dat hier significante leegstand zal optreden (de belangstelling voor deze ruimte is in de fase van ontwikkeling voldoende aanwezig).

Uit de nulmeting kwam naar voren dat het niveau van de huurprijzen relatief hoog lag in vergelijking met de omgeving en – belangrijker nog – in vergelijking met concurrerende locaties zoals Woensdrecht en Enschede. Echter dient wel opgemerkt te worden dat de huurprijs vergelijkbaar is met Leiden Bio Science Park. Het prijsniveau ligt weliswaar lager dan bij YES! Delft, maar bij YES! Delft zijn de huurprijzen hoger door uitgebreider aanbod van (onder andere) incubator- en cateringfaciliteiten. Een aantal bedrijven in Unmanned Valley zijn uitstromers van YES! Delft.

Ten slotte komt in het evaluatiekader nog een extern risico aan bod: klachten van omwonenden en door woningzoekenden in verband met de (drone) testactiviteiten. Er zijn geen klachten gemeld die gerelateerd zijn aan de activiteiten op Unmanned Valley.

3 Afsluitende reflectie

Een eerste beeld

Deze monitor van de ontwikkeling van Unmanned Valley heeft met de editie 2020 een eerste beeld geschetst van waar Unmanned Valley op dit moment staat. Hoe staat de ontwikkeling van Unmanned Valley er dan voor? Dit is een logische vraag, maar het is nog te vroeg om hier een coherent oordeel over te vellen. De monitor laat nadrukkelijk zien dat Unmanned Valley nog pas net 'uit de startblokken' is en dat het gaat om een eerste beeld. Desondanks gaat de ontwikkeling sneller dan verwacht mocht worden, zeker in deze Coronatijd. De eerste fase met 3.000 m² is snel uitgegeven en de volgende fase is al in aantocht. In de jaarlijkse vervolgmetingen zal een duidelijker beeld ontstaan, op basis waarvan meer zinvolle conclusies getrokken kunnen worden.

Het jaar 2020 is voor Unmanned Valley in meerdere opzichten een bijzonder jaar geweest. Met gebouw 356 heeft het Rijksvastgoedbedrijf een belangrijke stap gezet in de beschikbaarheid van bedrijfsruimte. Hierdoor kon men nieuwe huurders verwelkomen. Een eerste mix van kleine en grotere bedrijven, inclusief toonaangevende internationaal opererende spelers. Tegelijkertijd heeft de coronacrisis roet in het eten gegooid. Zo konden er dit jaar bijvoorbeeld nog geen kennisevenementen worden georganiseerd. De huidige crisis maakt een fysiek evenement onmogelijk. Onbekend is of de crisis er ook voor gezorgd heeft dat minder huurders zich hebben georiënteerd op verplaatsing naar Unmanned Valley.

Toekomstige ontwikkelingen

Desondanks liggen er wel gunstige perspectieven in het verschiet. De tweede fase met 1.700 m² wordt op korte termijn ontwikkeld, er vinden al gesprekken plaats met meerdere bedrijven en instellingen over vestiging op Unmanned Valley en het ecosysteem wordt ook in communicatie gepositioneerd sinds de zomer. Tevens is er vanaf 5 oktober een verbetering in de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer. Door een pendelbusverbinding zal Unmanned Valley in de brede spits bereikbaar worden. Tijdens de ochtend- en avondspits kan men driemaal per uur in ongeveer 25 minuten van station Leiden Centraal naar Unmanned Valley (en vice versa) reizen. Lijn 35 zal gaan rijden tussen bushalte Duinvallei/N206 en Unmanned Valley. In de spits wordt halte Duinvallei/N206 vijftien keer per uur aangedaan door bussen van en naar Leiden (buslijnen 30, 31, 38 en 221).

Aanbevelingen

In de resultaten was zichtbaar dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer gemiddeld genomen geen belangrijke factor was in de vestigingskeuze. In de vestigingskeuze spelen mogelijkheden voor de bedrijfsvoering gemiddeld genomen een grotere rol. Daarentegen zegt het gemiddelde niet alles. Voor een aantal bedrijven is goede bereikbaarheid per OV randvoorwaardelijk – zoals dat ook op andere techlocaties het geval is. Het ontstaan van buslijn 35 is een positieve ontwikkeling is voor de bereikbaarheid van Unmanned Valley. Voor de verdere ontwikkeling van Unmanned Valley is het van belang dat er een goede ontsluiting per OV blijft, ook buiten de spits.

Een andere aanbeveling richt zich op de bedrijvenpopulatie in Unmanned Valley. Momenteel zien we dat het zwaartepunt ligt op droneontwerp- en assemblage en systeemontwerp. Hoewel met de toekomstige vestiging van het ROC van Amsterdam en de huidige aanwezigheid van enkele private opleidingsbedrijven er meer nadruk komt op compliance en kennisontwikkeling, is verdere verbreding en 'kruisbestuiving' van belang om een bestendig innovatie-ecosysteem te maken van Unmanned Valley. Bedrijven die gericht zijn op chiptechnologie, sensing en software/kunstmatige intelligentie zijn nu nog ondervertegenwoordigd en zouden een goede aanwinst voor

het cluster kunnen zijn. Ook is het belangrijk dat er met name nieuwe bedrijven van buiten de regio zich komen vestigen op Unmanned Valley, zodat er geen sprake is van verplaatsing van dezelfde werkgelegenheid.

Naast een brede mix aan bedrijvigheid is het ook belangrijk dat er relaties tussen de aanwezige bedrijven ontstaan. Uit de gevoerde gesprekken voor deze monitor blijkt dat de huidige bedrijvenpopulatie nog niet erg bezig is met onderlinge contacten. Dat is logisch, omdat de bedrijven nog met 'opstarten' bezig zijn. Zij hebben echter op langere termijn wel behoefte aan onderlinge contacten. Het is belangrijk dat Unmanned Valley dit kan faciliteren. Niet alleen fysiek met ruimtes, maar ook met netwerkbijeenkomsten of vergelijkbare evenementen en structuren. Zodat er uiteindelijk een ecosysteem ontstaat. Samenwerking en kruisbestuiving tussen de bedrijven verhoogt immers de kans op innovaties.

Ten slotte richten we een aanbeveling op het onderscheidende karakter van Unmanned Valley. Het is belangrijk dat het ontwikkelen van dat onderscheidende zich doorzet de komende jaren. Momenteel is er nog geen significante onderscheiding van bijvoorbeeld Enschede (Space53) en Woensdrecht (Aviolanda). Tegelijkertijd plaatsen we bij die constatering de kanttekening dat de vorming van de faciliteiten die van Unmanned Valley een ecosysteem moeten maken, nog bezig is. Bovendien is het niet terecht om louter de vergelijking met bovengenoemde locaties te maken. Bedrijven in de wereld van de drones, sensing en dergelijke denken met name op internationaal schaalniveau; de keuze gaat dan bijvoorbeeld tussen Nederland, België, Zwitserland, Frankrijk en Spanje. Laatstgenoemde landen hebben een strategisch voordeel op het vlak van liberalere regelgeving/testmogelijkheden, beschikbare ruimte en huurprijzen, maar Nederland scoort goed op gekwalificeerd personeel, innovatieklimaat en dergelijke factoren. Het is belangrijk dat Unmanned Valley laat zien dat bedrijven die voordelen rondom kennis en innovatie te kunnen benutten in Nederland.

Specifiek hebben enkele geconsulteerde bedrijven laten weten het te waarderen als stichting Unmanned Valley en het Rijksvastgoedbedrijf zouden komen met regelmatige updates over de verdere ontwikkelingsplannen, en indien mogelijk, de aanwezige bedrijven een stem geven in de verdere ontwikkeling van het ecosysteem.

De eerste stappen zijn gezet met de huidige populatie bedrijven en randvoorwaarden. Het creëren van een gemengd ecosysteem, dat beklijft, dat goed bereikbaar is, en de nodige faciliteiten en interactie kent, is de volgende stap. De 2021-editie van de monitor zal hierover meer moeten uitwijzen.

Bijlage: Evaluatiekader en vergelijking met nulmeting

	Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
O. Randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> Voor 2023 is er een horecavoorziening gevestigd in Unmanned Valley. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal horecabedrijven: 0 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal horecabedrijven: 0
	<ul style="list-style-type: none"> Voor 2023 heeft Unmanned Valley beschikking over een glasvezelverbinding en een 5G-verbinding. 	<ul style="list-style-type: none"> Glasvezelinternet mogelijk op UMV: ja 5G-verbinding aanwezig op Unmanned Valley: ja (5G van KPN en Vodafone is operationeel op het terrein van de voormalig marinebasis. De 5G Fieldlab van TNO en TU Delft moet nog worden uitgerold.) 	<ul style="list-style-type: none"> Glasvezelinternet mogelijk op UMV: ja 5G-verbinding aanwezig op Unmanned Valley: nee (Stichting Unmanned Valley heeft wel een intentieovereenkomst met KPN gesloten voor de realisatie van een 5G-verbinding; hiervoor worden momenteel voorbereidingen getroffen.)
	<ul style="list-style-type: none"> De werknemers in Unmanned Valley zijn tevreden over de bereikbaarheid per OV. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score bereikbaarheid per OV volgens medewerkers (schaal 1-5): 2,0 (ontevreden) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score bereikbaarheid per OV volgens medewerkers (schaal 1-5): N.v.t. Toelichting: Er is een busverbinding, maar momenteel komt 100% van de medewerkers met de auto.
	<ul style="list-style-type: none"> Vestiging of komst van bedrijven naar Unmanned Valley is niet alleen afhankelijk van het testveld maar ook de gevestigde bedrijven en sfeer. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score voor 'gevestigde bedrijven' als reden voor vestiging (schaal 1-5): 3,6 (neutraal) Gemiddelde score voor 'sfeer op Unmanned Valley' als reden voor vestiging (schaal 1-5): 3,2 (neutraal) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score voor 'gevestigde bedrijven' als reden voor vestiging (schaal 1-5): 1 Gemiddelde score voor 'sfeer op Unmanned Valley' als reden voor vestiging (schaal 1-5): 1

Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
		<p>Toelichting: Het momenteel aanwezige bedrijf heeft zich in Unmanned Valley gevestigd, volledig vanwege de kosten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven dragen bij aan de levendigheid en ontwikkeling van de karakteristieken van het techpark. 	<ul style="list-style-type: none"> Mening van de gevestigde bedrijven over bijdrage van andere bedrijven voor de leefbaarheid en karakteristiek locatie: 3,5 (neutraal) Mening van de gevestigde bedrijven over bijdrage van andere bedrijven aan kennisdeling en gezamenlijke projecten: 3,5 (neutraal) 	<ul style="list-style-type: none"> Mening van de gevestigde bedrijven over bijdrage van andere bedrijven voor de leefbaarheid en karakteristiek locatie: N.v.t. Toelichting: er was ten tijde van de nulmeting slechts één bedrijf gevestigd, waardoor het niet mogelijk is de bijdrage van andere bedrijven te bepalen.
<ul style="list-style-type: none"> Het lukt de bedrijven om voldoende gekwalificeerd personeel naar de locatie te krijgen en te houden. De locatie is ook voldoende interessant voor medewerkers. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score werving gekwalificeerd personeel (schaal 1-5): 4,0 (eens met de stelling) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde score werving gekwalificeerd personeel (schaal 1-5): N.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> Combinatie van kantoor- en testruimte en een corridor naar zee zijn belangrijke aantrekkingskrachten voor geïnteresseerde bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> % geïnteresseerde bedrijven dat combinatie kantoor- en testruimte als aantrekkingskracht noemt: 100% % geïnteresseerde bedrijven dat corridor naar zee als aantrekkingskracht noemt: 	<ul style="list-style-type: none"> % geïnteresseerde bedrijven dat combinatie kantoor- en testruimte als aantrekkingskracht noemt: 100% % geïnteresseerde bedrijven dat corridor naar zee als aantrekkingskracht noemt:

Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
	100%	0%
<ul style="list-style-type: none"> • Unmanned Valley heeft met een corridor naar zee minimaal één onderscheidend element ten opzichte van andere vergelijkbare techparken zoals Delft, Space53/Twente en Aviolanda/Woensdrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal onderscheidende elementen t.o.v. vergelijkbare techparken: 0 • Namelijk: - 	<ul style="list-style-type: none"> • Eind 2018 bedroeg het aantal bedrijven dat interesse in vestiging op Unmanned Valley heeft getoond, circa 4 à 5. • Aantal onderscheidende elementen t.o.v. vergelijkbare techparken: 0 • Namelijk: -
<ul style="list-style-type: none"> • Er is op termijn voor het testveld een positieve business case die commerciële exploitatie ervan in beginsel mogelijk te maakt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Er worden marktconforme huurprijzen gehanteerd, met een onderdeel voor het vastgoed en een voor services van en deelname aan het ecosysteem. Er wordt een aparte prijs berekend per afgenomen testmoment. De beschikbare ruimte is volledig verhuurd. 	<ul style="list-style-type: none"> • In de periode tot zomer 2018 zijn er twee drone bedrijven geweest, en DroneCenter Valkenburg (indoorcentrum). Beide dronebedrijven zijn failliet gegaan. Bedrijf 1 is van 30 naar 10 werkzame personen gegaan in een herstart. Bedrijf 2 telde 15 werkzame personen. Het RVB heeft 160.000 euro aan verlies geleden (gederfde huur).
<ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaan weinig klachten van omwonenden (binnen 1 km) over geluidsoverlast. • Er ontstaan weinig klachten van omwonenden (binnen 1 km) over privacyschending. • Er is weinig weerstand tegen Unmanned Valley onder toekomstige bewoners. • Het woningbouwprogramma ondervindt geen verkoopbeperkingen door de activiteiten in Unmanned Valley. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal klachten van omwonenden (binnen 1 km) over geluidsoverlast: 0 • Aantal klachten van omwonenden (binnen 1 km) over privacyschending: 0 • Verkoopbeperking: - 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal klachten van omwonenden (binnen 1 km) over geluidsoverlast: 0 • Aantal klachten van omwonenden (binnen 1 km) over privacyschending: 0 • Verkoopbeperking: n.v.t.

	Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
1. Verbintenis toonaangevende bedrijven en instituten	<ul style="list-style-type: none"> Eén of meerdere technische instituten (zoals de TU Delft en de NLR) benutten tot 2023 minimaal 1.000 m² met significante activiteiten op het gebied van opleiding, onderzoek/innovatie en/of de begeleiding van start-ups. Tot 2023 is er een business incubator zoals YES! Delft of ESA BIC gevestigd in Unmanned Valley, heeft er een dependance of ontplooit activiteiten op de campus. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal technische instituten: 1 Oppervlakte: 200 m² Aantal business incubators: 0 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal technische instituten: 0 Oppervlakte: - Aantal business incubators: 0
	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 1-2 toonaangevende bedrijven (of zelfstandige vestigingen daarvan) met elk meer dan 10 medewerkers zijn gevestigd op Unmanned Valley. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal toonaangevende bedrijven met >10 werknemers: 2 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal toonaangevende bedrijven met >10 werknemers: -
	<ul style="list-style-type: none"> De meerderheid van de gevestigde bedrijven heeft een groei in aantal werknemers en/of omzet gerealiseerd. De meerderheid van de bedrijven draagt bij door het delen van kennis of deelname in projecten. De meerderheid van de gevestigde bedrijven heeft geen verhuisplannen. 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven met werkgelegenheids- of omzetsijging: 100% % bedrijven met kennisdeling of deelname aan projecten: 50% % bedrijven zonder verhuisplannen: 75% 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven met werkgelegenheids- of omzetsijging: - % bedrijven met kennisdeling of deelname aan projecten: - % bedrijven zonder verhuisplannen: -

	Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
2. Mix van producten en diensten die op locatie ontwikkeld worden	<ul style="list-style-type: none"> Voor 2023 zijn de volgende bedrijfsactiviteiten in ieder geval aanwezig in Unmanned Valley: <ul style="list-style-type: none"> - Drone-ontwerp en –productie - Sensoring - Softwareontwikkeling / AI 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal bedrijven: <ul style="list-style-type: none"> - Droneproductie: 2 - Sensoring: 0 - Softwareontwikkeling / AI: 0 - Overig: 7 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal bedrijven: <ul style="list-style-type: none"> - Droneproductie: 1 - Sensoring: 0 - Softwareontwikkeling / AI: 0
	<ul style="list-style-type: none"> Er is een mix van grotere (of een vestiging ervan) en kleinere bedrijven; het aandeel van bedrijven dat de kern van zijn activiteiten op Valkenburg heeft: minimaal 10 bedrijven met meer dan 5 werknemers. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal middelgrote en grote bedrijven (50-250 werknemers): 0 Aantal kleine bedrijven (tot 50 werknemers): 6 Aantal bedrijven dat de kern van de activiteiten op Valkenburg heeft: 3 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal middelgrote en grote bedrijven (50-250 werknemers): 0 Aantal kleine bedrijven (tot 50 werknemers): 0 Aantal bedrijven dat de kern van de activiteiten op Valkenburg heeft: 2 (incl. DroneCenter)
	<ul style="list-style-type: none"> Van de start-up bedrijven die de moeilijke start fase overleven, en op eigen benen blijft staan en fysiek passend zijn bij UMV, blijft 50% op Valkenburg gevestigd. 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven dat na 2 jaar nog steeds actief is en nog op Valkenburg gevestigd is: 11% 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven dat na 2 jaar nog steeds actief is en nog op Valkenburg gevestigd is: 0%
	<ul style="list-style-type: none"> Activiteit testveld: PM 	<ul style="list-style-type: none"> Testen met RPAS (indoor en outdoor): 211 Overige testoperaties (sensor based): 32 (cijfers over 2020 kwartaal 1 t/m 3) 	<ul style="list-style-type: none"> Testen met RPAS (indoor en outdoor): 244 Overige testoperaties (sensor based): 87 (cijfers over heel 2019)
3. Hoogwaardige werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> Het opleidingsniveau van de werknemers in Unmanned Valley is vergelijkbaar met Aviolanda/Woensdrecht en Space53/Twente en hoger dan gemiddeld in de rest van Katwijk. 	<ul style="list-style-type: none"> % hoogopgeleiden werkzaam bij de bedrijven in Unmanned Valley: 70 - 80% (enquête) % hoogopgeleiden werkzaam bij de bedrijven in Aviolanda/Space53: 50% (schatting) % hoogopgeleiden in Katwijk: 	<ul style="list-style-type: none"> % hoogopgeleiden werkzaam bij de bedrijven in Unmanned Valley: 80% (schatting) % hoogopgeleiden werkzaam bij de bedrijven in Aviolanda/Space53: 50% (schatting) % hoogopgeleiden in Katwijk:

	Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
		25% (bron: CBS)	31% (bron: CBS)
	<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal werknemers werkzaam binnen de formule Unmanned Valley bedraagt in 2023: 250 fte (gemiddeld 50/jaar) en potentieel tot groei naar minimaal 430 in de periode 2028-2033. 	<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal werknemers: 74 	<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal werknemers : 7-8 fte
4. Aantrekkelijke vestigingslocatie	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks overwegen minimaal 2 bedrijven om zich te vestigen in Unmanned Valley. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal bedrijven dat heeft geïnformeerd naar Unmanned Valley als vestigingslocatie: Met 6 bedrijven vonden gesprekken plaats over vestiging op Unmanned Valley. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal bedrijven dat heeft geïnformeerd naar Unmanned Valley als vestigingslocatie: Eind 2018 bedroeg het aantal bedrijven dat interesse in vestiging op Unmanned Valley heeft getoond, circa 4 à 5.
5. Onderscheidende positie in de markt	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn verbindingen met andere techclusters in de regio: TU, ESA-ESTEC, HSD en deze zijn daadwerkelijk geoperationaliseerd in de vorm van onder andere uitwisseling van kennis en/of uitvoering van gezamenlijke projecten en initiatieven. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal relaties met andere techclusters in de regio: 1 (intentieovereenkomst met ESA) 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal relaties met andere techclusters in de regio: 1 (intentieovereenkomst met ESA)
	<ul style="list-style-type: none"> Op Valkenburg worden in het eindjaar meer dan 5 vaste kennisevenementen (>50 bezoekers) voor (inter)nationale gegadigden georganiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal vaste kennisevenementen (>50 bezoekers): 0 (onmogelijk door Coronacrisis) 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal vaste kennisevenementen (>50 bezoekers): 1 (jaarlijks: Drone Clash van TU Delft)
	<ul style="list-style-type: none"> 75% van de bedrijven heeft een bovenregionale, landelijke of internationale afzetmarkt. 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven met minimaal bovenregionale afzetmarkt: 100% 	<ul style="list-style-type: none"> % bedrijven met minimaal bovenregionale afzetmarkt: 100%
	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal testvluchten vanaf Unmanned Valley is vergelijkbaar met Space53/Twente en Aviolanda/Woensdrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal testactiviteiten per jaar: 331 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal testactiviteiten per jaar: 273 Aantal werknemers (fte) in:

	Evaluatiecriterium	Monitor (stand 1 november 2020)	Nulmeting
	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal werknemers (fte) in Unmanned Valley is vergelijkbaar met Space53/Twente en Aviolanda/Woensdrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal werknemers (fte) in: <ul style="list-style-type: none"> Unmanned Valley: ca. 74 Twente: ca. 100-150 Woensdrecht: ca. 2.600 (totaal – hiervan is slechts een deel drone gerelateerd) 	<ul style="list-style-type: none"> Unmanned Valley: ca. 7-8 Twente: ca. 100-150 <p>Woensdrecht: ca. 2.600 (totaal – hiervan is slechts een deel drone gerelateerd)</p>
6. Vermindering van het risicoprofiel	<ul style="list-style-type: none"> Het leegstandspercentage van de bedrijfsruimten is niet hoger dan 15%. 	<ul style="list-style-type: none"> % leegstand van drone gerelateerde bedrijfsruimten: Nihil. 	<ul style="list-style-type: none"> % leegstand van drone gerelateerde bedrijfsruimten: N.v.t. <p>Toelichting: eind 2018 was er eigenlijk geen oppervlakte aan bedrijfsruimte beschikbaar voor Unmanned Valley. Anno 2019 is het bijna helemaal verhuurd.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> De huurprijzen van volwassen bedrijven is vergelijkbaar met het niveau in Katwijk en referentielocaties als Aviolanda/Woensdrecht en Twente. Starters kunnen het eerste jaar korting krijgen. 	<ul style="list-style-type: none"> Gem. prijs per m² in Unmanned Valley: Ca. € *** / m² Gem. prijs per m² in Katwijk: Ca. € 79 / m² (bron: Funda in Business, bedrijfsruimte) Gem. prijs per m² in Aviolanda/Woensdrecht: € 45 – 70 / m² (bron: Aviolanda Business Park) Gem. prijs per m² in Space53/Twente: Ca. € 50-100 / m² (bron: Makelaar Snelder Zijlstra) 	<ul style="list-style-type: none"> Gem. prijs per m² in Unmanned Valley: Ca. € *** / m² Gem. prijs per m² in Katwijk: Ca. € 64 / m² (bron: Funda in Business, bedrijfsruimte) Gem. prijs per m² in Aviolanda/Woensdrecht: € 45 / m² (bron: Aviolanda Business Park) Gem. prijs per m² in Space53/Twente: Ca. € 50-75 / m² (bron: Makelaar Snelder Zijlstra)

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas