

**CONCEPT
AMBITIEDOCUMENT
RIJNSWEERD**

DECEMBER 2017



INHOUDSOPGAVE

1. INTRODUCTIE | 4

2. RIJNSWEERD IN DE INNOVATIE-ECONOMIE | 6

2.1. UTRECHT: HEALTH & INNOVATIE

2.2. POTENTIE RIJNSWEERD

2.3. WERKGEBIEDEN VAN DE TOEKOMST

2.4. URGENTIE VAN DE OPGAVE

3. AMBITIES VOOR RIJNSWEERD | 22

4. ORGANISATIE EN VERVOLGSTAPPEN | 48

4.1. GEBIEDSORGANISATIE

4.2. STRATEGISCHE PROJECTEN

5. BIJLAGE: INNOVATIE-ECONOMIE | 56

COLOFON | 62

LEESWIJZER

Dit is de conceptversie van het Ambitiedocument Rijnsweerd. Over de inhoud gaan we graag in gesprek met betrokkenen en belanghebbenden. Daarna zal er besluitvorming over plaatsvinden.

1. INTRODUCTIE

Voor u ligt het Ambitiedocument Rijsweerd. Dit ambitiedocument beschrijft de relevantie van de innovatie-economie voor Rijsweerd, de rol die Rijsweerd daarin kan spelen en de ambities die daarbij horen. Het beschrijft wat ervoor nodig is om Rijsweerd richting 2030 te laten uitgroeien tot één van de top-werkgebieden in de regio en mogelijk zelfs in Nederland. Het Ambitiedocument is het resultaat van een interactief proces waarin de Stichting Kantorenpark Rijsweerd (SKR) - bestaande uit eigenaren en huurders - en de Gemeente Utrecht nauw hebben samengewerkt met belangrijke stakeholders uit Rijsweerd.

Next economy

De economie verandert mondiaal in rap tempo in een zogenaamde innovatie-economie. In deze 'derde industriële revolutie' worden mensen, uitwisseling van kennis en innovatie steeds belangrijker. Het aantrekken van kenniswerkers en startende bedrijven (start ups) is hierbij van eminent belang. De stad Utrecht en Stichting Utrecht Science Park zetten hier stevig op in. Dit leidt tot een goede concurrentiepositie van Utrecht in de landelijke en Europese economie. Kantorenparken zoals Rijsweerd zijn ontstaan in een andere tijd, een andere economie, waar grote dienstverlenende bedrijven met veel medewerkers op voor de auto goed bereikbare zichtlocaties wilden zitten, waar het parkeren voor de deur is geregeld. Introverte werelden waar alle activiteit naar binnen is gericht, onzichtbaar voor de buitenwereld.

De nieuwe economische realiteit gaat veel meer over samenwerking tussen bedrijven, gebruik maken van elkaars sterke punten, open staan voor jong talent en kantoren die veel meer gericht zijn op open communicatie, interactie tussen verschillende achtergronden, interactie met buiten en met burens. Deze bedrijven willen huiskamers, koffiecorners en aantrekkelijke buitenruimten om te verblijven.

Potentie en dynamiek

Kantorenpark Rijsweerd is in ruimtelijk-economische zin verouderd. De ligging van Rijsweerd tussen de prachtige binnenstad van Utrecht en het economisch en wetenschappelijke topgebied Utrecht Science Park (USP) is onderbenut. Rijsweerd is een dynamisch gebied. In de afgelopen jaren hebben al enkele grote transformaties plaatsgevonden waarbij o.a. werkfuncties in wonen zijn omgezet en frisse concepten als Bar Beton hun entree hebben gemaakt. Ondanks dat de verkleuring naar een gemengd gebied positief is moet er toch een kanttekening worden geplaatst dat de initiatieven van de afgelopen jaren voornamelijk geen onderlinge meerwaarde opleveren. Projecten, initiatieven, agenda's en programma's zouden elkaar idealiter versterken. Dit vraagt om gezamenlijke visie en kaders voor Rijsweerd om ontwikkelingen op te toetsen.

Ambitiedocument Rijsweerd

In het ambitiedocument gaan de SKR en Gemeente Utrecht op zoek naar aanknopingspunten om Rijsweerd door te ontwikkelen en gereed te maken

voor de uitdagingen van de nieuwe economie. In de eerste helft van 2017 zijn er verschillende gebiedsateliers geweest om de potentie van Rijsweerd bloot te leggen en de toekomstwaarde van het gebied te duiden. In die ateliers is samengewerkt met eigenaren, gebruikers, huurders, gemeente Utrecht, Universiteit Utrecht, de Provincie Utrecht en Stichting Utrecht Science Park. Een grotere groep stakeholders is tijdens een inspiratiesessie in maart betrokken, zijnde o.a. Park Bloeyendaal, ATV Stadion en omwonenden.

Er is gekeken naar de fysieke kansen die het gebied biedt en naar de kansen vanuit de innovatie-economie. Vanuit die nieuwe economie is onder andere gebleken dat start-ups zich graag willen vestigen in het gebied, juist vanwege de aanwezigheid van corporates en dat deze grote bedrijven start-ups als toegevoegde waarde zien in het gebied. Conclusie van de analyses en gesprekken is dat maar weinig werkgebieden zich qua ligging kunnen meten met Rijsweerd en het gebied uitstekende kansen heeft om als werkgebied in de innovatie-economie door te ontwikkelen.

2. RIJNSWEERD IN DE INNOVATIE-ECONOMIE

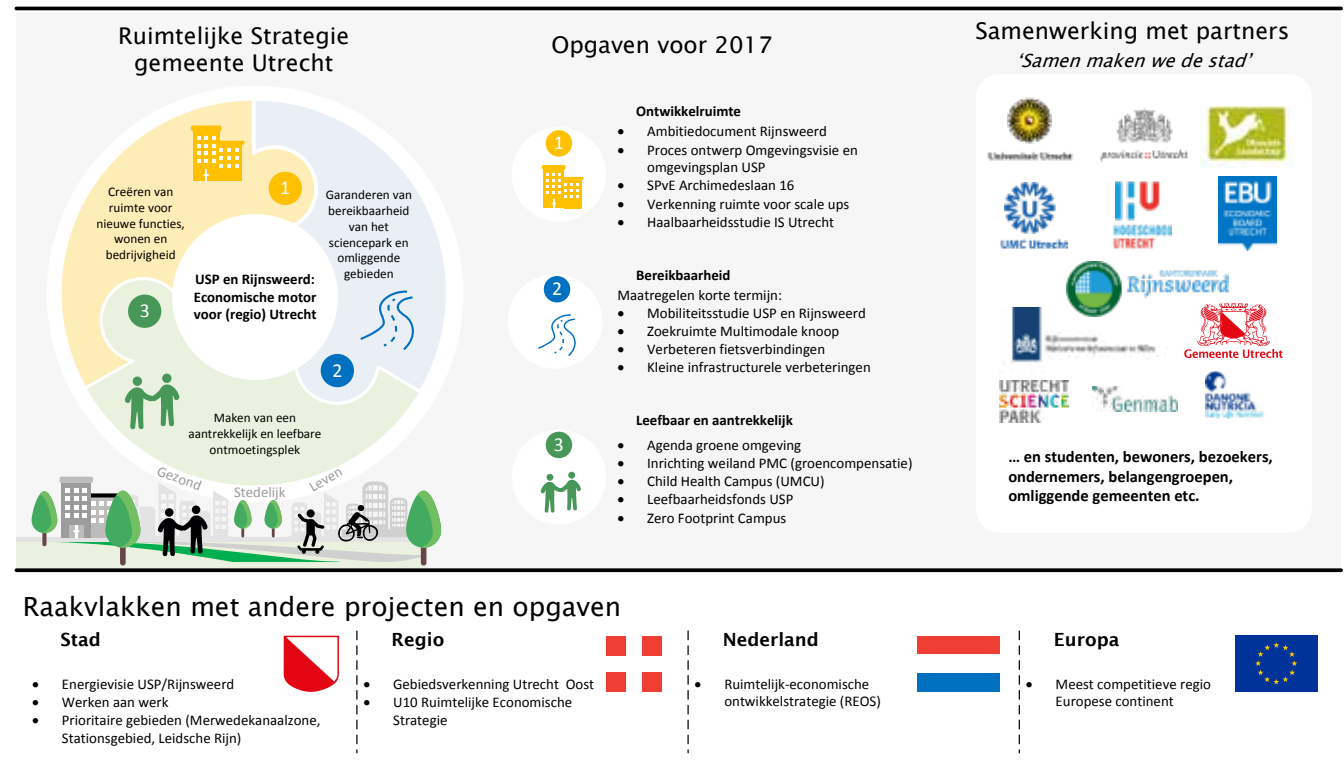
2.1. UTRECHT: HEALTH EN INNOVATIE

Utrecht is de sterkst groeiende stad van Nederland. Een compacte stad die groeit van 330.000 in 2016 naar 410.000 inwoners in 2030. Utrecht kiest met haar Ruimtelijke Strategie 2016 voor gezonde en duurzame binnenstedelijke verdichting. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk, opleiding, en duurzaamheid. Voor het verkeer heeft de groei van de stad grote gevolgen. De stad reageert daar op door een systemsprong in mobiliteit in gang te zetten en legt het accent op openbaar vervoer, fiets en voetganger.

Het Utrecht Science Park (USP) en Rijsweerd zijn samen met de Binnenstad, het Stationsgebied, Leidsche Rijn (centrum) en de Merwedekanaalzone één van de vier prioritaire gebiedsontwikkelingen in de stad die deze duurzame groei mogelijk maken. In deze economische hotspots wil de stad kansen creëren en benutten. Deze kansen worden vooral gestuurd door het begrip Healthy Urban Living (HUL) ofwel: gezond leven in een stedelijke omgeving. Wil de regio Utrecht leefbaar blijven of worden, dan besteedt de stad aandacht aan zaken als luchtkwaliteit, afval, energieverbruik en mobiliteit, maar zeker ook de menskant, zoals gezondheid en stressfactoren door geluid, hitte, drukte en onveiligheid. Dit vraagt om slimme oplossingen en een integrale aanpak, waarbij ruimtelijke aspecten samenvallen met systeemvraagstukken hoe een stad integraal te plannen, ontwikkelen en te managen.

Opgave Utrecht Science Park en Rijsweerd

juli 2017



bron: Gemeente Utrecht, 2017

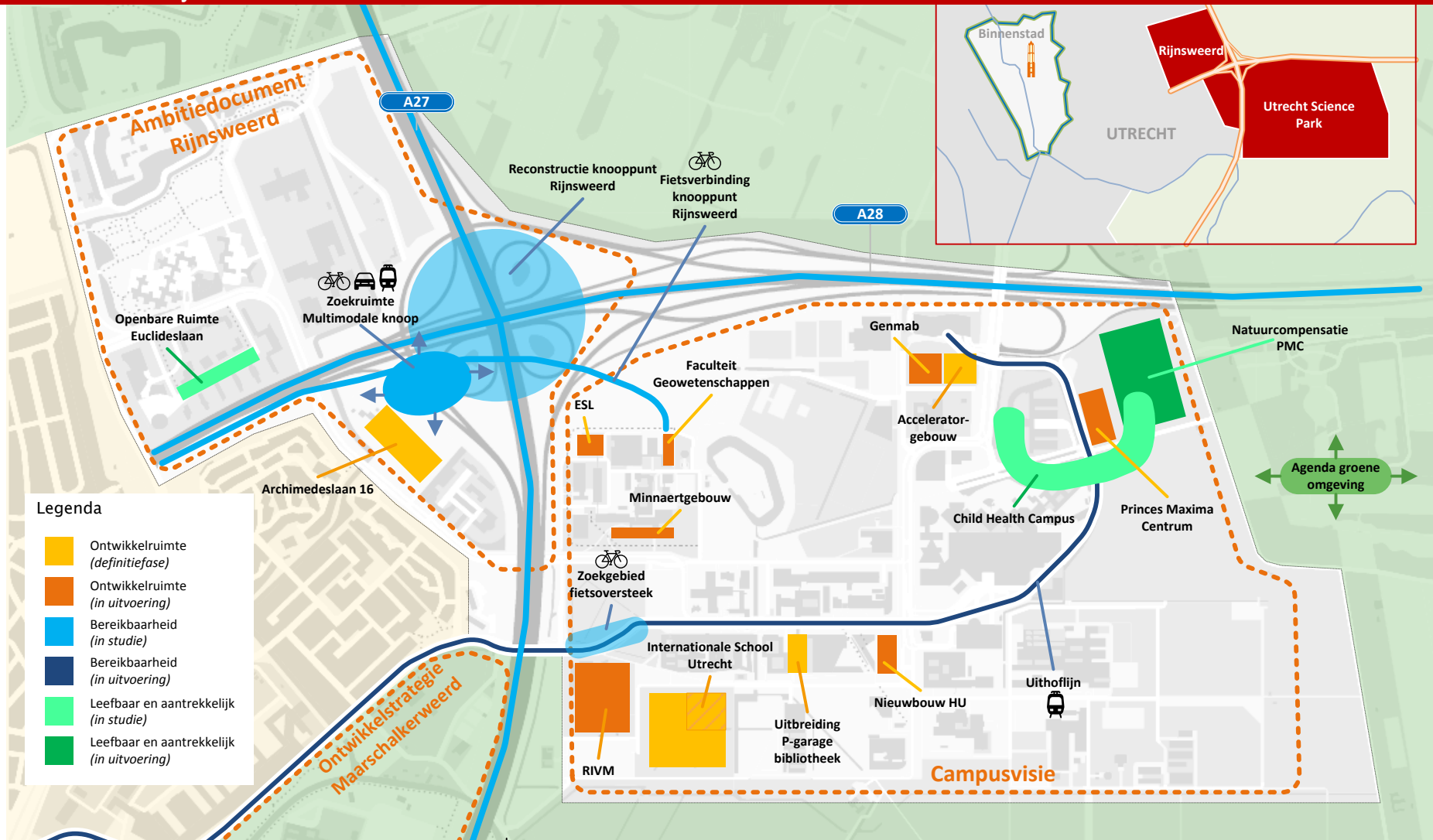
Belang van werkgelegenheid

Zoals gezegd groeit de stad in rap tempo door. Het is daarom noodzaak voor de stad Utrecht en de regio om ook in werkgelegenheid door te groeien. Utrecht Oost speelt hierin een belangrijke rol. De Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum, Stichting Utrecht Science Park, grote ondernemingen en dienstverleners zoals onder meer op kantorenpark Rijsweerd zijn hierin de spil. Het USP en het gebied rondom USP komt steeds nadrukkelijker naar voren als ruimtelijk-economische hotspot van de Utrechtse

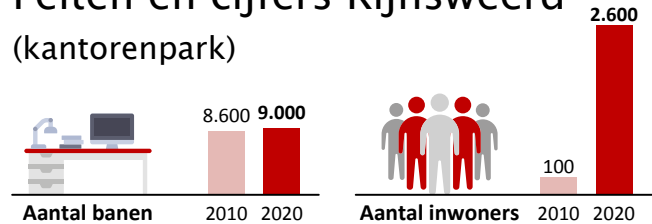
regio. Er wordt de komende jaren volop geïnvesteerd in nieuwbouw in het Utrecht Science Park, de A27 wordt verbreed, de Uithoflijn wordt aangelegd en De Nieuwe Hollandse Waterlinie is genomineerd om op de UNESCO werelderfgoedlijst te komen.

Eén van de economische opgaven van Utrecht is om het life science cluster te verstevigen en om op het gebied van innovatie in brede zin meer startende ondernemingen te genereren. Economische groei zit voor een groot deel in deze jonge vernieuwende bedrijvigheid.

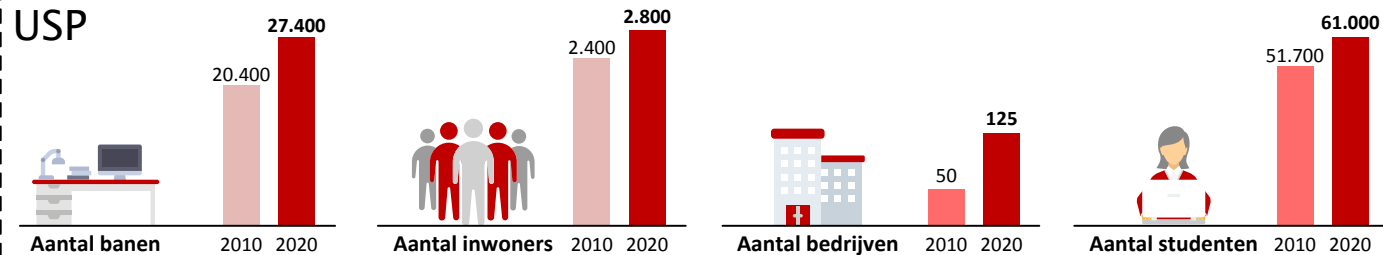
Overzichtskaart Projecten



Feiten en cijfers Rijnsweerd (kantorenpark)



USP



Projectenkaart prioritaire opgave Utrecht Science Park en Rijnsweerd
bron: Gemeente Utrecht, december 2017

Utrechtse Principes voor Gezond Stedelijk Leven (gemeente Utrecht, 2017)

1. Utrecht koestert kwaliteit

- We werken aan de toekomst met behoud van de karakteristieke kwaliteiten uit onze rijke historie.
- Utrecht groeit door binnenstedelijke verdichting met aandacht voor hoogwaardige, toegankelijke openbare ruimten en voorzieningen met een passende spreiding over de stad.
- We zorgen voor een aantrekkelijke verschijningsvorm op ooghoogte. We koesteren in de stad de bestaande rustplekken en maken ook waar we verdichten ruimte voor ontmoeting, beweging en ontspanning

2. Utrecht verbindt

- Iedereen doet er toe en wordt uitgedaagd en ondersteund om volwaardig mee te doen. We werken aan bestaanszekerheid voor iedereen en hebben oog voor verschil in mogelijkheden. Utrecht is een aangename en veilige stad waar mensen samen leven, verblijven, wonen en werken.

- We groeien en doen dat met kwaliteit voor de huidige en toekomstige bewoners.
- Mensen nodigen we uit zich te verbinden aan elkaar in straat, buurt of stad. Utrecht is een stad waarin iedereen zich thuis kan voelen.
- We verbinden ons aan buurgemeenten en versterken samen de regio. Ook landelijk en internationaal bouwen we aan verbinding.

3. Utrecht beweegt en vergroent

- We houden de groeiende stad in beweging en bereikbaar. Verblijfskwaliteit staat voorop.
- Voetgangers krijgen meer ruimte.
- We investeren in de gezondheid van Utrechters. Gezond gedrag wordt gestimuleerd. Utrecht is toonaangevende fietsstad.
- We kiezen voor gezondheid en klimaatadaptatie. We zorgen voor groene plekken, groene en blauwe verbindingen, vergroening van gevels en daken.

4. Utrecht vernieuwt

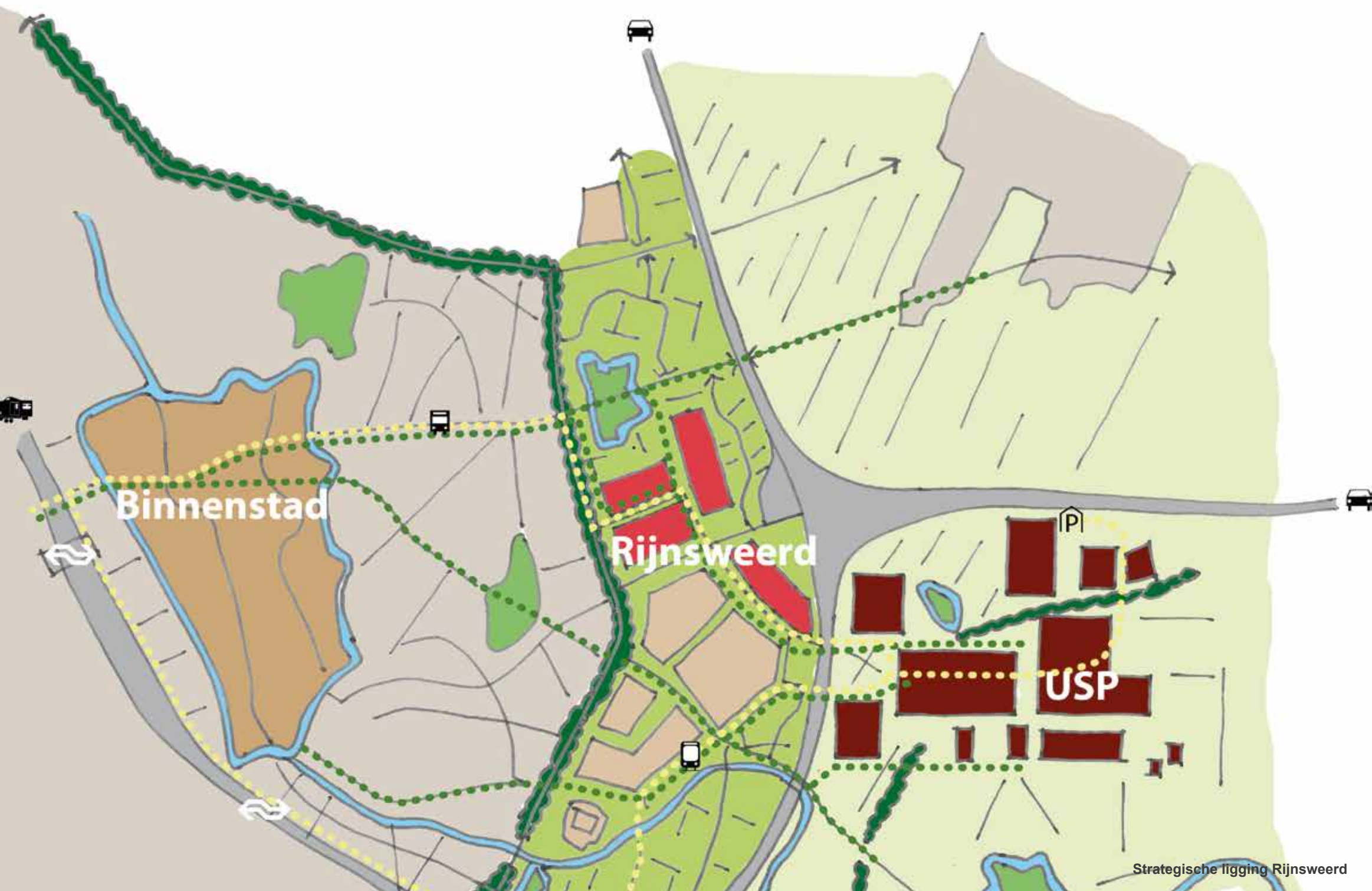
- We werken met de toekomst voor ogen en gaan daarbij voor het beste. De wettelijk minimumnormen dagen ons uit om meer te doen dan dat. Waarde op lange termijn gaat voor rendement op korte termijn en meervoudig gebruik gaat voor eenzijdigheid.
- We gaan op weg naar de energie neutrale en circulaire stad.
- De kenniseconomie is de motor van de economie in Utrecht. We vergroenen onze economie door gezondheid en duurzaamheid centraal te stellen.

5. Utrecht nodigt uit

- We zijn een uitnodigende stad: Dat was eeuwenlang zo. Dat is nu zo. Dat blijft zo.
- We benutten alle kennis en ervaring in de stad, ook die van inwoners. Samen ontwikkelen we slimme oplossingen. Utrecht mobiliseert talenten op alle niveaus.
- Iedereen is uitgenodigd om deze principes in praktijk te brengen. Samen op weg naar een gezond Utrecht.

Om deze groei van de economie te kunnen accommoderen is voldoende ruimte nodig. Het Utrecht Science Park biedt die ruimte, maar heeft een specifiek profiel en kan niet alle groei zelf accommoderen. Kantorenpark Rijsweerd kan een belangrijke overlooplocatie zijn voor het groeiende USP voor bedrijven die zich hier qua profiel niet kunnen vestigen, maar die wel van meerwaarde zijn voor het totale ecosysteem. De groei van de economie gaat tevens hand in hand met een geschikte ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om het kunnen aanbieden van de juiste type werkgebieden, de juiste gebouwen, de juiste verkeersaansluitingen en de juiste verblijfsgebieden. De opgave zit hem dus in de ruimtelijk-economische combinatie.





2.2. POTENTIE RIJNSWEERD

Unieke ligging

Rijnsweerd heeft als werkgebied een zeer bijzondere ligging. Middenin de regio die al verschillende keren als meest competitieve van Europa is uitgeroepen. Ingeklemd tussen de prachtige binnenstad van Utrecht en het economisch en wetenschappelijke succesvolle Utrecht Science Park, dus omgeven door talent, kennisinstellingen, start-ups en de voorzieningen en sfeer die Utrecht biedt. Kijkend naar deze aspecten kan Rijnsweerd zich meten met enkele zeer succesvolle werkgebieden in Nederland en in de rest van de wereld, zoals het Boston Innovation District en Mission Bay San Francisco (zie 2.3). In het perspectief van de innovatie-economie heeft Rijnsweerd een aantal hele sterke kaarten in de

hand. Met een beetje goede wil is in kantorenpark Rijnsweerd nu al een groot aantal kwaliteiten zichtbaar. Wat opvalt is het groene karakter van de omgeving met Park Bloeyendaal en de cultuur-historische forten voorop. Ook kleine bijzondere plekken als Bar Beton met z'n terras aan het water of de nieuwbouw van a.s.r. vallen positief op.

Ruimtelijk-economisch verouderd

Tegelijkertijd is er ook werk aan de winkel. Rijnsweerd is door de ruimtelijke setting een verzameling van introverte eilanden, met de rug naar elkaar gekeerd en ontworpen op de auto. Het gebied heeft met de voornamelijk grote kantoorgebruikers een eenzijdig karakter en lijkt ruimtelijk-economisch achterhaald te zijn. De unieke ligging van Rijnsweerd blijft onbenut. De fietsroutes

van en naar de stad en het prachtige groene ommeland zijn kruipdoor sluipdoor routes langs grote infrastructurele barrières. Ook in Rijnsweerd zelf is weinig interactie. Terwijl bedrijven op allerlei manieren van elkaar zouden willen leren en inspireren. Er is een gebrek aan verblijfskwaliteit, er zijn nauwelijks plekken waar werelden van startups en corporates bij elkaar komen. De ruimtelijke beleving wordt gedomineerd door een overmaat aan asfalt en grote parkeervelden. Gebouwen staan ver van de straat, er zijn nauwelijks voordeuren of adressen aan de straat en na 17 uur en in de weekenden is het er doodstil.

Verandering in gang gezet

Toch is er de afgelopen jaren, gestimuleerd door leegstand veroorzaakt door de economische crisis





Bestaande kwaliteiten Rijsweerd en omgeving

van 2008, een aantal veranderingen in gang gezet. Er zijn studentenwoningen gerealiseerd in voormalige kantoorgebouwen, grote single-tenant gebouwen zijn omgezet naar flexibeler bedrijfsverzamelconcepten, initiatieven zoals Bar Beton, bar Lot en Graduate Space zijn gestart. Er zijn eerste start ups in het gebied gehuisvest. Daarnaast is de ambitieuze nieuwbouw van a.s.r. een stevig statement voor geloof in de toekomst van Rijnsweerd. In de nabije toekomst zullen ieder geval plekken als Archimedeslaan 16 tot nieuwe woon-werkplekken worden getransformeerd en zullen er voorzieningen aan Rijnsweerd worden toegevoegd.

Ingrediënten voor sterke business ecologie

Rijnsweerd heeft een rijke voedingsbodem voor het ontstaan van economische netwerken die elkaar versterken (business ecologies). In kantorenpark Rijnsweerd zijn enkele grote instituties en bedrijven gevestigd vanuit de zakelijke dienstverlening. Een deel daarvan is gespecialiseerd in de juridische- of verzekeringssector: verzekeraars zoals DAS en a.s.r., accountancy en advies zoals PwC & EY, notariaten en advocaten zoals van Benthem en Keulen, en CMS. Rijnsweerd heeft ook enkele bedrijven en instituten die raken aan het life science cluster, zoals de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA) en onderdelen van a.s.r.. Naast het bedrijfsleven zijn in Rijnsweerd ook grote overheidsinstellingen gevestigd zoals het Provinciehuis en zijn er (tijdelijk) onderwijs instellingen in het gebied aanwezig zoals MBO Nederland, Hogeschool Utrecht en de

Universiteit Utrecht. Tot slot heeft een initiatief als Graduate Space de eerste innovatieve start ups naar Rijnsweerd gehaald. Kortom, genoeg ingrediënten voor een zogenaamde Triple Helix samenwerking (bedrijfsleven, overheid, onderwijs) en mogelijkheden voor interactie tussen start ups en grote bedrijven (voor kennis, coaching, investeerder, partner of eerste grote afnemer van producten).

Uit de gesprekken met de SKR, Stichting Utrecht Science Park, de Startup Community Utrecht en enkele ondernemers in Rijnsweerd blijkt dat de samenwerking tussen al deze bedrijven en instituten vooralsnog niet sterk ontwikkeld is. Elkaar vinden vraagt om een omgeving die sociale en zakelijke ontmoetingen stimuleert en in veel gevallen een netwerksturing die actief mensen en programma's met elkaar verbindt.

Groene setting en cultuurhistorie

De omgeving van Rijnsweerd is prachtig. Vanuit Rijnsweerd kost het hooguit enkele minuten om lopend of fietsend natuurgebieden, de Kromme Rijn, de Botanische tuinen in het USP of iets verder de Utrechtse Heuvelrug of polders rond de Loosdrechtse plassen te bereiken.

Rijnsweerd ligt in het gebied dat tot 1963 de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormde en dat voor stedelijke ontwikkelingen taboe was. Ondanks de uitbreidingen van Rijnsweerd, USP en Lunetten is de grenszone tussen Utrecht en zijn buurgemeenten hierdoor nog zeer open en groen. Samen met het

landschap, de landgoederen en de relictten van de Waterlinie vormen zij sterke vestigingsfactoren die het gebied betekenis geven. De Nieuwe Hollandse waterlinie is genomineerd om op de UNESCO lijst van werelderfgoederen te worden geplaatst. Met het Fort op de Biltstraat met omliggend gebied, de inundatiedijk en park Bloeyendaal, het Fort op de Hoofddijk en omgeving heeft Rijnsweerd het volste recht om "mee te liften" op het predicaat Werelderfgoed.

Tussen barrières

Rijnsweerd leunt sterk op autogebruik en bestaat uit verschillende eilanden die nu nog weinig met elkaar te maken hebben. Het ligt ingeklemd tussen grote snelwegen als de A27, verkeersknooppunt Rijnsweerd en de A28. Aan de stadse kant ligt de Waterlinieweg, ooit was dit de Rijksweg. De Waterlinieweg heeft ter hoogte van Rijnsweerd geen goede aansluitingen op de stad. Er is een kleine voetgangerstunnel ter hoogte van Park Bloeyendaal, een fietsonderdoorgang ter hoogte van de Rembrandtkade en bij de Prins Hendriklaan is er een onderdoorgang voor fietsers en auto's. De beperkte verbindingen, het brede profiel en de bosschages en geluidsschermen maken dat de binnenstad gevoelsmatig ver weg is.

Ook binnen het gebied is de auto de dominante gebruiker. De Pythagoraslaan en de Archimedeslaan zijn zeer ruim bemeten met een losliggende busbaan en tal van opstalstroken. Het ontbreekt hier aan menselijke maat. De dominantie van de auto is ook



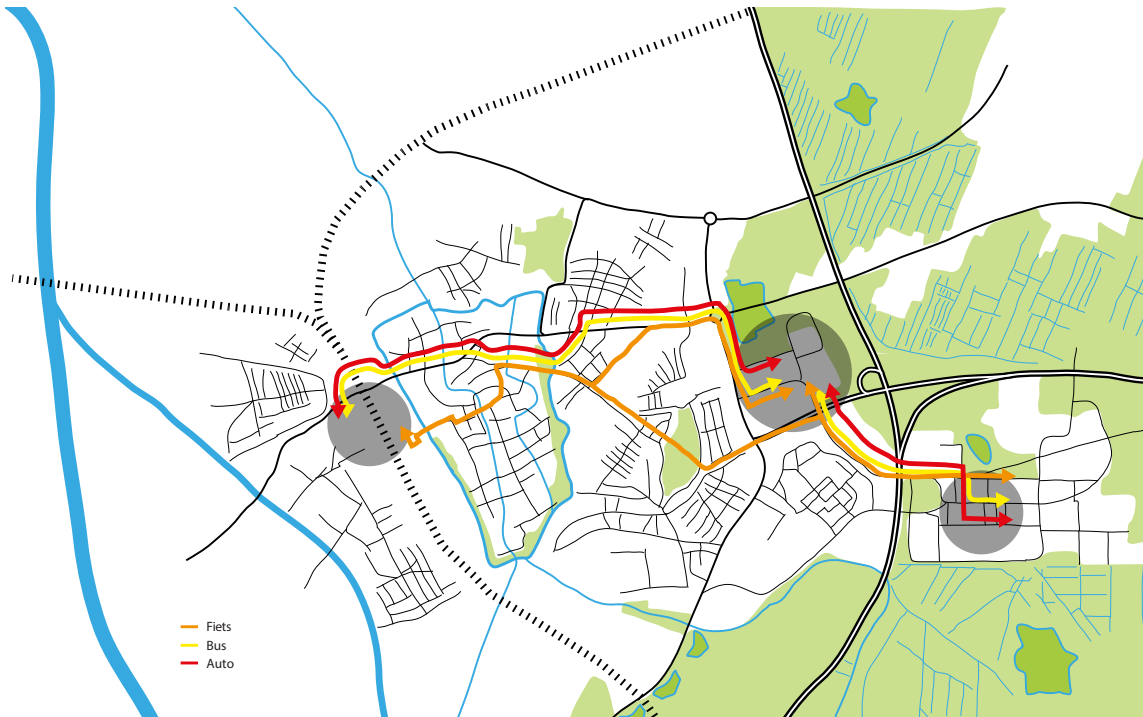
1 Rijnsweerd als verzameling eilanden



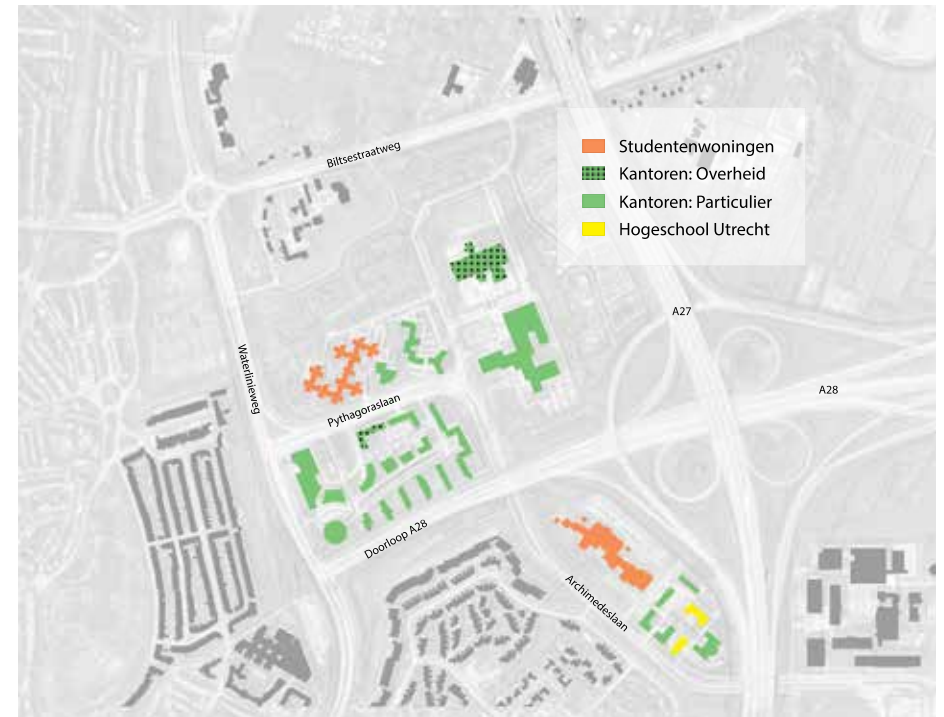
2 bestaande infrastructuur



3 bestaande bebouwing



4 bereikbaarheid Rijnsweerd met fiets, bus en auto



6 bestaand gebruik en functies

voelbaar bij het Euclidescluster en het Daltoncluster. De oversteekbaarheid van de Archimedeslaan voor voetgangers en fietsers is slecht en gevaarlijk, de afstanden zijn groot en er is weinig tot geen sociale controle langs de straten. In ruimtelijk opzicht is de overmaat aan infrastructuur en de autogerichtheid een van de grootste en meest urgente problemen voor een gezonde toekomst voor kantorenpark Rijnsweerd. Ingrijpen hierin is onvermijdelijk.

Duurzaamheid

Bij een duurzaam en aantrekkelijk vestigingsklimaat horen lagere energielasten, een substantieel lagere CO₂-uitstoot, duurzame mobiliteit en milieubewust ondernemerschap. Dat leidt tot comfortabele werkomstandigheden en stabiele vastgoedwaarden. De Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR) en de gemeente Utrecht hebben in een verduurzamingsconvenant concrete stappen vastgelegd op weg naar:

- minimalisering van het energiegebruik van de gebouwen;
- verduurzaming van de energievraag;
- schone opwekking van de restvraag door het stadsverwarmingsnet te verduurzamen.

In 2020 moeten alle panden minimaal energielabel A, B of C hebben en dient een CO₂-emissiereductie van 30% gerealiseerd te zijn. De SKR streeft naar een BREEAM-NL certificaat voor het kantorenpark. Verschillende partijen in en om Rijnsweerd (a.s.r., Provincie Utrecht, UMC, UU, HU en gemeente Utrecht) hebben gezamenlijk een energievisie opgesteld waarin scenario's zijn uitgewerkt voor een

energieneutraal gebied. Op basis hiervan wordt nu gewerkt aan bestuurlijke overeenstemming over de wijze waarop Utrecht Oost naar energieneutraliteit streeft in de periode 2018 tot en met 2030. In het initiatief 'GOUD' werken de partijen samen om te onderzoeken of ultradiepe geothermie (het winnen van warmte uit de diepe ondergrond) mogelijk is, waarbij naast warmte ook elektriciteit wordt opgewekt. Met ultradiepe geothermie zal het gebied zelfs een overschot aan warmte produceren, dat aan de omgeving geleverd kan worden.

Nog veel ruimte voor groei

Er staat in Rijnsweerd ongeveer 270.000 m² kantoren op ca. 50 ha gebied (daarbij zijn Park Bloeyendaal en ATV Stadion niet meegenomen). Dit geeft een gemiddelde Floor Space Index (FSI, de verhouding tussen aantal m² vloeroppervlak en het aantal m²

van de kavel) van 0,54. Ter vergelijking: in de Merwedekanaalzone ambieert de stad een FSI van 3 tot 4. Dit is voor stedelijk gebied bijzonder laag. Rijnsweerd bestaat over het algemeen uit torens op een eigen kavel met een plak maaiveld parkeren eromheen. Hierdoor is er tussen de gebouwen veel ruimte voor nieuwe bebouwing, indien uiteraard een alternatief voor het inefficiënte parkeren wordt gevonden. Efficiënter omgaan met parkeren, inzetten op alternatieven zoals fiets en OV en het verminderen van brede asfaltwegen, leidt tot de mogelijkheid om een forse verdichtingsslag te maken op Rijnsweerd. Een verdichting die kan bijdragen aan een betere mix van programma, meer voorzieningen, sociale controle op straat, meer draagvlak voor openbaar vervoer en een bijdrage aan de forse woonopgave die de stad Utrecht heeft.



Typerende infrastructuur en bebouwing in Rijnsweerd

2.3. WERKGEBIEDEN VAN DE TOEKOMST

Het nieuwe werken

Wereldwijd verandert de manier waarop wij werken. Zo wordt werk meer en meer flexibel, zijn er steeds meer zelfstandigen, werken we op ruimere tijden dan alleen tussen 09.00 uur en 17.00 uur, maken we intensief gebruik van digitale social networks en wordt er meer samengewerkt tussen bedrijven. Bij grote zakelijke dienstverleners zoals PwC is de gemiddelde vloeroppervlakte in gebruik per medewerker meer dan gehalveerd.

Dit soort bedrijven met veel kenniswerkers wil ook andersoortige kantoren, met grotere vloervelden zodat de interne communicatie verbetert. Bedrijven zoals a.s.r. en PwC, maar ook de Provincie Utrecht, hebben hun eigen interne ruimten voor opleidingen, cursussen, seminars en innovatieve workshops. De ruimte voor ontmoeten in het gebouw en om goede koffie te drinken wordt steeds belangrijker. Meer en meer worden grote koffiemerken als Coffeecompany of Starbucks of lunchzaken als STACH gevraagd een koffiecorner in een kantoorgebouw te starten.

De groei van kantoorgebruik zit vooral in de toename van bedrijfsverzamelgebouwen. Op Rijnsweerd is het voormalig Provinciehuis hiervan een prachtig voorbeeld. Een goede receptie, shared services, een lobby op de begane grond en een hip café-restaurant.

Fight for talent

Het koesteren van menselijk kapitaal staat centraal. Ook binnen de dienstensector speelt de strijd om talent nog steeds een belangrijke rol. Uit gesprekken met grote zakelijke dienstverleners is te merken dat men graag in de buurt zit van jonge startende innovatieve bedrijven. Het liefst zouden deze grote bedrijven dit soort start ups inhuizen. Het gaat ze erom dat er meer interactie tussen hun medewerkers en deze innovatieve ondernemers plaatsvindt.

De innovatie-economie draait niet meer om de schaarste van goederen maar om het organiseren van kennis ten behoeve van nieuwe businessmodellen, producten, services en diensten. Voor werkgebieden betekent dit dat samenwerking en de snelheid en efficiency van het organiseren van kennis en human capital van toenemend belang is. Rijnsweerd is centraal gelegen in een ontzettend kennisrijk gebied en zou bij uitstek de rol kunnen vervullen van verbinder tussen stad en het USP.

Mobiliteit op maat

Ook op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en energie neemt de belangstelling van grote bedrijven toe. Kantoren als a.s.r. gaan steeds verder met bijvoorbeeld mobiliteitsafspraken met medewerkers. Zo krijgen mensen die binnen korte afstand van het werk wonen geen leaseauto meer, maar een elektrische leasefiets en wie wil parkeren moet tenminste met drie personen een auto delen.

Interactie als sleutel

Voor het faciliteren van de innovatie-economie speelt de fysieke omgeving een belangrijke rol op het vlak van ontmoeten. Ontmoeten door onder andere een bereikbaar gebied te zijn, te zorgen dat men gemakkelijk door het gebied kan bewegen (bij voorkeur te voet en te fiets) en door plekken te maken waar men graag verblijft. Interactie staat voorop bij bedrijven met veel kenniswerkers. Fysieke ontmoeting is (weer) nodig om te kunnen vernieuwen, te innoveren en daarmee blijvend er toe doen en te groeien. Het toenemend belang van interactie zorgt op grote schaal voor veranderingen van werkgebieden. Er ontstaan gemixte gebieden, gemixte stukken stad waar wonen, voorzieningen en werken door elkaar lopen. Er ontstaan steeds meer interactie plekken, terrassen, cafés, lounges, lobby's, pleintjes, enzovoorts om de interactie te stimuleren en faciliteren. Het belang van lopen en fietsen neemt toe, het belang van de auto neemt versneld af. Campusmilieus groeien naar gemixte stukken stad, of dit nu gaat om Universiteitsterreinen, ziekenhuis clusters of havengebieden.

Naast de fysieke omgeving speelt het organiseren van het netwerk een minstens zo belangrijke rol. In het netwerk worden verbindingen gelegd tussen de verschillende spelers in het werkgebied, worden belemmeringen opgelost en kansen gecreëerd voor nieuwe bedrijven, producten, diensten, services, ideeën, kansen, en investeringen.



"[Innovation] districts, by our definition, are geographic areas where leading-edge anchor institutions and companies cluster and connect with start-ups, business incubators, and accelerators. They are also physically compact, transit-accessible, and technically-wired and offer mixed-use housing, office and retail."



Best practices

Voorbeeldgebieden die al ingericht zijn op al deze veranderingen zijn nog niet makkelijk te vinden.

Wereldwijd zijn er enkele gebieden die voorop lopen en zowel in fysieke zin het ontmoeten en de stedelijke mix faciliteren als ook een sterk georganiseerd netwerk tussen bedrijven hebben.

Om enkele lessen te trekken hebben we een paar voorbeeldgebieden uitgelicht en de lessen op een rijtje gezet:

- 22@, Barcelona
- Mission Bay, San Fransisco
- Chiswick park, Londen
- High Tech Campus, Eindhoven

- Sloterdijk, Amsterdam
- Rotterdam Central District

Wat opvalt is dat alle gebieden een sterke positionering hebben of aan het ontwikkelen zijn.

De menselijke maat is leidend voor een goed verblijfsmilieu en het valt op dat in verschillende gradaties alle gebieden werken aan een netwerkmodel. Samengevat kunnen we de volgende ingrediënten benoemen voor toekomstproof werkgebieden:

- Multifunctioneel met een stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen;
- Goed vormgegeven en geprogrammeerde interactiemilieus (binnen en buiten);

- Verblijven, lopen en fietsen dominant;
- Flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen;
- Authentiek met een sterke identiteit die doorbouwd op wat er al is;
- Gebaseerd op een business ecologie waarin multinationals, scale-ups en start-ups elkaar gemakkelijk in het netwerk kunnen vinden;
- Fysiek en qua netwerken goed aangesloten op de rest van de wereld.

>>> In de bijlage vindt u meer achtergrondinformatie over nieuwe werkgebieden en de innovatie-economie.

Mission Bay, San Francisco

- Aanzuigende werking van een 'anchor point'
- Actieve werving van bedrijven (business development)
- Heldere woonagenda



22@, Barcelona

- Programma / cluster-strategie (matrix)
- Density schema 22@, voor Rijsweerd: verblijven - verdichten – verduurzamen – financieren
- Helder leiderschap in clusters en activiteiten (door bedrijven of organisaties)





High Tech Campus Eindhoven

- Rol van landschap
- Parkeeroplossing
- Triple Helix (inzet van instituten, gericht management en afzetmarkt)



Rotterdam Central District

- Publiek-private samenwerkingsvorm
- Groeimodel incl. tijdelijk gebruik
- Aantrekken nieuwe, complementaire typen bedrijven (CIC in groothandelsgebouw, bottom up in Schieblok)

Sloterdijk, Amsterdam

- Verandering van monofunctioneel naar multifunctioneel
- Waarde van kleinschalige initiatieven
- Kapitaliseren van druk op Amsterdam

Chiswick Park, Londen

- Verblijfsruimte gericht op ontmoeten
- Parkeeroplossingen geïntegreerd met landschap
- Parkmanagement organisatie (gebiedsbreed)

2.4. URGENTIE VAN DE OPGAVE

Utrecht groeit en vernieuwt. In het centrum rondom het station en de Jaarbeurs ontstaat het Healthy Urban Quarter, de Merwedekanaalzone transformeert naar een hoogstedelijk gemixt gebied vanuit de ambitie Healthy Urban Living, het Utrecht Science Park groeit door, wordt meer een gemixt stuk stad en heeft concrete ruimtevragen. In het voorjaar van 2017 schreef een groep jonge start-up ondernemers een brandbrief aan de gemeenteraad met de roep om meer ruimte voor jonge bedrijven. De stad Utrecht is naarstig op zoek naar plekken om de groei van de stad te accommoderen en de vernieuwing van de economie te stimuleren.

In al deze dynamiek ligt kantorenpark Rijsweerd, ruimtelijk-economisch verouderd, maar boordevol potentie:

- De ligging tussen Utrecht Science Park en Utrechtse Binnenstad;
- De beste woonwijken van de stad op steenworp afstand;
- Prachtige groene parken en omgeving;
- Ambitie en wil bij eigenaren en huurders (SKR);
- Zeer goed met de auto ontsloten; en
- Veel ruimte voor inbreiding en vernieuwing.

Momentum voor succes

Je moet ijzer smeden als het heet is: de groei van de stad, de zoektocht naar ruimte, de wil bij eigenaren en huurders, de verouderde gebouwen in Rijsweerd, de investeringen komende jaren in de snelweg

A27 en tramlijn naar het USP, de nieuwe trends in mobiliteit, de veranderingen in wensen van millennials ten aanzien van werkplekken.

Gezien de ligging van Rijsweerd en de kansen die zich nu voordoen zou Rijsweerd vol moeten inzetten op de transformatie naar een meer gemixt, toekomstproof en innovatiegedreven werkgebied. Dit betekent niet dat Rijsweerd gaat concurreren met het USP, integendeel het werkgebied is hier juist complementair aan. R&D en patenten die in het USP worden ontwikkeld zouden kunnen worden doorontwikkeld naar producten, services of nieuwe businessmodellen door bedrijven in Rijsweerd.

En bedrijven of start-ups die uit hun jasje groeien in het USP zouden in Rijsweerd een vervolgstap kunnen maken.

Bestaande bedrijven op Rijsweerd vinden hierdoor een context die beter is toegesneden op de toekomst, zo zouden verzekeraars zoals a.s.r. in de innovatie-economie producten direct kunnen afstemmen met medici, onderzoekers en productontwikkelaars. Grote adviesbedrijven zoals PwC en EY kunnen hun kennis en netwerk inzetten om ketens te versterken, start-ups te laten doorgroeien naar scale-ups. En juridische specialisten zouden kunnen helpen met het omgaan met intellectuele eigendom, zoals patenten, van nieuwe producten en services. Op basis van andere succesvolle werkgebieden heeft zo'n beweging een aanzuigende werking. Hiermee zou Rijsweerd zich dus opnieuw op de kaart kunnen zetten, het USP

versterken en de Utrechtse regio als geheel naar een hoger niveau tillen.

Integrale opgave

Voor Rijsweerd ligt een gebiedsopgave die integraal dient te worden aangevlogen. Losse projecten maken immers geen sterke gebiedsidentiteit. De opgave voor Rijsweerd ligt in de combinatie van de volgende zaken:

- het werken aan een sterkere identiteit en leesbaarheid van het gebied;
- het beter laten samenwerken van ondernemingen in het gebied zodat een zogenaamde business ecologie ontstaat;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening;
- het verbeteren van de verblijfskwaliteit in het gebied en plekken maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten;
- het minder monofunctioneel maken door woningbouw en kleinschalige voorzieningen toe te voegen aan het gebied;
- het creëren van een woonomgeving die een positief effect heeft op je gezondheid;
- het nog meer inrichten van het gebied voor voetgangers en fietsers, beter OV en aantakken op de trend van deelauto's en elektrisch rijden;
- het beter fysiek verbinden van het gebied met de omgeving.



3. AMBITIES VOOR RIJNSWEERD

ONTWIKKELPRINCIPES RIJNSWEERD

Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR), de gemeente Utrecht hebben gezamenlijk een toekomstambitie geformuleerd voor Rijnsweerd. Hiernaast hebben de de Provincie Utrecht, Stichting Utrecht Science Park, de Universiteit Utrecht en diverse huurders en gebruikers van het gebied een actieve bijdrage geleverd. Deze ambitie is niet in steen gegoten maar vormt een verhaal met een perspectief op Rijnsweerd als het werkgebied van de toekomst. Het is partijen duidelijk geworden dat Rijnsweerd bijzondere kanskaarten heeft en dat het moment er nu is om het gebied te laten veranderen van een ruimtelijk-economisch verouderd monofunctioneel kantorenpark naar een gemixt stedelijk werkgebied, waarbij interactie en innovatie voorop staan.

De in dit hoofdstuk beschreven ambitie schetst het droombeeld van de partijen over Rijnsweerd. Het geeft aan wat Rijnsweerd in 2030 zou moeten zijn. Een droombeeld waar partijen vanaf vandaag gezamenlijk aan zullen werken om dit te realiseren.

Om op korte en lange termijn te kunnen (blijven) sturen op de ambitie voor Rijnsweerd zijn de eerder geformuleerde kansen en opgaven voor het gebied vertaald naar vier ontwikkelprincipes die uitspraak doen over de wijze waarop én de bril waarmee het gebied ontwikkeld en getransformeerd zou moeten worden. Ze kunnen gezien worden als dragers van de identiteit en DNA van het gebied (het wenkend perspectief) en bieden tevens handvatten om keuzes ten aanzien van concrete ontwikkelingen te kunnen maken (sturingsmiddel). We vatten de ambitie voor Rijnsweerd samen in de volgende vier ontwikkelprincipes: Netwerk, Verbinden, Ontmoeten en Mix.



NETWERK

Bouwen aan een innovatie-economie met een krachtig netwerk van bedrijfsleven, overheid en instituten

VERBINDEN

Vernieuwing van het verkeerssysteem met een fijnmazig netwerk van loop- en fietsverbindingen, frequent OV en slimme parkeeroplossingen

ONTMOETING

Creëren van een fysiek hart en interactieve openbare ruimtes van hoge verblijfskwaliteit

MIX

Verdichting van Rijnsweerd naar een meer diverse mix van werken, wonen en ontmoeten



“RIJNSWEERD: HÉT WERKGEBIED VAN DE TOEKOMST”

Als sterke **schakel** tussen **Utrecht Science Park** en de **binnenstad** van Utrecht is **Rijnsweerd** hét **werkgebied** van de toekomst. Rijnsweerd kent een **moderne stedelijke mix** van werken, voorzieningen, wonen en verblijven. Het is één van de motoren van de **Utrechtse economie**. In Rijnsweerd is een bijzondere **ecologie van bedrijven** gegroeid, een mix tussen grote corporate ondernemingen, overheidsinstellingen, kennisinstututen en vele kleinschalige innovatieve bedrijven, start ups en scale ups.

Er hangt een bedrijvige vibe op straat. Er zijn verschillende pleintjes en **fijne plekken** waar ondernemers van grote en kleine bedrijven elkaar **ontmoeten**, een kop koffie drinken of in de biertuin na werktijd **netwerken**. In het **hart** van Rijnsweerd kun je bijna **24/7** terecht voor een kleine boodschap, vanachter je laptop in één van de lobby's of **huiskamers** werken of aansluiten bij een leerzaam of inspirerend **event**. Op Rijnsweerd kun je ook **wonen** in een creatieve en innovatieve atmosfeer. Je woont er tussen een bijzondere **mix** aan mensen, van jong tot oud, van student tot promovendus, van senior manager tot jonge ondernemer met geen cent te makken. De **stedelijke dichtheid** is niet erg, omdat op steenworp afstand de **rust** gevonden kan worden in **natuurpark Bloeyendaal** of iets verderop in bossen of polders.

Rijnsweerd straalt **geloof** in de toekomst uit en maakt **Gezond Stedelijk Leven** mogelijk. Niet alleen door het ondernemerschap, maar ook door de aandacht voor voetgangers, fietsen, openbaar vervoer, deelauto systemen en een gezamenlijke **schone energie** productie. Als Rijnsweerd een kleur zou zijn, dan was het groen. Het groen van de parken, straten en omgeving, het groen van de energie en houding ten opzichte van de planeet en groen als kleur van groeiend en bloeiend **ondernemerschap**. Rijnsweerd is veel meer dan een enkel een werkplek, het is een **compleet stuk stad**. Het krijgt nationaal en **internationaal** de aandacht als voorbeeld van geslaagde **interactiemilieus**.



innovatie gebiedsmanagement
diensten ondernemend health
complementariteit samenwerking
business ecology

NETWERK

De ambitie voor Rijsweerd is om een sterk functionerende ecologie van businesses in innovatie en life science (health) te zijn. Een kans die benut moet worden om Rijsweerd tot dat werkgebied van de toekomst door te laten ontwikkelen. Het doel is om samenwerking op verschillende schaalniveaus en tussen vele partijen de komende jaren uit te bouwen en te optimaliseren.

Meedraaien in de economie van de toekomst vraagt om samenwerking. Op stadsniveau is deze insteek al gekozen met het coalitieakkoord 'Utrecht maken we samen'. Wat voor de stad geldt, geldt ook voor Rijsweerd. Vooruitgang wordt alleen bereikt door samen te werken en een sterk netwerk van ondernemers, bedrijven, overheid en kennisinstellingen. Het is vrij simpel: als de economie van de toekomst valt en staat met innoveren

en interactie, dan moeten de condities om tot die interactie te komen optimaal zijn. Zowel fysiek als organisatorisch. Concreet betekent dit dat Rijsweerd als werkmilieu de randvoorwaarden moet scheppen voor ondernemerschap en innovatie.

Nieuwe allianties

Met vernieuwende samenwerkingen in Rijsweerd wordt enerzijds gedoeld op samenwerking tussen eigenaren/huurders (SKR), de gemeente, provincie, Stichting Utrecht Science Park, UU en potentiële nieuwe investeerders. Anderzijds gaat het over samenwerkingsvormen tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en kennisinstellingen, gericht op het creëren van innovaties, het ontwikkelen van producten en diensten en het laten ontstaan en groeien van de business in Rijsweerd.

Voor de huidige gebruikers van Rijsweerd vraagt dit om een open houding en meezoeken naar manieren om samen te werken met de ambitieuze ondernemers, bedrijven en werknemers van de toekomst. Dit vraagt ook om een gastvrije houding, grensverleggend ondernemerschap en de wil om elkaar verder te helpen door het delen van kennis en kunde omdat het Rijsweerd als geheel naar een hoger niveau tilt.

Van uniform kantorenpark naar gemixte business ecology

We hebben vastgesteld dat in economische zin de life science sector ook voor Rijsweerd zeer kansrijk is. Door de ligging nabij het USP en door de aanwezige bedrijven en instellingen in Rijsweerd zelf. Ook is vastgesteld dat Rijsweerd een prima voedingsbodem biedt voor innoverende en creatieve bedrijven, start ups en scale ups en dat juist de

aanwezigheid van en verbinding met de reeds gevestigde corporates zoals PwC en EY een unieke mogelijkheid biedt.

Om dit voor elkaar te krijgen is het nodig dat op gebiedsniveau partijen dezelfde taal spreken, dezelfde gebiedsdoelen nastreven, dezelfde boodschap uitdragen met scherp op een viertal aspecten:

- profiel: Rijnsweerd zet in op een breed ecosysteem van bedrijven met als gezamenlijke kernwaarden gezondheid en innovatie.
- missie: we willen het werkgebied van de toekomst zijn.
- visie: Rijnsweerd kent een mix van werken, voorzieningen, wonen en verblijven en blinkt uit in prettige ontmoetingsruimten.
- complementariteit: bedrijven op Rijnsweerd weten elkaar te vinden, werken nauw samen, delen kennis en kunde en maken elkaar beter.

Er liggen concrete mogelijkheden om Rijnsweerd de verbindende schakel te laten zijn tussen het sterke gezondheidscluster in het USP, de Utrechtse ambities op gebied van Healthy Urban Living en de ruimtevraag van innovatieve jonge bedrijven in de stad. Partijen als PwC en EY zouden in de business ecologie van Rijnsweerd kunnen optreden als katalysator van initiatieven. Hun brede kennis en hun contacten in de markt kunnen ingezet worden om startende ondernemers te helpen. Bijvoorbeeld door middel van coaching, arrangementen aan te bieden voor juridische en fiscale hulp of door letterlijk

de launching customer te zijn. Maar ook andersom willen deze geïnstitutionaliseerde partijen zich maar al te graag binden aan jonge startups, innovators en scale-ups die zich in Rijnsweerd vestigen. Partijen als CMS, DAS en van Benthem & Keulen spelen een belangrijke rol in het beheren van intellectueel eigendom en ondernemingsrecht. Een voor de hand liggende samenwerking is o.a. de verdere productontwikkeling tussen verzekeraars zoals a.s.r., de instituten zoals het Universitair Medisch Centrum en start-ups die slimme verbindingen weten te leggen. Het bedrijfsleven op Rijnsweerd kan hiermee de cruciale (nog missende) rol van het stroomlijnen van kennis en kunde naar nieuwe producten op de markt oppakken.

Meer dan een netwerk

In Rijnsweerd gaat het verder dan het bieden van een krachtig netwerk. Noodzakelijk is de aanwezigheid van een sterke organisatie te hebben, die gericht is op het actief creëren van samenwerking tussen ondernemers. Dit begint bij gebiedsmanagement, maar des te meer op het verbeteren van business relaties en het bouwen van het eerder genoemde ecosysteem.

Het bedrijfsleven op Rijnsweerd is momenteel georganiseerd in de belangenvereniging Stichting Kantorenpark Rijnsweerd. Dit is een vruchtbare basis voor het door ontwikkelen naar een volwaardige netwerkvereniging die een sterke rol kan spelen in het ecosysteem. Dit kan een groeimodel zijn

waarbij er wordt gestart met de functie van business development op gebiedsniveau. Binnen die functie worden verbindingen gelegd tussen de huidige gebruikers op Rijnsweerd en partijen die hier mogelijk op aansluiten voor het ontwikkelen van nieuwe producten, businessmodellen en services. Deze organisatie brengt ondernemers met elkaar in contact, begeleidt concrete vragen van ondernemers



(leggen van relaties, aanboren van specifieke kennis en kunde in het netwerk), organiseert events die het netwerk versterken en de marketingpositie van Rijnsweerd uitdragen. Een goede referentie hiervoor is het management van de High Tech Campus Eindhoven. Deze organisatie heeft bewezen dat het laten groeien van een business community zakelijke meerwaarde heeft voor zowel de bedrijven als het vastgoed.



parkeersysteem ringweg

verblijfsgebied smart mobility

stadsstraat multimodaliteit

fijnmazigheid

VERBINDEN

De ambitie is om van Rijsweerd een gebied te maken waar je makkelijk komt, dat ervaren wordt als als één geheel waar de openbare ruimte en gebouwen je verwelkomen. Dit wordt mogelijk gemaakt door vernieuwing van het verkeerssysteem, het creëren van een fijnmazig netwerk van loop- en fietsverbindingen, frequent OV en slimme parkeeroplossingen.

Het laten ontstaan van een krachtig netwerk in Rijsweerd vraagt ook om de juiste ruimtelijke randvoorwaarden, goede bereikbaarheid en samenhang tussen de verschillende 'clusters' binnen het gebied. De huidige infrastructuur en parkeervoorzieningen maken dat er grote hoeveelheden ruimtes extensief worden gebruikt en het gebied in losse onderdelen wordt gesplitst. Deze ambitie kan verwezenlijkt worden met

behoud van een goede autobereikbaarheid, maar tegelijkertijd door stevig in te zetten op verbeteren van voetpaden, fietsverbindingen en openbaar vervoer, door anders om te gaan met parkeren en efficiënter gebruik maken van minder infrastructuur. De visie op het verbinden van Rijsweerd in (en met) de toekomst kent een aantal ingrepen en principes, die bijvoorbeeld zorgen voor meer ruimte voor langzaam verkeer in het gebied, verdichtingskansen mogelijk maken en een openbare ruimte met meer verblijfskwaliteit tot doel hebben.

Ring Rijsweerd

De sleutel van de oplossing voor het slechten van de grootste fysieke barrières ligt bij het ombuigen van het huidige autoverkeerssysteem, dat langzamerhand is uitgegroeid tot buitengewone hoeveelheden asfalt en beton. Vooral de Pythagoraslaan/Archimedeslaan, met betonnen busbaan en vele afslagvakken voor

auto's heeft een disproportionele schaal (gelijk aan breedte van de A28) en is moeilijk oversteekbaar voor langzaam verkeer. De nieuwe verkeersstructuur moet uitgaan van spreiding van autobewegingen, waarbij er in plaats van een 'hoofdstraat' meerdere 'stadsstraten' zijn in een zogenaamde 'ringstructuur' in het noordelijk deel van Rijsweerd. Hierdoor wordt de verkeersintensiteit over meerdere wegen verspreid, ontstaat er op piekuren minder congestie in het gebied, wordt het huidige overgedimensioneerde wegprofiel overbodig en blijft het 'binnengebied' zoveel mogelijk gespaard van automobilititeit. Een groot deel van deze verbeteringen zijn al op korte termijn in te voeren en niet afhankelijk van de grote aanpassingen van de A27, A28 en knooppunt Rijsweerd. Busbewegingen kunnen nu al worden verminderd door veel regiobussen een aangepaste route buiten om Rijsweerd te geven. Parkeervelden kunnen worden samengevoegd en

de toegangswegen tot die parkeervelden kunnen via een ringsysteem worden geleid. Hiermee kan een groot deel van het asfalt nu al worden verminderd en worden omgezet in prettige verblijfsruimte en ruimte voor voetgangers en fietsers.

Als gevolg van een ringstructuur wordt bestemmingsverkeer zo snel mogelijk van de Archimedeslaan afgeleid. Daarvoor wordt er langs het laatste deel van de A28 (ook wel het 'pootje' A28 genoemd) een nieuwe ventweg gelegd, komt er aan de noordzijde van Bar Beton eveneens een stadsweg die aansluit op de ontsluitingsweg aan de oostzijde van het provinciehuis/a.s.r.. Aan de westzijde worden de ventweg en stadsweg noord met elkaar verbonden, waardoor alle afslagbewegingen voor Rijnsweerd Noord op de Phytagoraslaan/ Archimedeslaan kunnen worden geëlimineerd.

A28 als 'inprikkertje'

Uitgangspunt is behoud van het 'pootje A28' als belangrijke 'inprikkertje' voor de stad. De

verkeersfunctie van dit deel blijft weliswaar dominant, wel zal dit 'pootje' onder de Archimedeslaan geleid worden, door de huidige ongelijkvloerse structuur 'om te draaien'. Daarmee komt de Archimedeslaan op maaiveld te liggen en kan zo een kwalitatieve drager tussen Rijnsweerd Noord en Zuid ontstaan.

Verbinding met het USP en binnenstad

Een toekomstproof werkgebied is geen geïsoleerd gebied, maar juist in alle opzichten verbonden met z'n omgeving. Voor Rijnsweerd is het cruciaal dat de ligging tussen de binnenstad en het USP optimaal wordt benut. De ambitie is daarom ook om een nieuwe tramverbinding tussen de binnenstad, via Rijnsweerd naar het USP aan te leggen, waarbij de busbaan door Rijnsweerd wordt vervangen door een trambaan liggend in een prachtig, groen en kwalitatieve openbare ruimte. De verbinding met de stad Utrecht op een fijnmaziger niveau is ook van groot belang. De toekomstige afwaardering van de Waterlinieweg gaat hier zeker bij helpen. Meerdere goede oversteekplekken voor voetgangers en fietsers zijn

wenselijk om Rijnsweerd beter te verbinden met de geweldige woonmilieus direct aan de andere kant van de weg. De verkeersoplossing om het 'pootje' van de A28 niet over de Archimedeslaan te laten gaan, maar er onder door, zodat de laan zelf op 'maaiveld' kan blijven, zal een grote impuls betekenen voor de verbindingen voor voetgangers en fietsers binnen Rijnsweerd en tussen Rijnsweerd en z'n omgeving. Van belang is ook dat de onderdoorgang van de A27 tussen Rijnsweerd (nabij Daltoncluster) en het USP veiliger en levendiger wordt. Dit houdt in dat er aandacht nodig is voor goede openbare ruimte, goede verlichting en waar kan meer voordeuren en programma aan de straat.

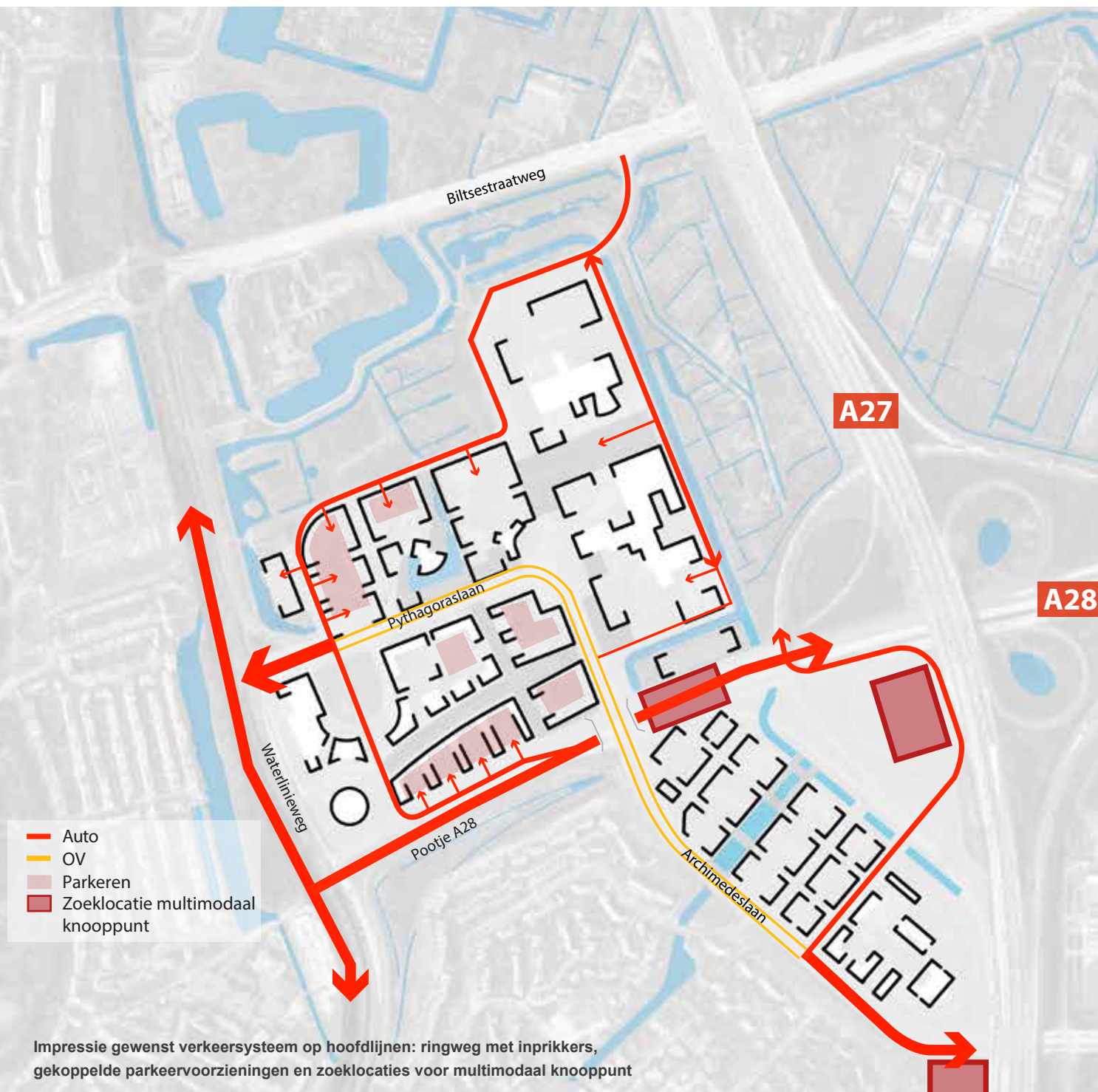
Downgraden Phytagoraslaan/ Archimedeslaan

Een ringstructuur en structureel inzetten op betere OV- verbindingen zijn voorwaardelijk voor de aanpassing van het profiel van de Phytagoraslaan/ Archimedeslaan naar een normale stadsstraat met een groene middenberm waar openbaar vervoer









meerrijdt op de rijbaan van de auto. Om dit te bereiken maken alleen buslijnen die Rijnsweerd als bestemming hebben gebruik van dit stuk laan. De andere buslijnen kunnen gebruik maken van het 'pootje van de A28' en de Biltsestraatweg.

'Parkeerhub Rijnsweerd'

Rijnsweerd kent veel inefficiënte meters voor parkeren. Door de bestaande parkeervelden/garages aan elkaar te koppelen als één gebiedsbreed (i.p.v. plotsgewijs) systeem kan er veel efficiënter gebruik worden gemaakt van beschikbare parkeerruimte. In Rijnsweerd Zuid is deze fysieke koppeling bijvoorbeeld relatief eenvoudig te realiseren. Verdichting en verkleuring naar een gemixt werk- en woongebied biedt kansen voor dubbelgebruik van parkeerplekken door bewoners en kantoorgebruikers. Door het parkeren per deelgebied te uniformiseren kan er zelfs een lichte reductie van het aantal parkeerplaatsen mogelijk zijn. Dit vraagt om een gebiedsbreed parkeermanagement dat over de fysieke erfgrenzen en eigendommen heen werkt. Hierdoor wordt het parkeren overzichtelijker, Rijnsweerd beter bereikbaar en ontstaat er meer ruimte voor het maken van goede verblijfsgebieden in de deelgebieden zelf.

Multimodaal knooppunt

De toekomstige gebouwde parkeervoorziening die het USP en de binnenstad moet bedienen biedt kansen om een multimodaal knooppunt in Rijnsweerd te realiseren dat direct op de snelwegen is aangesloten. Er zijn 3 verschillende mogelijkheden voor de ligging van deze voorziening: direct langs het 'pootje', in de vrijgekomen

driehoek, of langs de A27 ter hoogte van de onderdoorgang van de Archimedeslaan. Het verkeer wat hier gebruik van zou gaan maken hoeft nu niet meer door het werkgebied Rijnsweerd, maar kan wel direct op de tram/bus stappen of een (electrische) fiets pakken.

De ambitie is om het multimodale knooppunt een icoon voor gezond ondernemerschap te laten zijn en te koppelen aan de 'parkeerhub Rijnsweerd'. Dat wil zeggen; een slimme garage, verbonden met andere modaliteiten die de 'last mile' verzorgen, ingesteld op de toekomst van elektrisch rijden/fietsen en autonoom vervoer, en volledig toepasbaar voor nieuwe concepten zoals (logistieke) deeldiensten.

Fijnmazige verbindingen toevoegen

Ondanks de hoeveelheid aan infrastructuur mist het gebied een aantal essentiële schakels in het

langzaam verkeersnetwerk. Met het doortrekken van groene kwaliteiten in de verschillende eilanden ontstaat een perfecte begeleiding voor een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersverbindingen. Hierdoor wordt het gebied voor voetgangers en fietsers beter beleefbaar en ontstaan er nieuwe verbindingen in de noord – zuid en oost – west richting. Tevens vormen deze fijnmazige routes de logische lijnen waarlangs verblijfsplekken, voorzieningen en voordeuren gesitueerd worden.



Referentie trambaan/groen (Kruisplein, Rotterdam)



verblijven gebruiksgroen
interactie hart doorwaadbaar
bestemming herkenning
ontspanning

ONTMOETING

De ambitie voor Rijsweerd is om een verblijfsgebied te zijn, om uitnodigende openbare ruimten te hebben en straten, pleinen, parken en gebouwen waar je andere mensen kunt ontmoeten. Juist op deze interactieve plekken wordt de innovatie-economie gestimuleerd.

Het ontmoeten van mensen is cruciaal in de innovatie-economie. Het inrichten van gebieden en gebouwen zodanig dat ontmoeten wordt gestimuleerd en dat zelfs onverwachte ontmoetingen kunnen plaatsvinden is één van de kritische succesfactoren van werkgebieden van de toekomst. Plekken maken waar kenniswerkers graag zijn, waar men gaat werken, waar men graag koffie drinkt of een borrel houdt. Tevens plekken waar je naar toe gaat om je door anderen te laten inspireren. Om de ambitie te verwezenlijken is een grote

stap nodig, want het grootste deel van de huidige openbare ruimte in Rijsweerd is het tegenovergestelde van deze ambitie. Er zijn dus forse aanpassingen nodig. De hieronder voorgestelde ruimtelijke aanpassingen maken ruimte vrij voor het maken van charismatische openbare ruimten met een hoge verblijfskwaliteit. Dit gebeurt op twee niveaus, het stedelijk niveau en het niveau van de verschillende deelgebieden.

Archimedeslaan als rode loper

Op het stedelijke niveau wordt de Archimedeslaan omgevormd tot een stadsstraat/boulevard met 4 bomenrijen, een majestueuze laan die straks de ruggengraat van het verblijfsgebied vormt. Het nieuwe profiel dat gelijkenissen heeft met het Rotterdamse Kruisplein, kent slechts twee rijlopers met een groene middenberm, ligweides en brede trottoirs aan de zijkanen. De bebouwing langs deze

laan wordt verder programmatisch versterkt met voorzieningen en adressen zodat ook een goede sociale veiligheid geborgd is. De groene middenberm biedt naast de ruimte voor groen ook de mogelijkheid later een tramlijn door het gebied aan te leggen tussen het stadscentrum en het USP. Het nieuwe profiel van de Archimedeslaan rijgt daarnaast de verschillende deelgebieden aaneen tot een krachtig groter stadsdeel.

Tunnel draaien

Om het gebied Rijsweerd beter te verbinden met de zuidelijke delen van het plangebied en een grotere sociale veiligheid te krijgen is voorgesteld om de tunnel die nu in de Archimedeslaan ligt loodrecht te draaien, zodat deze stedelijke laan op maaiveld blijft lopen en niet onderbroken wordt door een tunnel, en juist de grote stromen van auto's over het pootje van de A28 onder deze laan doorgaan. Hierdoor ontstaat

een continu stedelijk en sociaal veilig profiel vanaf de Waterlinieweg tot aan de onderdoorgang van de A27.

Groen als verbinder

Rijnsweerd heeft veel prachtig groen. Het ligt soms verscholen of is moeilijk toegankelijk, maar het maakt zeker onderdeel uit van het huidige DNA. De ambitie voor Rijnsweerd is om groen een leidend principe te laten zijn. Groene parken en omliggende polders, maar ook groene buitenruimten en groene gebouwen waarmee effecten van hittestress worden verminderd. En op een dieper niveau ook groen in termen van duurzaamheid en energiezuinigheid.

Om deze ambitie te verwezenlijken dient het vele groen beleefbaar en bruikbaar gemaakt te worden. Daarom worden op het niveau van de verschillende deelgebieden ook groene lommerrijke verblijfsruimtes voorgesteld, die de verbinding vormen naar andere deelgebieden van het plan. Ze vormen het hart van de deelgebieden en worden samen met de Archimedeslaan de dragende openbare ruimte structuur van het gebied. In combinatie met de voorgestelde aanpassing van het verkeerssysteem, wordt de interne ruimte van Rijnsweerd zuid omgevormd tot een groen landschappelijk verblijfsgebied in het hart van de kantorenlocatie:

- Het gebied van Bar Beton/Plus/studentenhuisvesting krijgt ter plekke van Bar beton een groene landschappelijke ruimte die eveneens een prachtige verbinding vormt tussen

de Archimedeslaan en het park Bloeyendaal.

- Tussen het Provinciehuis en het vernieuwde gebouw van a.s.r. is een groen verblijfsgebied voorzien.
- Op de locatie van de herontwikkeling van Archimedeslaan 16 wordt een nieuwe meer stedelijke waterverbinding voorgesteld, de Kromme Rijn vormt hier het nieuwe hart van het gebied, waarlangs ook op beperkte schaal wat voorzieningen zullen worden gepland. De straten structuur van dit deelgebied zal naadloos aansluiten op de bestaande structuur van de Daltonlaan. De beide gebieden worden met elkaar vervlochten.

Hart voor Rijnsweerd

Het bouwen van een community gaat verder dan alleen het managen van de netwerken. De fysieke ruimte speelt een evenzo belangrijke rol. Ontmoeting en uitwisseling staan centraal in het bouwen van communities. De fysieke ruimte moet daar ook op ingericht zijn. Ontmoeten start met goede ruimtes, plekken waar wat te doen is, die inspireren en die je bij blijven, waar je je thuis voelt. In de visie op de toekomst van Rijnsweerd wordt er letterlijk een hart of huiskamer van het gebied gemaakt. Centraal in Rijnsweerd wordt een prachtige openbare ruimte aangelegd. Een groen plein met kleinschalige voorzieningen, to-go winkel en horeca in de plinten, met de zogenaamde learning labs van de bedrijven zichtbaar vanaf de straat, met sportvoorzieningen en gemaksdiensten. Een plek waar het bruist, waar altijd

iets te doen is, de plek waar je afspreekt. Het hart van Rijnsweerd.

Deze centrale plek verbindt de eilanden fysiek en programmatisch met elkaar en vormt letterlijk het podium van Rijnsweerd. Dat is dé plek waar je naar toe gaat als bewoner, werknemer en bezoeker. Daar is de community aanwezig en is de mix van gebruikers en verschillende activiteiten in Rijnsweerd het meest voelbaar.

Dit hart is voorzien op de kruising Phytagoraslaan en Archimedeslaan. Hier komen alle elementen van Rijnsweerd bij elkaar; het groen, de cultuurhistorie, de kantoren, en de aantakking van drie verschillende eilanden. Dit wordt versterkt door een nieuw te bouwen parkplein met een prachtige bomen carré dat midden tussen de verschillende eilanden (a.s.r./ Provinciehuis, Bar Beton/Plus/studentenhuisvesting) en Rijnsweerd wordt gepositioneerd. Dit plein is het centrum van de nieuwe community, hier is ruimte voor experiment, tentoonstelling, werken, ondernemen, en ontmoeten. Het is een plek waarvoor ook mensen van buiten Rijnsweerd graag een keer bezoeken.



Levendig hart



Plint met voorzieningen



Verbindende openbare ruimte



Impressie 'Hart van Rijsweerd'



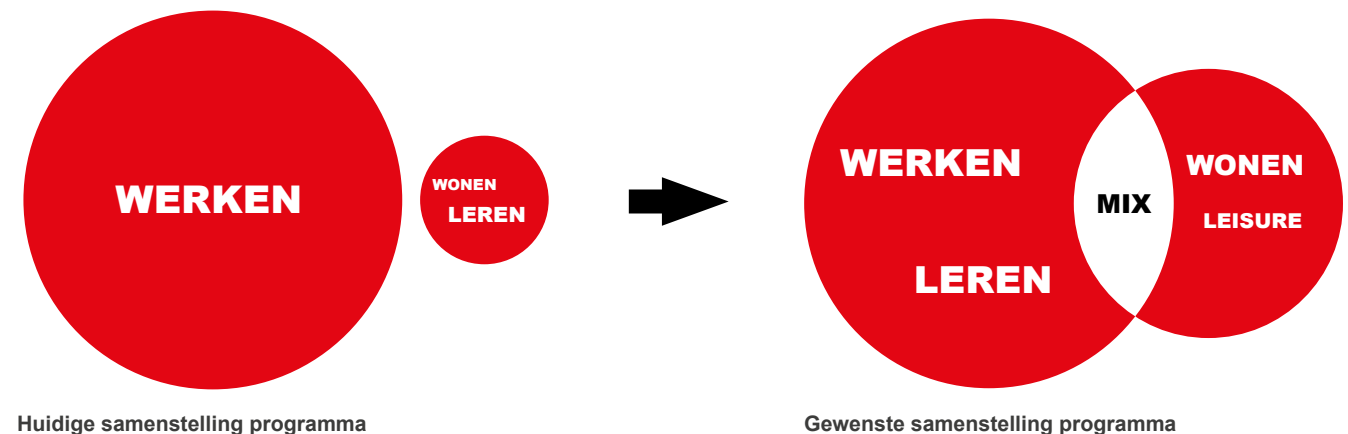


De ambitie voor Rijnsweerd is om een gemixt compleet stuk stad te zijn, waar werken, voorzieningen, wonen en verblijven elkaar aanvullen en versterken. Een plek waar het levendig is, waar sociale veiligheid is en waar verschillende groepen mensen van verschillend komaf zich prettig en thuis voelen.

Rijnsweerd is momenteel een gebied waar slechts op twee momenten van de dag drukte op straat te beleven is: in de ochtend- en avondspits. Dan rijden er veel auto's in of uit en rijden grote groepen fietsers hard door het gebied. Niemand blijft hangen in de openbare ruimte, Rijnsweerd is vooral een plek die doorstroomt. Natuurlijk is een nuance op z'n plek als het zonnig is en tijdens lunchtijd enkelingen het prachtige park Bloeyendaal bezoeken, maar Rijnsweerd ontbeert verblijfskwaliteit. Het monofunctionele gebruik van het gebied is een

direct gevolg van het eenzijdige karakter van het programma en de lage dichtheid aan functies. Er wordt sinds enkele jaren door studenten gewoond in Rijnsweerd, maar het aantal is voor zo'n groot gebied te klein om voor reuring en leven op meerdere momenten van de dag te zorgen. Zoals eerder bepleit, zijn werkgebieden van de toekomst gebaat bij reuring van het dagelijkse leven en gemixte plekken waarbij werken en wonen elkaar versterken. Om dit te bereiken zal er naast de grote hoeveelheid

kantoren (270.000 m2 bvo) een substantiele toevoeging moeten plaatsvinden met andere functies. Dit kan variëren van woningen in verschillende typen, kennisinstellingen, voorzieningen, horeca en mogelijk ook creatieve bedrijvigheid. De studies die gedaan zijn, laten zien dat met behoud van de kwaliteiten van Park Bloeyendaal, de Kromme Rijn en het volkstuintencomplex er ruimte genoeg is om stevig te verdichten met andere functies. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige hoeveelheid



werkprogramma (in bvo) in Rijsweerd bij deze verdichtingsslag gelijk blijft. Daarnaast zal ook bij gelijk blijvende hoeveelheid werkprogramma door het nieuwe werken het aantal arbeidsplaatsen nog steeds kunnen groeien.

Onderzocht is dat Rijsweerd na transformatie en nieuwbouw verdicht kan worden met ca. 350.000 tot 450.000 m² bvo, naast het blijvende bestaande kantorenprogramma. Naast het aantrekken van nieuwe innovatieve bedrijven, voorzieningen en andere niet-woonfuncties kan het grootste deel worden ingevuld met woningen. In totaal is er ruimte voor circa 2.500 tot 3.500 woningen.

We zetten in op een duurzame en gezonde leefomgeving met onder andere energieneutrale gebouwen, circulair bouwen, een gezond binnenklimaat, veel groen en een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. In de transitie naar een energieneutraal gebied speelt de nieuwbouw een belangrijke rol: door een mix van wonen en kantoren ontstaan kansen voor het uitwisselen van warmte en koude en het realiseren van gebalanceerde warmte-koude-opslag in de bodem.

Het nieuwe woningaanbod kan variëren van studentenwoningen, starterswoningen tot long stay appartementen voor professoren en andere expats, maar juist ook grotere (gezins)appartementen als aanvulling op het huidige aanbod in de stad Utrecht. Interessante mogelijkheden voor Rijsweerd zijn



Verschillende programmatische 'clusters' in Rijsweerd

nieuwe woonwerkvormen gericht op millennials, zoals WeWork, Zoku en Spaces. Dit zijn eigentijdse vormen van werken en wonen, passend bij de ambitie om de innovatie-economie te stimuleren.

Anderzijds is het voor de zittende gebruikers, toekomstige bewoners en bedrijven belangrijk om ondersteunende voorzieningen in de directe omgeving te hebben, bijvoorbeeld de stomerij, kinderopvang, fietsenmaker, broodjeszaak, café en supermarkt. Op deze manier kan een levendig, divers en bruisend gebied ontstaan, een écht stuk stad. Om de diversiteit en verdichting te bevorderen is er gekeken naar aanleidingen in het bestaande weefsel

van Rijsweerd. Hierdoor ontstaan verschillende typologieën van stedelijkheid, die aansluiten bij de bestaande gebouwstructuren en kwaliteiten van de verschillende deelgebieden, maar ook nog steeds onderlinge raakvlakken hebben. Met behulp van referentiebeelden is de sfeer van de deelgebieden geïllustreerd.

Rijsweerd kan in de volgende deelgebieden (clusters) opgedeeld worden:

1. Het Bloeyendaal-cluster
2. Kromme Rijn-cluster
3. Euclides-cluster
4. Archimedes-cluster (incl. knooppunt Rijsweerd)



Impressie ruimtelijke structuur rondom het Hart van Rijsweerd



Het Bloeyendael-cluster

Tussen de Pythagoraslaan en Park Bloeyendael kan een open verkaveling van compacte bouwvolumes (torentjes) ontstaan, waardoor de kwaliteit van het daarachter gelegen Park Bloeyendael (1) sterker voelbaar is. Dit gebied leent zich met name voor woningen, gebouwd in een compact stedelijk milieu met een spannend spel van zichtlijnen en rustige interne werelden. De openbare ruimtes zullen in tegenstelling tot de stadstraten en lanen volledig autovrij zijn, waarbij de parkeergarages direct vanuit de rand van het gebied kunnen worden bereikt.

Dit gebied heeft nu al een grote hoeveelheid studentenwoningen. Bij transformatie/sloop-nieuwbouw zou een gevarieerder woonmilieu kunnen ontstaan met adressen aan de Pythagoraslaan en aan de parkkant. Als icoon van Rijnsweerd blijft de toren van het voormalig Provinciehuis (2) staan, de plinten en directe omgeving van de toren vragen om verbetering. Het deelgebied rondom de Plus retail en van Benthem en Keulen (3) kan worden verdicht en aangevuld met een gemengd programma. De zijde die aan het nieuwe plein grenst heeft op termijn een nieuwe ingang nodig en een plint die programmatisch van toegevoegde waarde is voor het plein.

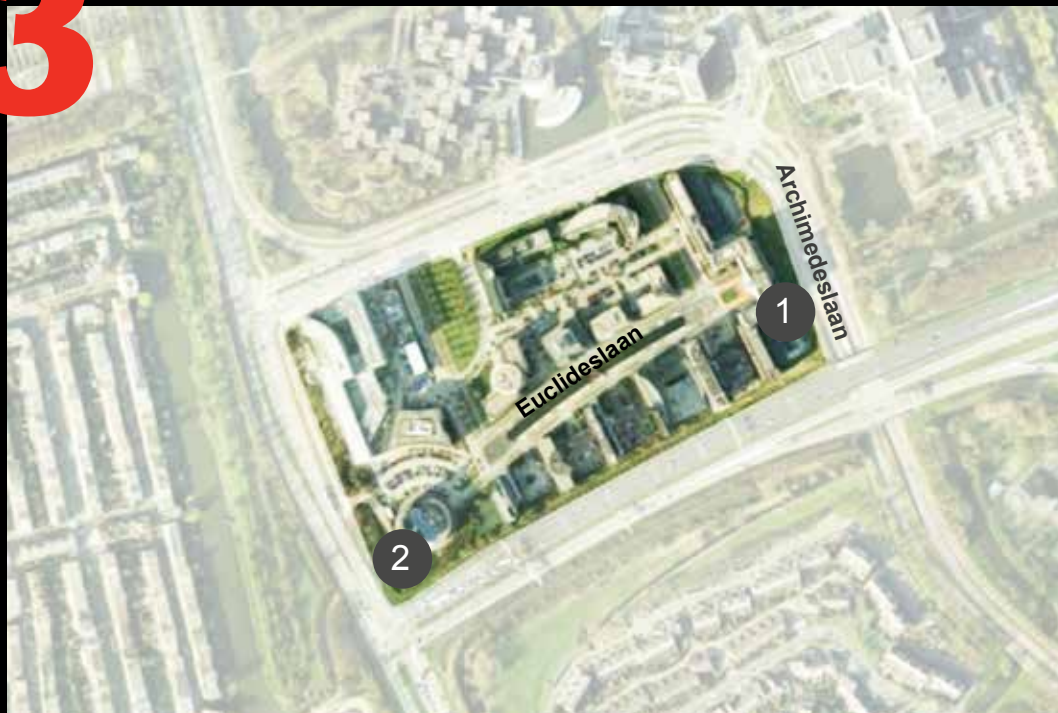




Kromme Rijn-cluster

Dit gebied presenteert zich nu als een gebied met grootschalige, stedelijke bebouwing. Dit karakter kan als aanknopingspunt worden gebruikt voor de verdere verdichting. Er kunnen her en der grote gebouwen worden toegevoegd die zich kunnen meten met de maat en schaal van het bestaande, zoals het Provinciehuis (1). Tegelijkertijd is het van belang om op de eerste verdiepingen functies toe te voegen die interactie tussen 'binnen' en 'buiten' ontlokken. Dit kan door bij nieuwbouw de hoge torens bredere volumes met adressen te geven die meer in verbinding staan met de openbare ruimtes. Tussen oud en nieuw is er ook ruimte voor kleinschalige verblijfsgebieden met een meer privé karakter zoals tuinen en binnenhoven. Voor dit gebied gelden twee programmatische uitgangspunten. Enerzijds versterken met divers woonprogramma waarbij het toevoegen van adressen aan de Archimedeslaan een belangrijke voorwaarde is en anderzijds het a.s.r. gebouw (2) een programmatische functie en adres geven aan het nieuwe 'hart'.





Euclides-cluster

Dit deelgebied kan verder verdicht worden met werkfuncties, maar wel met andere kantoorconcepten zoals starters en scale ups zodat de economische levenscyclus en natuurlijke levensloop van bedrijven verder kan worden versterkt. Zo kan er langs het nieuwe groene en autovrije hart (Euclideslaan) loodrecht op de bestaande kantoren aan de zuidzijde een verdichting plaatsvinden. Om per deelgebied altijd iets van een gemengd milieu te krijgen is voorgesteld om ter plekke van het oude kantoor van de FNV (1) aan de oostzijde een woon- werk milieu te maken, dat eveneens een betere begrenzing vormt langs de Archimedeslaan en het nieuwe 'hart' van Rijsweerd. De stedenbouwkundige atmosfeer van het deelgebied van

Euclidescluster zal zich dan ook ontwikkelen als een gebied met meer of minder gesloten bouwblokken met daartussen mooie representatieve openbare ruimten.

Alhoewel dit gebied hoofdzakelijk een werkfunctie houdt, wordt dit ruimtelijk-programmatisch wel anders georganiseerd. Het gebied kent een openbaar middengebiet wat ingericht is als kwalitatieve verblijfsruimte met adressen hieromheen, vergelijkbaar met de opzet van Chiswick Park (maar dan uiteraard op kleinere schaal). Op de Varrolaan 100 (voormalig FNV kantoor) is een gemengd programma voorzien met een zeer actieve plint waar kleinschalige werk/woonfuncties een plek kunnen vinden referenties hiervoor zijn o.a.

Volkshotel/Studenthotel/Citizen M/WeWork-WeLive. Op de andere kop bij het Ying Yang gebouw (2) wordt een betere verbinding met de fietstunnel gemaakt en eveneens een levendig programma in de plint georganiseerd.



Archimedes-cluster

Op relatief grotere afstand van het toekomstige hart van Rijsweerd is het Archimedes-cluster gelegen, een gebied met twee gezichten. Op de lange termijn is het de bedoeling dat de verschillende karakters in het gebied zich samenvoegen tot één type woon-werkgebied. Bij het ontwerpen van het toekomstig stratenpatroon en toevoegen van bebouwing geldt dit als onderliggend principe.

Het Archimedes-cluster leent zich uitermate goed om te verdichten met een stedelijke typologie en sterke publieke ruimten en straten. Transformatie van Archimedeslaan 16 (1) is hier een voorbeeld van. Langs de Archimedeslaan ontstaat zo een krachtige begeleiding met wanden en adressen. De bouwblokken zelf worden ingevuld met een divers woonprogramma zodat er een levendig stadsdeel

ontstaat met een hoge mate van sociale controle. De verkaveling gaat uit van een stedelijke groene verbinding, mogelijk met een verlegging van de watergang Rijsweerd als kans om het water als hart van het Archimedescluster te laten functioneren. Richting de Archimedeslaan leent het gebied rondom het hart zich om op beperkte schaal een aantal voor wonen en werken ondersteunende voorzieningen in de plint toe te voegen.

Het gebied rondom de Daltonlaan (2) heeft een soortgelijke potentie als het Euclides-cluster. Omdat er beperkte fysieke ruimte is voor verdere verdichting dient met name geïnvesteerd te worden in de openbare ruimtes zodat hier een kwalitatieve verblijfsplek met adressen en levendige functies in de plint kan ontstaan. Qua programma is dit een plek die het beste aansluit op directe overloop van activiteiten in het USP zoals onderwijsfuncties en

tijdelijke huur van ruimtes. Het gebied kan hiermee doorgroeien tot een levendige wereld van studenten, ondernemers, bewoners en bezoekers. Op termijn moet ook hier het parkeren een slimme oplossing krijgen zodat de parkeergarage die nu nog de scheiding met Archimedeslaan 16 vormt opgeheven kan worden.

Knooppunt Rijsweerd

Aan het Archimedes-cluster grenst het verkeersknooppunt Rijsweerd, die de komende jaren fors herontwikkeld zal gaan worden. Na reconstructie van dit knooppunt, in combinatie met de herontwikkeling van de Archimedeslaan 16 en een verlegde watergang met mooie groene kades levert ontstaat hier een tussenruimte die ruimte biedt voor recreatie, sport, volkstuinen en mogelijk een gebouwde parkeervoorziening.



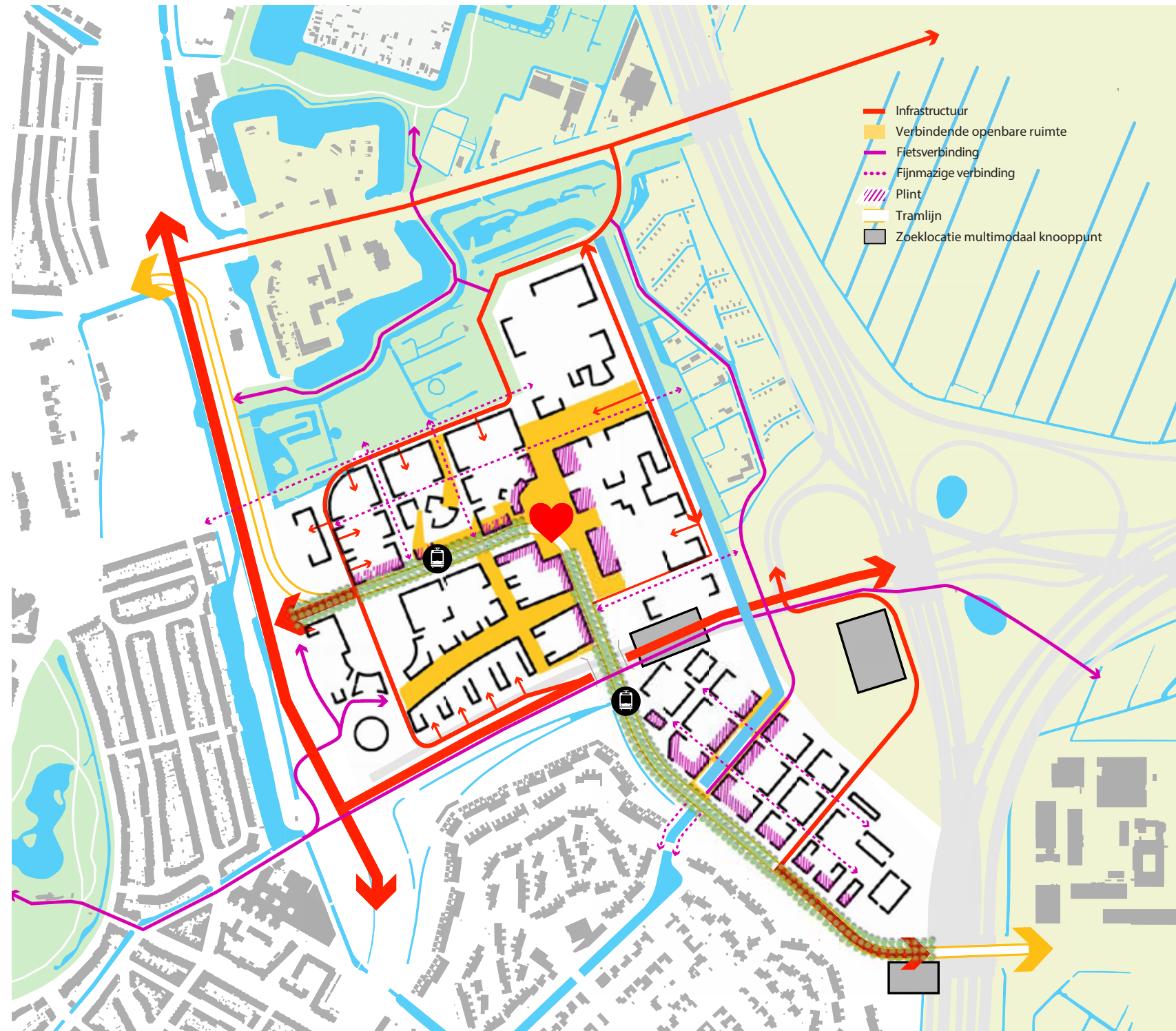
NETWERK + VERBINDEN + MIX + ONTMOETEN = RIJNSWEERD

Gezamenlijk vormen de vier ambities de optelsom waarmee het stadsdeel Rijnsweerd zich duurzaam kan doorontwikkelen tot hét werkgebied van de toekomst. Er ontstaat een attractief vestigingsklimaat met een divers programma van werken, wonen en voorzieningen. Rijnsweerd transformeert naar een sterk, duurzaam, en levendig gebied dat past bij een van de meest competitieve regio's van Europa. De ambitie laat zich samenvatten in de volgende essenties:

- Een duurzame en gezonde leefomgeving met onder andere energieneutrale gebouwen, circulair bouwen, een gezond binnenklimaat, veel groen en een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. In de transitie naar een energieneutraal gebied speelt de nieuwbouw een belangrijke rol: door een mix van wonen en kantoren ontstaan kansen voor het uitwisselen van warmte en koude en het realiseren van gebalanceerde warmte-koude-opslag in de bodem;
- Maken van een charismatisch hart van Rijnsweerd met veel verblijfskwaliteit waar de innovatie-economie zicht toont en je als gebruiker of bezoeker van het gebied thuis voelt;
- Onderscheidende deelgebieden als gemixte clusters met eigen ruimtelijk-programmatische sferen voortbouwend op de kwaliteiten van het bestaande stedelijk weefsel;
- Slimme ringstructuur met inprikkers als hoofdontsluiting voor autoverkeer, aangesloten op multimodale parkeerhubs, waardoor het binnengebied van Rijnsweerd autoluw kan zijn;

Impressie Rijnsweerd in 2030

- Uitstekend verbonden met binnenstad en USP door middel van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding in de vorm van een tram;
- Verbindende en vergroende openbare ruimte die maximaal is ingericht op de fiets en voetganger met een duidelijke hiërarchie van 'hoofdstraten' en zijstraten die de 4 clusters met elkaar en het hart verbindt;
- Sociaal-veilige en aantrekkelijke langzaamverkeersroutes met de directe omgeving van Rijsweerd die het gebied doorwaarderbaar maken en grote infrastructuur beter oversteekbaar maken;
- Herkenbare stedelijke groenstructuren met de Archimedeslaan/Pythagoraslaan als centrale backbone die aantakt op omliggende grotere groengebieden als Park Bloeyendaal en de Oostbroekselaan.
- Interactief plintprogramma langs de hoofdroutes in het gebied met woonadressen, (flex)werkplekken en voorzieningen voor Rijsweerd
- Verdichting door toevoeging van woon- en voorzieningenprogramma zodat Rijsweerd levendiger wordt, beter wordt benut in economische en maatschappelijk zin en er een mix van werken, wonen en voorzieningen ontstaat die hoort bij een duurzaam werkgebied van de toekomst.



Essentiekaart Rijsweerd

4. ORGANISATIE EN VERVOLGSTAPPEN

4.1. GEBIEDSORGANISATIE

In dit Ambitiedocument schetsen we Rijsweerd in 2030. Tegen die tijd heeft Rijsweerd een enorme stap gemaakt van een gedateerd kantorenpark naar een bloeiend knooppunt in de Utrechtse innovatie-economie. Om daar te komen is geen star plan nodig maar een ondernemende organisatie met een heldere agenda en dito strategie. Vandaar dat dit document geen blauwdruk is maar een handvat om de agenda voor de komende jaren te bepalen.

Organiseren van succes

Succesvolle werkgebieden, zoals eerder aangehaald, kennen een sterke organisatiegraad. Er wordt veelal samengewerkt tussen het bedrijfsleven ter plekke, de overheid en kennisinstellingen. Deze samenwerking heeft gelaagde doelstellingen en gaat verder dan alleen het traditionele parkmanagement (schoon, heel, veilig en gezamenlijk communiceren). Het zijn vaak organisaties die actief sturen op een goede mix van bedrijven, ondernemers en voorzieningen, die actief evenementen programmeren in het gebied, die actief op internationale beurzen het gebied vermarkten en die services en diensten aanbieden aan de community van ondernemers die hen helpt bij het floreren in hun business. Met andere woorden: je kunt er met je kennisvragen terecht, ze helpen je actief in contact te komen met de juiste business partners, enzovoorts. Ook in Nederland zijn dergelijke voorbeelden te vinden, bijvoorbeeld op de High Tech Campus in Eindhoven, in Rotterdam Central District en op de Zuidas met Hello Zuidas.

Internationaal geldt Chiswick Park in London als een gerenommeerd voorbeeld.

Partners

Zoals eerder bepleit is een werkgebied van de toekomst een plek waar het doen van business, het creëren van innovaties en de fysieke omgeving nauw met elkaar verbonden zijn. Om die reden is het zeer wenselijk dat een gebiedsorganisatie is opgebouwd uit zowel ondernemers, bedrijven als vastgoedeigenaren. De Stichting Kantorenpark Rijsweerd biedt hiervoor al een goede basis.

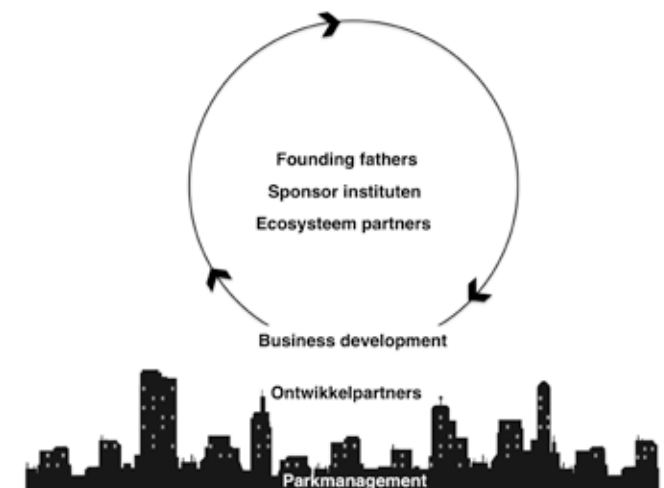
In gebieden waar de dynamiek groot is en er veel ontwikkelinitiatieven zijn, zijn er ook vastgoedondernemers die tijdelijk een grote stempel op een gebied kunnen drukken, als ontwikkelaars van nieuwe plekken en gebouwen. Deze partijen zijn gedurende de ontwikkelfase een belangrijke partner welke je het liefst onderdeel zou willen laten zijn van een gebiedsorganisatie. Echter is hun focus veelal de relatief korte termijn en daarmee niet vergelijkbaar met die van vastgoedbeleggers die langjarig eigendom hebben.

Je hebt dus met verschillende type belangrijke partijen te maken die gezamenlijk het netwerk van de gebiedsorganisatie vormen. Aan de hand van een veelgebruikt model worden hieronder de verschillende type partners van een gebiedsorganisatie beschreven:

- Founding fathers
- Sponsoring instituties
- Ecosystem partners
- Development partners

Founding fathers

De belangrijkste stap is het bouwen van een team van kartrekkers. Dit zijn partijen die leiderschap nemen op het gebied van innovatie; partijen die als launching customer kunnen optreden, hun eigen middelen en kennis inzetten voor het coachen van nieuwe initiatieven en partijen die de weg vrij kunnen maken voor het lanceren van nieuwe producten. Dit is geen praatclub maar een groep ondernemers die gelooft in de economische potentie van Rijsweerd als knooppunt in de innovatie-economie. Voor Rijsweerd zijn de founding fathers partijen zoals; EBU, provincie Utrecht, gemeente Utrecht, EY, a.s.r.,



PwC, DAS en CMS. De founding fathers starten met de vorming van de gewenste gebiedsorganisatie. De eerste stappen zijn de gezamenlijke ambities ondertekenen, intenties benoemen, doelen vastleggen en de business development organisatie opstarten.

Sponsoring Institutes

Als werkgebied in de innovatie-economie is Rijnsweerd nauw verbonden met instituten die voorop lopen met nieuwe onderzoeken, toetsend zijn in nieuwe voorschriften of agenderend kunnen optreden door bijvoorbeeld nieuwe markten te onderzoeken. Andersom is het voor instituten belangrijk samen te werken met (markt)bedrijven om te bepalen welk onderzoek op wat voor manier kan bijdragen aan nieuwe producten. In het life science ecosysteem rondom Rijnsweerd zijn in ieder geval de volgende instituten relevant: UMC, HU, UU, NZA. Deze partijen worden gevraagd om de ontwikkeling en ambities van Rijnsweerd te omarmen en te ondersteunen. Ze worden gevraagd te helpen in het vermarkten van Rijnsweerd als werkgebied van de toekomst en kunnen middels sponsoring op gerichte onderdelen ook financieel bijdragen leveren.

Ecosystem partners

Vernieuwing komt in het geval van Rijnsweerd voor een groot deel van 'onderaf'. Kleine en startende bedrijven en ondernemers die nieuwe businessmodellen, producten en services ontwikkelen. Deze bedrijven (start-ups en scale-ups) vormen de broedkamer van Rijnsweerd, ze zijn de

katalysatoren van de gewenste verandering. Binnen Rijnsweerd is recent de Graduate Space gestart, een pril initiatief wat een eerste duidelijke stap in de nieuwe richting is. Naast Graduate Space is ook Utrecht Inc. een logische partner. Met twee actieve partners is de organisatie op dit vlak nog te dun. Het valt aan te raden om meer verbanden op te zoeken met onder andere organisaties zoals Startup Delta en Rockstart. Ook is de investeringskant nog te dun en teveel gericht op de incubatieperiode van start-ups. Financiële ondersteuning voor start-ups en scale-ups is een harde voorwaarde voor het aantrekken en laten groeien van nieuwe initiatieven. Voor de toekomst zouden daarom investerende partijen zoals Economic Board Utrecht, banken, maar ook venture capitalists onderdeel moeten worden van het ecosysteem.

Development partners

Het is van belang dat ontwikkelpartners zich ook verbinden aan de gezamenlijke ambities en hiervan de meerwaarde inzien voor hun eigen onderneming. De fysieke omgeving is immers een cruciaal onderdeel van een geslaagd werkgebied van de toekomst. Hier is ook een rol weggelegd voor de gemeentelijke overheid. Indien zich initiatieven aandienen, zal er gestuurd moeten worden op de principes in het ambitiedocument. Met de grote mogelijkheden tot verdichting in het gebied en de noodzaak van enkele forse gebouwtransformaties, zijn de ontwikkelende partijen een belangrijke factor in de gebiedsorganisatie de komende jaren. Van

belang is dat de huidige samenwerkende partijen een band weten te leggen met ontwikkelende partijen die de ambities voor Rijnsweerd onderschrijven en ervaring van elders mee kunnen brengen.

Business development en branding

De gebiedsorganisatie zal zo snel mogelijk een strategie dienen te formuleren op de branding van het gebied. Dit is een gezamenlijke effort. Het verhaal dient verteld te worden en op een verleidelijke en eenduidige manier. Dit is van belang voor het draagvlak bij de achterbannen van de eigen organisaties, maar zeker ook om nationaal en internationaal een uitnodiging te doen naar nieuwe bedrijven die graag meedoen in de nieuwe ambities van Rijnsweerd. Het neerzetten van de ambitie in dit document is een eerste stap, hierover communiceren een tweede stap en een belangrijke vervolgstap is dat partijen de samenwerking voortzetten en snel een goede brand- en communicatie strategie maken. Naast branding van het gebied is ook actieve businessontwikkeling van belang. De gebiedsorganisatie kan hierbij een faciliterende rol vervullen voor startende of doorstartende ondernemingen. Het aanbieden van kennis en kunde is daarin van belang, maar het kan ook gaan over het helpen bij het aantrekken van investeringskapitaal. Vooral de founding fathers zoals eerder in dit hoofdstuk genoemd spelen hierbij een actieve rol.

Gebiedsmanagement

Zoals benoemd gaat de rol van de gebiedsorganisatie een stap verder dan alleen gebiedsmanagement, toch is dit van groot belang in het waarmaken van de ambities voor Rijnsweerd. Prachtige ontmoetingsplekken en hoogwaardige openbare ruimte dient niet alleen goed beheerd te worden, maar zal vooral ook geactiveerd moeten worden met evenementen die passen bij de ambities voor Rijnsweerd (borrels, festivals, clinics, lezingen, sport events, enzovoorts). Gastvrijheid is een belangrijk begrip. Daarom is het hebben van een helder aanspreekpunt op beheer of voor iemand met een initiatief tot een event van groot belang. Zichtbaarheid van de organisatie en aanspreekbaarheid zijn cruciale onderwerpen.

De funding van het gebiedsmanagement is ook een gezamenlijke effort. Met de gemeente zal overlegd moeten worden om de reguliere onderhoudsbudgetten onder verantwoordelijkheid van de gebiedsorganisatie te stellen, met de vrijwilligers van Park Bloeyendaal kunnen praktische afspraken gemaakt worden over uitbreiding van hun activiteiten. Alle grote gebruikers van het gebied hebben nu nog deels hun eigen beheeractiviteiten, die kunnen gebundeld worden in de organisatie. Het parkeren van auto's is in de toekomstvisie centraal geregeld en mogelijkwerijze zelfs uitgebreid met andere mobiliteitsfuncties zoals een gedeeld autopark of gedeeld e-bike aanbod. Management hiervan valt ook onder het parkmanagement.

4.2. STRATEGISCHE PROJECTEN

De ambitie zoals in dit document verwoord is stevig. Rijnsweerd zal niet zomaar in korte tijd deze transformatie ondergaan. Veel van de voorgestelde veranderingen kunnen echter al op zeer korte termijn in gang gezet worden. Anderen, zoals de infrastructurele ingrepen, bijvoorbeeld die afhankelijk zijn van de verbreding van de A27, zullen langer op zich laten wachten.

Het ambitiedocument kan gezien worden als een agenda met een stevige ambitie, een andere mindset en enkele concreet benoemde projecten. De bedoeling is dat de belangrijkste stakeholders allereerst worden meegenomen in de urgentie voor de transformatie van Rijnsweerd en gezamenlijk de ambitie delen. Een traject van verleiden en uitleggen zal daarom de allereerste stap zijn. De samenwerkende partijen dienen vervolgens de uitgangspunten uit dit ambitiedocument mee te nemen in reeds lopende veranderingstrajecten. Daarnaast kan ook gestart worden met het oppakken van een aantal interventies. Zonder dat we in dit ambitiedocument een concrete planning maken of tot concrete investeringsbeslissingen komen, onderscheiden we een aantal strategische projecten: ingrepen die veel positieve impact hebben op het vestigingsklimaat in Rijnsweerd, op korte en meer lange termijn. In dit hoofdstuk lichten we een aantal ingrepen uit en wordt kort beschreven wat de projecten behelzen. Tevens geven we aan in hoeverre het project bijdraagt aan de 4 ontwikkelprincipes: Netwerk, Verbinden, Ontmoeten en Mix.



Netwerk



Verbinden



Ontmoeten



Mix

Rijnsweerd verkeersluw maken



Het verminderen van de zware infrastructuur dwars door het gebied kan al op korte termijn. Door (een deel van) de busverbindingen die niet per sé over de Pythagoraslaan en de Archimedeslaan hoeven te rijden te verleggen naar de Biltsestraatweg ontspant de Archimedeslaan zodat voetgangers meer de ruimte krijgen. Ook kan een deel van de beoogde ringstructuur al worden gebruikt en ingevoerd. Zo ontstaat ook op korte termijn ruimte om investeringen te doen in het aanpassen van de openbare ruimte, om een deel van het 'hart' te realiseren en om meer verblijfskwaliteit toe te voegen. Voorlopig verkeersonderzoek heeft uitgewezen dat een ringweg rondom Rijnsweerd Noord een positief effect heeft op de kwaliteit van het gebied. Verder onderzoek, wat samenhangt met de ingrepen door Rijkswaterstaat en de parkeeroplossingen van het Euclidescluster, is nodig om de exacte haalbaarheid van deze ingreep inzichtelijk te maken.

Start met interactieve plinten



Er liggen nu al concrete kansen om benedenverdiepingen van gebouwen open en transparant te maken. Huidige corporates zoals a.s.r. en PwC kunnen verleid worden om hun inpandige lobby's en koffieruimtes een smoel en opening aan de straat te geven. Zo kan a.s.r. met het oog op het toekomstige 'hart' aan de Archimedeslaan haar kantoor een sterker gezicht geven wanneer een extra ingang aan dit plein wordt georganiseerd. Daarnaast

dienen ook interne innovatielabs en leerplekken veel meer in de plinten zichtbaar te worden zodat samenwerking tussen bedrijven gestimuleerd wordt teneinde samen een betere 'learning environment' te worden. Voeg rondom het hart horeca zoals koffiecorners en huiskamers toe en een aantal ondersteunende voorzieningen zoals een kiosk, fietsenmaker en stomerij.

Stimuleren van nieuwe mobiliteit



De efficiëntie in het parkeren kan snel worden verbeterd. Gezamenlijk afspraken maken over het delen van parkeerplekken en gebiedsbreed afspraken maken over het gebruik van leasefietsen in plaats van leaseauto's is een andere concrete mogelijkheid (de



taskforce bereikbaarheid van de gebiedsorganisatie Hello Zuidas hierin als lichtend voorbeeld).

Verdichten rondom Hart



Om de ambitie van het 'Hart' waar te maken is het van belang om door middel van verdichting andersoortig programma toe te voegen aan Rijnsweerd. Vooral rondom het nieuwe Hart is het van belang om een mix van werken, wonen en voorzieningen te maken. Het meer openen van het kantoor van a.s.r. speelt hierin een rol, maar ook het toevoegen van nieuwbouw rondom deze plek is van belang. Hierbij moet vooral aan woningbouw met voorzieningen op maaiveld moeten zijn.

Transformatie / herontwikkeling



Varrolaan 100 (voormalig FNV gebouw)

De leegstand van het FNV gebouw biedt een unieke kans om zowel het Euclides-cluster een boost te geven als te starten met het nieuwe plein (kruispunt Pythagoraslaan/Archimedeslaan). Om de ontwikkeling in gang zouden gemeente en eigenaar Syntrus Achmea met elkaar in overleg moeten treden. Van belang is dat de eigenaar de uitgangspunten van het ambitedocument onderschrijft. De gemeente kan dan mogelijk ruimte bieden voor herbestemming, meer m2 en een meer divers programma. Syntrus kan haar vastgoed toekomstproof maken en nieuwe assets toevoegen aan haar portefeuille.

Huisvesten 5.000 m2 startups

Op korte termijn zijn er kansen voor het invullen en verdichten van plekken die nu al makkelijk beschikbaar zijn. Er ligt een concrete opgave om ca. 5.000 m2 aan ruimtezoekende startups te huisvesten rondom het 'Hart'. Nieuwbouw kan hierbij helpen, maar ook is inhuisen in bestaande (bijvoorbeeld a.s.r.) of te transformeren panden zoals het voormalig FNV-gebouw een denkbeeldige optie. De gemeente kan hierin een actieve en initiërende rol vervullen door met de grondeigenaren/erfpachters hierover in gesprek te gaan en een gezamenlijke ontwikkelstrategie te maken. Nieuw vastgoed in Rijsweerd kan de cruciale stap zijn in de programmaverkleuring van het gebied, het kan andere vastgoedbewegingen op gang brengen en kan cashflow genereren voor investeringen in de openbare ruimte.

Herontwikkeling Archimedeslaan 16

De herontwikkeling van de Archimedeslaan is in voorbereiding, van dusdanige omvang en zodanig gelegen dat deze directe invloed heeft op de toekomst van Rijsweerd. In deze ambitie wordt gepleit voor een sterk verbonden plan wat adressen maakt aan de Archimedeslaan, voorsorteert op de verbinding met de omgeving (Daltoncluster en achterzijde/knooppunt) door het maken van echte straten en een compact hart wat zich manifesteert aan de Archimedeslaan. Daarnaast biedt de locatie de kans om het wonen in Rijsweerd meer divers te maken, het zou zich daarom ook moeten richten op

starters, jonge gezinnen, en extended stay en niet slechts een studentencampus worden.

Tijdelijke initiatieven en events

Rijsweerd heeft veel tussenruimte die nu al benut kan worden voor tijdelijke initiatieven. Nu al zou Rijsweerd aan placemaking kunnen doen door initiatieven zoals Bret (Amsterdam, Sloterdijk) toe te laten en te faciliteren. Het groen voor de deur van de Newtonlaan 205 zou hier zeer geschikt voor zijn. Deze plek is zichtbaar en heeft als voordeel dat het zowel de Pythagoraslaan als het Euclides-cluster verbindt en maakt van een levenloze plek een interactieve hotspot.



Multimodale knoop Rijsweerd

Er is behoefte om een multimodale knoop te realiseren in Rijsweerd of aan de westzijde van De Uithof. Belangrijkste aanleiding is de wens om het centrumgebied van het USP autoluw te maken. Er zal dan noodzaak ontstaan om aan de westzijde van De Uithof de daar ontstane parkeerbehoefte te faciliteren. Er is nader onderzoek nodig naar de functionele en stedenbouwkundige inpassing van de multimodale knoop

Energievisie Utrecht Science Park - Rijsweerd

Met de USP-partners is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om gezamenlijk tot een energieneutraal gebied te komen. Er wordt nu gewerkt aan een bestuurlijk akkoord over de wijze waarop Utrecht Oost naar energieneutraliteit streeft in de periode 2018 tot en met 2030. In elk scenario wordt maximaal ingezet op energiebesparing en WKO. Daarnaast wordt samenwerking gezocht voor het opwekken van elektriciteit met bijvoorbeeld zonnepanelen. Er kan een belangrijke rol zijn weggelegd voor ultradiepe geothermie: het initiatief 'GOUD' onderzoekt of het mogelijk is dit in Rijsweerd of in het Utrecht Science Park te realiseren. Met ultradiepe geothermie zal het gebied zelfs een overschot aan warmte produceren, dat aan de omgeving geleverd kan worden.

Transformatie Archimedeslaan 61



Archimedeslaan 61 heeft nu nog een achterkant aan het toekomstige 'hart'. In gesprek met de eigenaar (Stena Realty) kunnen plannen worden gemaakt om de begane grond dusdanig te verbouwen dat er een nieuw gezicht aan het plein ontstaat. Ook hierbij geldt net zoals de Varrolaan 100 dat de gemeente ruimte kan bieden voor meer m2 vastgoedontwikkeling in ruil voor een kwalitatieve slag.

Horizon van ingrepen

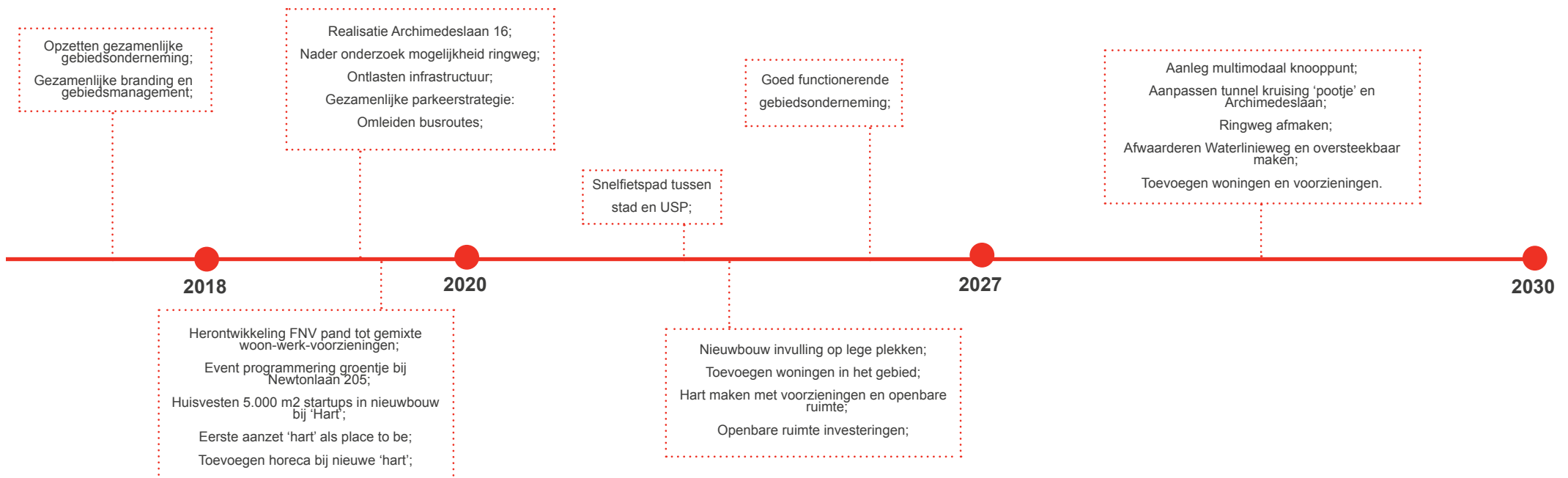
Zoals gezegd is er slechts een selectie van strategische projecten uitgebreider beschreven. Onderstaande tijdsbalk geeft een meer globaal beeld van verschillende typen ingrepen en de mogelijke

volgordelijkheid waarin deze kunnen plaatsvinden. Hierin komen de concrete strategische projecten terug maar ook andere relevante projecten die tijdens het proces ter sprake zijn gekomen kunnen worden opgestart.

Vervolgproces

Met de totstandkoming van dit ambitedocument is de eerste belangrijke stap gezet. Als start van een groter proces wensen wij dit Ambitedocument te laten bekrachtigen door de samenwerkende partijen. De energie die is opgebouwd dient te worden behouden, daarom is het van belang om direct in het najaar van 2017 een doorstart te maken. De samenwerkende partijen zouden voor een periode van circa twee

jaar menskracht en budget moeten vrijmaken om een kickstart te geven aan de transformatie van Rijnsweerd, door middel van eerder genoemde projecten. Het aanstellen van een aanjager die namens de gezamenlijke partijen opereert verdient aanbeveling. Op gemeentelijk niveau is het van belang dat de ruimtelijke en programmatische implicaties van dit Ambitedocument worden gevat in beleidsafspraken. Het op de kaart zetten van Rijnsweerd als prioritair gebied in de verdichtings- en groeiagenda van de stad, met vele potentiële woningen en banen als mogelijkheid, is van belang. Ook het in versneld tempo uitvoeren van onderzoek naar verplaatsing van busroutes is wezenlijk. Op de grotere stedelijke agenda's hoort de discussie over een toekomstige tramverbinding gevoerd te worden.





5. BIJLAGE: Innovatie-economie

5.1. Rijnsweerd in de context van veranderende werkgebieden

Werkgebieden zijn wereldwijd sterk aan het veranderen. Niet alleen bedrijven concurreren sterk met elkaar maar ook in toenemende mate (stedelijke) regio's. Binnen die regio's spelen op economisch gebied productiegebieden zoals kantorenparken, bedrijventerreinen, science parks, en (universitaire) campussen van oudsher een belangrijke rol. In het huidige tijdperk waarin samenwerking en uitwisseling (en de snelheid en efficiency hiervan) centraal staan zien we ook dat de regio's die hierin succesvol zijn een hogere economische output hebben en een sterk stijgend bruto regionaal product. Een recent voorbeeld hiervan is de regio Eindhoven. Met een aantal sectoren die sterk op elkaar zijn ingespeeld en elkaar goed weten te vinden is een business ecology ontstaan die de gehele regio in de lift brengt. Om door te kunnen groeien heeft zo'n regio steeds meer talent nodig. Om dit talent te binden concurreren regio's en werkgebieden in toenemende mate op verblijfskwaliteit en job opportuniteiten. Dit brengt een totaal nieuwe en zeer competitieve dynamiek met zich mee. In deze bijlage worden de belangrijkste drivers en trends uiteengezet die van toepassing zijn op werkgebieden zoals Rijnsweerd.

Verschuivende behoeftes van bedrijven en werknemers

Werkgebieden zijn onder invloed van de kenniseconomie sterk aan het veranderen. Productie wordt steeds minder binnen de bedrijfsmuren gedaan en steeds meer binnen een netwerk van specialisten. Productiegebieden van de toekomst gaan meer en meer over plekken waar uitwisseling centraal staat.

Met de komst van de kenniseconomie worden werknemers een steeds belangrijkere factor binnen bedrijven, dit 'human capital' maakt het verschil tussen winnaars en verliezers. De jacht op talent is daarmee een feit. Dit maakt dat de plek waar talent zich 'thuis' ook in toenemende mate van belang wordt voor het vestigingsklimaat van bedrijven.

'Innovatiedistrict' als het nieuwste type werkgebied

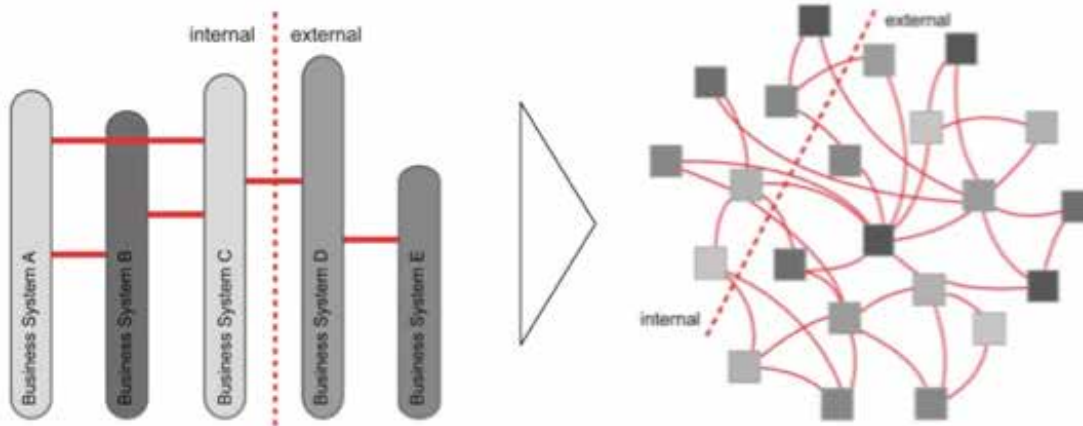
Bovenstaande factoren zijn sterke drijfveren voor het ontstaan van nieuwe werkgebieden. Geïsoleerde en monofunctionele kantorenparken die vaak op de auto zijn georiënteerd voldoen niet meer als vestigingsklimaat. Bedrijven en werknemers kiezen in toenemende mate voor compacte stedelijke locaties waar een hoge dichtheid is van kenniswerkers, voorzieningen, instituten en netwerken. Op dit soort plekken ontstaan nieuwe werkmilieus zoals 'innovation districts'; plekken waar sprake is van het delen van faciliteiten, ideeën en waar open innovatie leidt tot nieuwe producten en services. Hier is ruimte voor ondernemerschap en vrij bewegen tussen

netwerken zodat kennis uit de ene sector kan leiden tot innovatie in een andere sector.

Voorwaarden voor het ontstaan van een innovatiedistrict zijn; hoge dichtheid van human capital, goede bereikbaarheid, sterke menging van wonen, werken en ontspanning, aanwezigheid van enkele stuwende instituten of bedrijven, en een sterk (gebieds)management wat interactie en ontwikkeling bevordert. De verscheidenheid aan activiteiten (wonen, werken, ontspanning) in een gebied geeft het gebied levendigheid en zorgt voor meer draagvlak voor o.a. voorzieningen. Dit maakt dat werkgebieden die hierin meegaan steeds meer een stuk stad worden om een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsklimaat te bieden. Dit wil niet zeggen dat eenvoudigweg verdichten met ander programma dan werken voldoende is. Succesvolle werkgebieden bieden meer dan alleen een gevarieerd stuk stad, de organisatie van de netwerken speelt een net zo belangrijke rol.

Organisatie van de netwerken: het ontstaan van een Business Ecology

Voor bedrijven maar ook voor werknemers is het van toenemend belang om in de juiste netwerken te zitten. Hiermee is snel toegang tot talent, samenwerking, kennis, afzetmarkten/ nieuw werk en in sommige gevallen zelfs investeerders verzekerd. Het beheren van dit soort netwerken gaat verder dan een bedrijvenvereniging en is in sommige gevallen zelfs zeer verregaand geprofessionaliseerd tot het



Commerciële- en zakelijke netwerken kennen een enorme dynamiek de afgelopen jaren. Er is een shift opgestreden van gesloten verticale systemen met een op een verbindingen, naar losjes geïntegreerde netwerksystemen. Binnen deze netwerken werken bedrijven (groot, klein en start-ups) maar ook vrije individuen gemakkelijk samen

bouwen en beheren van een business ecology.

Het begrip business ecologies is gebaseerd op de netwerktheorie waarbij bedrijven en of personen onderlinge afhankelijkheid hebben. Het economisch netwerk bestaat uit mensen en bedrijven als knooppunten en de economische relaties als verbindingen. Een business ecology beperkt zich dan ook niet tot een gebouw of een bedrijvenpark. Een veel gehanteerde definitie van een business ecology is als volgt:

“Een business ecosysteem bestaat uit grote, losjes georganiseerde netwerken van entiteiten. Deze entiteiten zoals bedrijven, organisaties, ondernemers

etc. zijn onderling afhankelijk (bewust of onbewust). De gezondheid en de prestatie van iedere entiteit is afhankelijk van die van het geheel en andersom”.

Onderdeel zijn van een business ecology als bedrijfsstrategie komt voort uit de high-tech industrie, maar kent inmiddels veel soortgenoten in andere branches en segmenten variërend van media, zorg, creatieve industrie, gaming en allerhande “nieuwe werken en ZZP” concepten.

Succesvolle werkgebieden zijn gebouwd op de kracht van de plek en de unieke kwaliteiten van de gebruikers

Een innovatiedistrict is geen kant en klaar product

maar maatwerk gebaseerd op de specifieke economische kracht van een gebied. Hierin spelen de bestaande bedrijven, netwerken en positionering van een gebied een belangrijke rol. Hiernaast moet worden ingespeeld op de wensen van huidige en toekomstige werknemers. Zoals in de bouwwereld de woonconsument al een gangbaar begrip is wordt de werknemer van nu en in de toekomst een steeds belangrijkere factor in het vormgeven van de werkgebieden van de toekomst. Er is daarbij niet één type kenniswerker, ook hier is sprake van een veelheid aan wensen. Een belangrijke basis voor het maken van een aantrekkelijk milieu is de identiteit van een gebied. Deze is gebaseerd op de intrinsieke kwaliteiten van het gebied en de reeds bestaande activiteiten, bedrijven en gebruikers.

5.2 Overige trends om rekening mee te houden

Naast de zojuist beschreven ontwikkelingen moeten werkgebieden in (her-)ontwikkelingprocessen rekening houden met de volgende trends;

- Het nieuwe werken en de impact op ruimtegebruik
- Blurring van ruimtes
- Deeleconomie
- Bewust en gezond
- Millennials
- Third places

Hieronder volgt per trend een korte toelichting en de impact die de trend heeft op werkmilieus.

Het nieuwe werken

Het nieuwe werken is een verzamelnaam van verschillende manieren van slimmer, efficiënter en effectiever werken. Voor het nieuwe werken zijn er drie typen werkomgevingen te benoemen;

1. Van kantoortuin naar flexwerken
2. Van bureau's naar taakgerichte werkplekken
3. Van kantoor naar kantoorhotel

Bedrijven verschillen in hoeverre ze één of meerdere manieren toepassen. In algemene zin verschuiven werkomgevingen steeds meer naar een plek om te ontmoeten en samen te werken, ingericht op flexibiliteit en dubbelgebruik (met een efficiency tot 80-90% per werkplek), enkele gerichte omgevingen voor specifieke taken (vergaderen, concentratieplekken ed) en speelt hospitality een

steeds belangrijkere rol (ontvangst, goede koffie plekken, hosting ipv facility management etc).

Het effect op werkomgevingen verschilt. Daar waar bedrijven nog geen eerdere efficiency slagen hebben gemaakt kan het vloergebruik afnemen met wel 40%. Dit zorgt in veel gevallen voor een shift van single tenant naar multi-tenant of van multi-tenant naar een bedrijfsverzamelconcept met veel shared services. Dit zorgt voor een effectiever gebruik van gebouwen en dus een hogere bezettingsgraad van werknemers. Omdat bedrijven in veel gevallen kiezen voor zo min mogelijk ruimtegebruik is er bij enige groei of piekbelasting vaak aanvullende ruimte nodig. Dit lost zich in veel gevallen op in 3rd places in de omgeving of dedicated werkplekken bij flexibele concepten zoals spaces, HNK, Regus, Tribes, etc.

Blurring van ruimtes

Branchevervaging (het mixen van aanbod uit verschillende branches) is al een hele tijd gaande en tegenwoordig een vast onderdeel geworden van de consumentenverwachting. Een kop koffie bij de bakker is normaal, de wekelijkse was doen in een bar kijken we ook niet meer van op. Dit is een trend die doorzet. Voor werkgebieden is deze van belang omdat blurring een ondernemer kan helpen op plekken waar een beperkt aantal consumenten zijn (vaak het geval in transformerende plekken). Het stapelen van aanbod uit verschillende branches is dan een logische manier om een haalbare business neer te zetten. Zo is het op afgelegen plekken het logisch dat horeca en retail elkaar versterken of horeca en services (aan je auto, fiets of diensten vanuit bezorgservice). Beleid wil deze trend nog



wel eens in de weg zitten, het belangrijk om hier voldoende flexibiliteit voor te bieden.

Deeleconomie

De waarde van bezit is aan het afnemen. Zeker op plekken waar bezit vanwege beperkte ruimte een kostbaar gegeven is, is het logischer om bezit (auto's, huizen, fietsen, gereedschap etc) te delen. Ook bedrijven gaan mee in deze beweging. Hoe kleiner een bedrijf hoe lastiger en duurder het is om een eigen restaurant, vergaderruimte, fitnessruimte, labruimte, complexe machines, etc te hebben. In werkgebieden is een duidelijke trend te zien dat bedrijven dit soort ruimtes en faciliteiten delen.

Hiernaast is onder invloed van technologische middelen het steeds makkelijker geworden om platforms te ontwikkelen waarmee zaken gedeeld kunnen worden. Bekende voorbeelden hiervan zoals Airbnb zijn tegenwoordig gemeengoed. Sharing in de brede zin is nu nog een trend maar in toenemende mate ontstaan er initiatieven waarmee de impact op werkgebieden verder merkbaar zal worden. Een voorbeeld hiervan is de car-sharing dienst Snappcar, dit soort initiatieven kan zorgen voor een efficiëntere carfleet waardoor er op termijn minder behoefte is naar parkeerplaatsen.

Bewust en gezond

Gezond leven ook een trend die snel aan het doorzetten is. Kijk alleen al naar het veranderde schap bij de supermarkt en het assortiment bij de

bedrijfskantine. Een gezonde levensstijl uit zich op vele vlakken waarbij niet iedere werknemer dezelfde keuzes maakt. Vier belangrijke thema's zijn: voeding, sport, mentaal welzijn en work-life balance.

Uit recente onderzoeken komt naar voren dat in meerdere westerse landen rond de 60% van de werknemers gestressed is vanwege werk. Tevens werd in 2016 Mindfulness tot mainstream verklaard. Mentaal welzijn en met name Work-life balance is voor een hard groeiende groep werknemers van steeds groter belang. Een afwisselende werkplek, werkruimtes die voldoen aan verschillende behoeftes (concentratie, inspiratie, ontmoeting, vergadering) en de vrijheid om buiten de werkplek ook direct aan ontspanning of eigen agenda te kunnen werken helpen hierbij. Dit maakt dat werkomgevingen die inspelen op deze behoeften ook hoger worden gewaardeerd.

Millennials / generation Y

Na 2020 bestaat meer dan 50% van de werkpopulatie uit millennials (geboren tussen 1980 en 2020). Deze doelgroep verschilt wezenlijk van de bestaande werkpopulatie in de zin dat de millennials digitaal zijn opgegroeid. De verwachting is dat trends die digitaal gestuurd worden zullen versnellen naarmate er meer millennials op de arbeidsmarkt komen (en belangrijkere posities bekleden).

Hiernaast wordt het aantrekken en vasthouden van talent uit de millennials generatie in toenemende

mate belangrijker omdat de huidige werkpopulatie aan het vergrijzen is. De nieuwe generatie werknemers wordt als volgt getypeerd;

- Meer dan 60% geeft aan de wereld een betere plek te willen maken
- De meerderheid wil eigen baas zijn en indien er voor een werkgever gewerkt moet worden dan is coaching van sterk belang
- Meer dan 80% wil in een samenwerkende werkorganisatie zitten in plaats van een competitieve
- Meer dan 70% wil flexibel kunnen werken
- En meer dan 80% wil work-life integratie, let op dan is anders dan work-life balans, de nieuwe generatie gelooft in het volledig in elkaar overlopen van wonen, werken en ontspannen

Voor werkomgevingen betekend dat; plekken en bedrijven die er toe doen, flexibel zijn, en waar wonen, werken en ontspannen niet als aparte taken worden gezien.

Third places

'Third Places' zijn eenvoudigweg informele openbare ontmoetingsplekken. Een makkelijk voorbeeld hiervan zijn plekken zoals het buurtcafé, of bijvoorbeeld de coffeecompany. The naam is ontstaan in de jaren '80 van de vorige eeuw uit het idee dat onze huizen de eerste plek innemen in onze levens, onze kantoren de tweede en de plekken daartussenin de derde plekken.

Ondertussen is de scheiding tussen 1st, 2nd., en 3rd places niet meer zo helder. Zeker met mobiel

werken en concepten zoals micro-housing of co-living waarbij thuis niet meer dan de basics is en de rest van je activiteiten in een 3rd place plaatsvindt. Voor werkgebieden geldt in toenemende mate dat 2nd place, van oudsher het kantoor, er steeds minder toe doet. Een deel van de werkactiviteit kan namelijk thuis en een steeds groter deel speelt zich af in 3rd places buiten kantoor (zeker in de kenniseconomie). Om in te spelen op deze trend en een groeiende groep zzp'ers en kenniswerkers te accommoderen groeit het aanbod Third places in verschillende soorten concepten gestaag; Hotel en kantoor lobby's die ook informele ontmoetings- en werkplekken worden, woontorens met een 'stedelijke huiskamer', koffiebarretjes en zelfs restaurants die volledig ingericht zijn met wi-fi en stopcontacten om de kenniswerker met een laptop te bedienen, en tal van kantoor/bedrijfsverzamel concepten die een Third place voor eigen doelgroep maken.

Kenmerken van dit type Third places zijn;

- Een fysieke ruimte welke sociale interactie bevordert (door middel van grote tafels, openheid, licht, informele setting, vaak met zachte muziek en bijna altijd goede koffie)
- Een mix van publiek en privaat, de plek kan voor een specifieke doelgroep zijn of zelfs alleen voor leden maar de beste plekken zijn plekken waar de drempel om binnen te lopen heel laag is
- Gemengd gebruik, niet alleen bestemd voor een kop koffie maar voor tal van activiteiten die ook verschillende doelgroepen bedienen

Voor werkgebieden gelden Third places ondertussen als een graadmeter voor de levendigheid van het gebied. Is het leuk in een gebied wordt steeds vaker gemeten aan de hand van plekken waar je goede koffie kan drinken, waar het leuk en inspirerend is om te werken of waar een goede programmering is in de vorm van muziek, lezingen, debatten etc.



Volkshotel

COLOFON

Het Ambitiedocument Rijnsweerd werd in opdracht van en door de gemeente Utrecht en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd opgesteld in samenwerking met SITE urban development en CULD.

Hiernaast hebben verschillende betrokken partijen zoals; huurders, eigenaren, Stichting Utrecht Science Park, de provincie Utrecht, de Universiteit Utrecht en nieuwe initiatiefnemers een actieve bijdrage geleverd.

Gemeente Utrecht

Martine Sluijter, Claar Talsma, Klaas Beerda, Ronald Tamse, Marianne Mantel, Etienne de Jager, Maud Schimmel, Peter Koolhaas, Edsard Kylstra en Laura van der Noort

Stichting Kantorenpark Rijnsweerd

Richard Kraan, Rick Sturkenboom, Fiona van het Hullenaar, Danielle Helderop, Adri Meijdam, Jaap Smalbroek, Rick Christiaans

Team SITE

Geurt van Randeraat, Wouter Spijkerman, Steven Stolk

Team CULD, complex urban landscape design

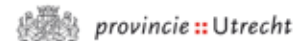
Huub Juurlink, Kim Johnson, Mike van Haaster

Fotografie/beelden

Gebruikte beelden zijn ter beschikking gesteld door onze opdrachtgevers of afkomstig uit de beeldenbank van SITE/CULD. Wij hebben onze uiterste beste gedaan auteurs van de gebruikte beelden te achterhalen. Een ieder die meent recht te hebben op een of meer beelden kan dit kenbaar maken aan SITE urban development bv. SITE en CULD zijn de auteurs van vervaagdigde kaart- en montagebeelden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Utrecht en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd.

Copyright

SITE urban development bv, december 2017





SITE urban development
Gedempt Hamerkanaal 91
1021 KP Amsterdam
www.site-ud.nl