



Welcome at the park.

**Innovatie op de mooiste
campus van de metropoolregio**

Gebiedsvisie 4 mei 2021





INHOUD

H1

INLEIDING / PAGINA 6

H2

ONZE VISIE / PAGINA 10

H3

DE CAMPUS / PAGINA 20

H4

WERKEN / PAGINA 32

WONEN / PAGINA 40

WHAT'S IN BETWEEN / PAGINA 40

H5

HET PLAN / PAGINA 48

H6

TOT SLOT / PAGINA 56

Welcome At the Park.

H1

INLEIDING

Met deze visie als vertrekpunt komen we in de komende periode, samen met de gemeente Rijswijk, tot een wervende ontwikkelstrategie voor het voormalige Kesslerpark: At the Park Rijswijk. We kiezen voor een actiegerichte aanpak met place-making als aanjager.

Dit document is gemaakt voor beslissers, beleidsbepalers en belangstellenden. Kortom voor iedereen die Rijswijk een warm hart toedraagt!

De opbouw van dit document is als volgt: na een korte inleiding in hoofdstuk 1, geven we onze visie in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 geven we meer achtergronden over een campus, stedelijk leven anno 2021 en een eerste doorkijk in programma. In hoofdstuk 4 werken we in detail het programma uit. Hoofdstuk 5 geeft de meest recente plannen weer, inclusief een doorkijk in planning en uitvoeringsstrategie.



Over Kadans

Kadans Science Partner richt zich, met veel up-to-date kennis en ervaring, op de ontwikkeling en exploitatie van bedrijfs- en kantoorgebouwen in combinatie met laboratoria, cleanrooms, R&D ruimten, geconditioneerde ruimten, tech hallen en pilot plants voor R&D afdelingen van bedrijven, kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven in innovatieve sectoren, zoals Agri-Food, Life Sciences, Health, Medische technology, Biobased industry en High Tech.

Kadans Science Partner, biedt starters, in veel gevallen spin-off bedrijven van kennisinstellingen, alle mogelijkheden om in een omgeving met incubatorfunctie door te groeien. Zij krijgen een totaalpakket aan diensten, waaronder werkruimte, faciliteiten, coaching, advies, financiering en toegang tot een waardevol netwerk. Kadans Science Partner kent als geen ander de specifieke behoeften van innovatieve organisaties en weet deze te vertalen naar renderende, hoogwaardige en duurzame faciliteiten, een optimale positionering van ruimtes en ideale indelingen van bijvoorbeeld laboratoria.

Door (langlopende) flexibele huurcontracten en in de functie van beheerder én facilitator, blijft Kadans Science Partner betrokken bij de huurders en is zij in staat voortdurend sturing te blijven geven aan de veranderende huisvestingsbehoefte van organisaties.

**Time flies
when you're
having fun.**

H2

VISIE



*De Campus At the Park,
waar kennis, uitvoering en
ontspanning samenkomen.*



Het gebouwencomplex At the Park bestaat uit negen gebouwen in een landschappelijke setting. Het grote park aan de voorzijde en de riante maar gesloten binnentuin zijn de grote groene dragers van At the Park. Wonen, werken en educatie krijgen hier hun eigen plek, verbonden door de tuinen. Deze park-achtige setting is ideaal voor een mixed-use ecosysteem maar zorgt ook voor voldoende privacy. Verschillende functies kunnen zo naast elkaar bestaan, binnen één overkoepelend gebied. Hiermee ontstaat een dynamisch gebied met, een breed palet aan smaken, interesses en invullingen. In onze gedroomde visie wordt At the Park dé plek om elkaar te ontmoeten en om te ontspannen, de perfecte setting voor een innovatief ecosysteem.

Het leveren van de juiste randvoorwaarden en kaders is voorwaarde om een ecosysteem voor innovatie te maken. Kruisbestuiving tussen bedrijven vindt plaats doordat interactie en ontmoeting wordt gestimuleerd. Als er daarnaast ook nog een bijzondere en inspirerende omgeving wordt ge-

maakt, ontstaan er kansen voor een goed ondernemersklimaat, een goede basis voor een florerend ecosysteem. Het huidige Kesslerpark mist in haar uitstraling en openheid naar de omgeving het imago dat aansluit bij randvoorwaarden voor dit ecosysteem, hier is een flinke slag te winnen.

Er is behoefte aan een meer eigentijds, gemengd en interactief milieu. At the Park is de ideale locatie om als vliegwiel te fungeren voor de ontwikkeling van de Plaspoelpolder in een innovatieve richting. De kansen zijn enorm: het gebied ligt meteen naast het NS station Rijswijk en de kwaliteit van de bebouwing is hoogwaardig. Door het zeer royale oppervlakte is er een dynamische mix in het programma te realiseren. Het groene karakter van het park, nu nog grotendeels ingesloten, maar dadelijk het kloppende hart van At the Park, is een van de belangrijkste asset van de locatie. De grootte van de locatie maakt het mogelijk om in één keer een flinke stap voorwaarts te maken.

Welcome to your workspace.

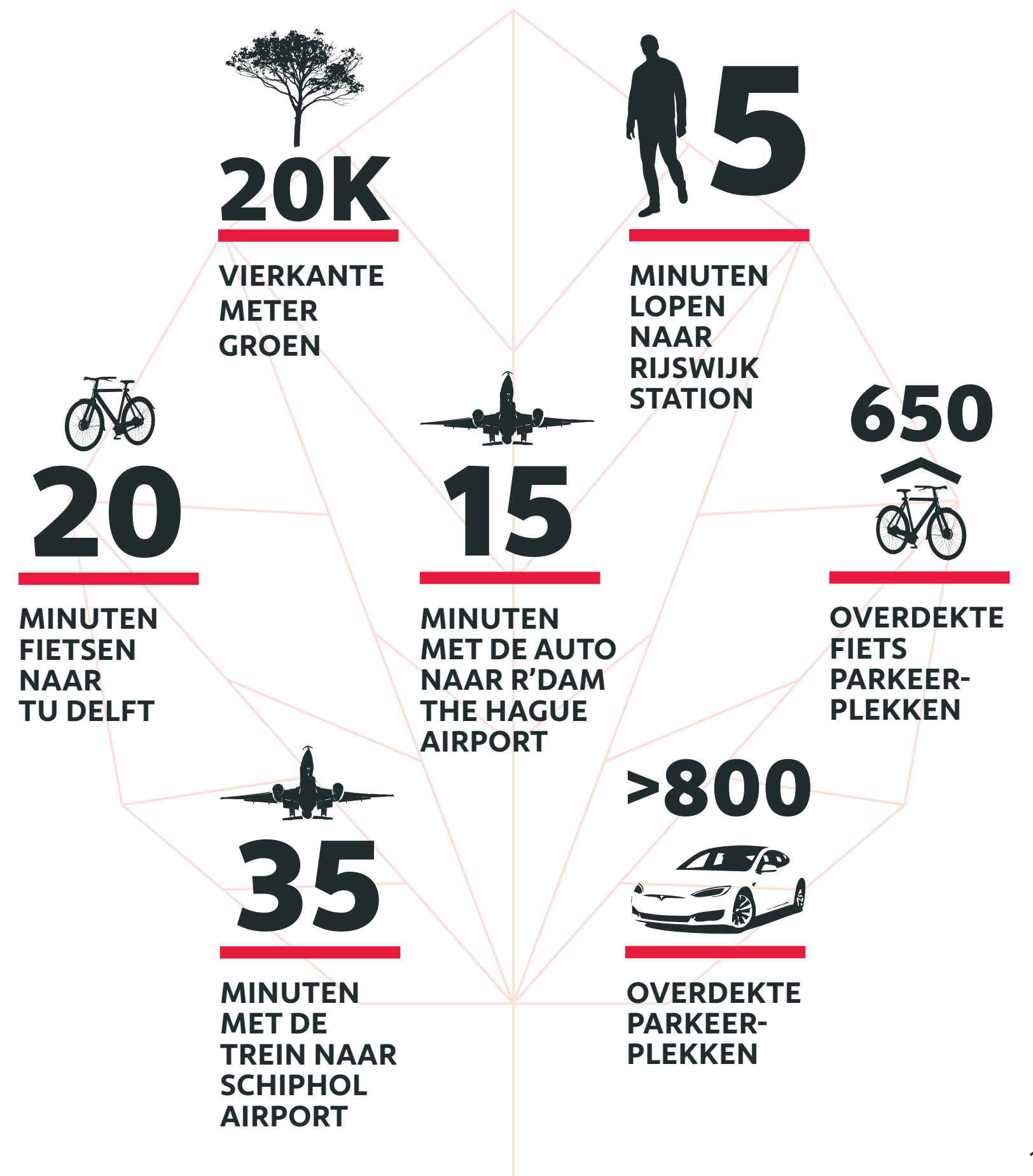
VISIE

At the Park Rijswijk, hier combineren we kantoor, laboratorium, onderzoeksruimte, woningen en voorzieningen, deels in een al bestaande situatie.

*Een innovatieve campus
in een groene oase.*



Facts & figures.



VISIE



VISIE

Kadans Science Partner is gespecialiseerd in het creëren van meerwaarde door het slim verbinden van kennis (onderwijs, onderzoek), bedrijvigheid, en gebruik (bewoning, horeca, recreatie, interactie). Een vitale, relevante mix van functies staat centraal in het gewenste gebiedsconcept. Er is ruimte voor verblijven, er is ruimte voor onderwijs, innovatie, voor start-ups, grotere bedrijven, kantoren en een breed scala aan recreatieve voorzieningen, met de focus op de TOP Sectoren als Renewable Energy, Tech, Life Science en Health.

At the Park biedt:

»» Een campus, een mixed-use biotoop, met logische onderlinge raakvlakken. Een plek om de toekomst te ontdekken.

»» Een hoge mate van relevantie en aantrekkingskracht voor mensen en bedrijven in de Plaspoelpolder.

»» Een modern-stedelijke plek waar Rijswijkers heengaan voor ontspanning en interactie.

We verbinden het groen; de binnentuin met de omliggende groenzones. Zo brengen we weer menselijke schaal in het gebied én voorzien we het van een natuurlijk hart.



**It's the new
place to B that
starts with an A.**

H3

CAMPUS

Wat is een 'Campus'

Vanuit het latijn betekent campus eigenlijk letterlijk 'open ruimte' of 'veld'. In het Nederlands wordt het vooral gebruikt als aanduiding voor een universiteitsterrein waarop woningen en voorzieningen voor zowel docenten als studenten aanwezig zijn. Dit concept, waarbij alle gebouwen die bij een universiteit horen samen op een terrein worden gebouwd, ontstond in de Verenigde Staten. Daar werden de nieuwe, particuliere universiteiten meestal op een geschonken stuk grond buiten de stad gebouwd. De term campus werd voor het eerst gebruikt in verband met het terrein van Princeton University in New Jersey rond 1770. Sindsdien hebben alle Amerikaanse universiteiten een campus, waarvan een aantal zelfs meer dan één. Sommige campussen die bij de oprichting buiten de stad lagen, zijn nu door de groeiende steden omringd. Een voorbeeld hiervan is de Columbia University campus in New York."

Campussen zijn vruchtbare plekken voor innovatie, omdat de kans op kruisbestuiving er groot is.



»Doordat onderling verbonden bedrijven en verwante organisaties zich ruimtelijk concentreren, ontstaat een informatie- en communicatienetwerk, dat op efficiënte en effectieve wijze kennis-spillovers genereert: de 'localbuzz';

»Op locaties waar sprake is van buzz ontstaat een zelfversterkend en cumulatief proces, wat leidt tot toenemende meeropbrengsten voor de betrokken actoren;

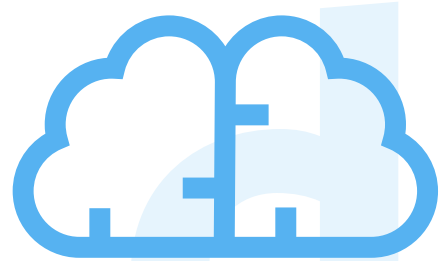
»Er is sprake van een netwerk van intensieve formele en informele relaties tussen lokale actoren;

»Door op een campus gevestigd te zijn kunnen actoren (kosteloos) profiteren van kennis die door andere actoren is opgedaan. De kenniseconomie is daarom het meest succesvol met lokale kennisbronnen zoals clusters en campussen;

Definities van een Campus

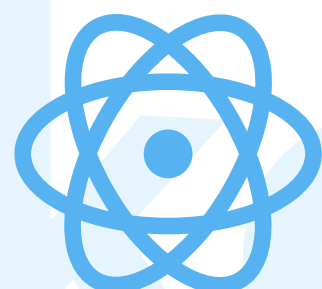
CAMPUS

Door Buck Consultants is in 2018 onderzoek gedaan naar campus-sen in Nederland. Hieruit zijn onderstaande definities naar voren gekomen:



Science Park

Parkachtige bedrijventerreinen gerelateerd aan een universiteit/universitair medisch centrum, waar R&D plaatsvindt door universiteiten, academische medische centra, onderzoeksinstituten en bedrijven.



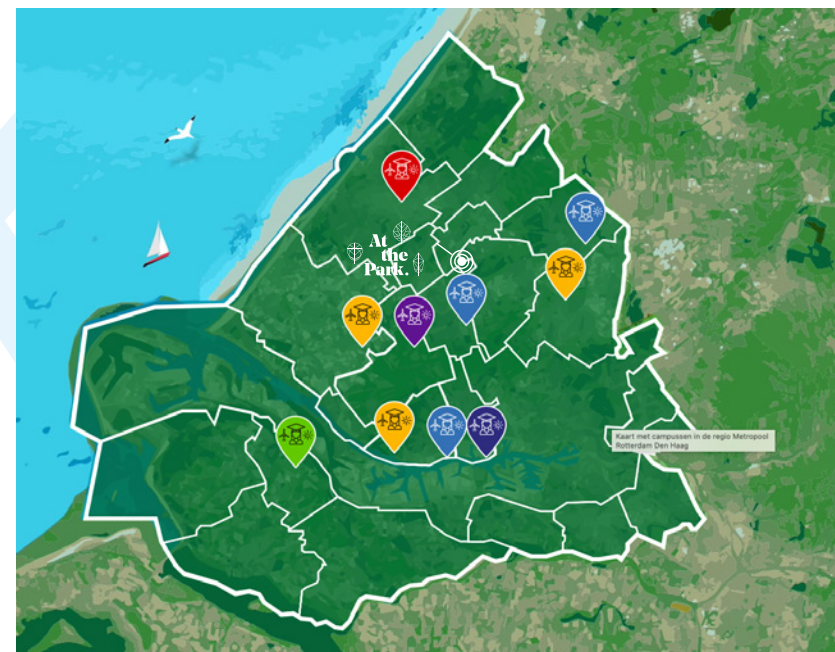
Innovatie Campus

(voormalige) Bedrijfscampus waar één of meerdere 'corporate anchor tenant(s)' R&D verrichten en waar ook andere bedrijven zich kunnen vestigen en onderlinge wisselwerking en samenwerking op onderzoeksgebied actief wordt gestimuleerd.



Faciliteiten Campus

Innovatielocatie waar de magneetwerking niet van een 'manifeste kennisdrager' komt maar van specifieke onderzoeks-faciliteiten en/of pilot plants. Bedrijven kunnen zich nabij deze faciliteiten vestigen en er zelf en/of in samenwerking met andere bedrijven gebruik van maken.



MBO- en HBO campusinitiatieven in de MRDH

In de definities van Buck Consultants is At the Park Rijswijk een Innovatie- of een Faciliteiten Campus. Focus ligt op R&D en/of technologie-gedreven activiteiten van bedrijven. Er zijn immers onderzoeks-faciliteiten aanwezig en actieve open innovatie tussen kennisbron(nen) en bedrijven wordt gestimuleerd. De aanwezige anchor tenant is TNO (focus op geothermie) en zorgt voor een aantrekkelijke werking voor andere instellingen. Gezien de grootte van At the Park is niet uit te sluiten dat er meerdere onderzoeksinstituten komen in andere vakgebieden. Een Faciliteiten Campus lijkt daarmee de meest passende definitie.

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag zijn 10 MBO- en HBO campusinitiatieven die vanuit de bijdrageregeling MRDH sinds 2018 zijn ondersteund. Zij leveren met opleidingen, toegepast onderzoek en innovatie een goede bijdrage aan de uitdagingen op het gebied van IT, cybersecurity en digitalisering, smart industry high tech, haven in transitie, feeding & greening en energietransitie. Daarnaast bieden ze werkgelegenheid en versterken ze het economisch vestigingsklimaat.

Het 'Stedelijk Interactiemilieu'

CAMPUS

Steden groeien als nooit tevoren. Prognoses leiden tot een wereldbevolking in 2050 die voor driekwart uit stadsbewoners zal bestaan. Die groei is in de westerse wereld toe te schrijven aan de transitie van een industriële naar een kenniseconomie, waarbij menselijk kapitaal de belangrijkste productiefactor is, en interactiemilieus de hedendaagse 'bedrijfsterreinen' zijn. Innovatie ontstaat doordat verschillende ideeën tegen elkaar opbotsen.

De kans dat dit gebeurt is het grootst in steden, want dat zijn de plekken waar veel verschillende mensen wonen en waar de gelegenheden om elkaar formeel dan wel informeel te ontmoeten optimaal zijn. Deze economische reden alleen al is een belangrijke oorzaak voor de toegenomen verkeersbewegingen, het toegenomen gebruik van openbare gelegenheden en openbare buitenruimte. In (succesvolle) steden schieten bijvoorbeeld vele nieuwe horecagelegenheden als paddenstoelen uit de grond. Hier worden afspraken gemaakt, cliënten ontvangen, en wordt gewerkt.

De kennis-economie

In een kenniseconomie draait alles om innovatieve en creatieve ideeën. In deze interactiemilieus ontstaat synergie, wat toegevoegde waarde genereert. Steden zijn motoren van de huidige wes-

terse economie. Hoe diverser het bevolkings- en economisch profiel, hoe innovatiever de stad (en haar regio) en hoe gemakkelijker ze zich aan veranderingen in de economie kan aanpassen.

Het belang van deze interactiemilieus wordt nog eens versterkt door de digitale revolutie, die het menselijk kapitaal 'footloose' heeft gemaakt en ervoor gezorgd heeft dat we permanent met elkaar verbonden zijn. Kenniswerkers halen al hun informatie 'uit de lucht', het aantal face to face contacten neemt toe, interactiemilieus intensiveren.

Die interactiemilieus moeten wel aantrekkelijk zijn. Er zijn vier (ruimtelijke) condities voor een aantrekkelijke stad waar mensen en bedrijven zich willen vestigen:

Stedelijk georiënteerde huishoudens zijn bereid m²-woonoppervlak in te leveren om op een plek te wonen waar aan die ruimtelijke condities wordt voldaan. Nabijheid tot voorzieningen en interactiemilieus is het belangrijkste principe in de ruimtelijke ordening geworden.

Om bedrijven te binden moet je dichtbij talent of goed opgeleid personeel zitten. Economie verandert continue, onder andere als gevolg van innovatie. We vragen een blijvend wendbare beroepsbevolking die een leven lang moet kunnen leren. De campus is daar een vehikel voor: innovatie, talent aantrekken, personeel blijvend leren en onder-

zoek doen, zowel op praktijkgericht onderwijs als op wetenschappelijk niveau. Menselijk kapitaal is hiermee cruciaal voor innovatie & vestiging en talent wordt gevonden van MBO tot WO, in Rijswijk als direct erbuiten in Den Haag of Delft.

»» Een veelheid en veelsoortigheid aan voorzieningen;

»» Een stevige impuls voor de werkgelegenheid: 1.000 banen als ambitie?

»» Rustig wonen met om de hoek een rijk en levendig voorzieningenaanbod;

»» Kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende openbare ruimte;

Het programma voor At the Park

CAMPUS

At the Park Rijswijk wordt een levendige, mixed-use omgeving, waar kruisbestuiving tussen het programma het ecosysteem versterkt en voor innovatie zorgt. In hoofdlijnen onderscheiden we drie onderdelen, waar werken en wonen de hoofd-onderdelen zijn. Tussen deze programma-onderdelen zit het 'In Between' programma: horeca, cultuur, events.

1. WERKEN

DE ECONOMISCHE BETEKENIS



Met een relevante mix van onderwijs, onderzoek, innovatie en bedrijvigheid heeft At the Park de potentie om een belangrijke economische katalysator te worden. At the Park draagt bij aan de innovatie, slagkracht en economische ontwikkeling van de Plaspoelpolder. Op haar beurt voorziet de Plaspoelpolder At the Park van relevantie en richting.

Samen vormen ze een innovatief en gezond ecosysteem, met een sterke focus op kennis, innovatie, educatie én praktijkgerichte toepassing hiervan. In de Plaspoelpolder wordt gewerkt en wordt gemaakt. Maar voor iedere industrie of bedrijfstak geldt: kennis en innovatie bepalen op lange termijn je economische positionering. Nu meer dan ooit; de Nederlandse economie bevindt zich aan het begin van een aantal grote transitie, o.a. rond energie, klimaat en circulariteits vraagstukken.

Het Rijswijk Centre voor Sustainable Geothermy (RCSG) is een voorbeeld van een bijzondere innovatie. De heritage van Shell, inclusief de boortoren, staat op de 'Rijswijk formatie', een gesteente direct gelegen onder de locatie, met unieke en zeer gunstige eigenschappen voor Geothermie. De mogelijkheden die dit biedt voor de energiesector zijn groots en meeslepend en kunnen een boost geven aan de enorme opgave van energietransitie in Nederland.



2. WONEN

LEVENDIGHEID 18 UUR PER DAG

At the Park biedt ruimte voor wonen. Qua vraag zien we gunstige prognoses, met name voor kleine tot middelgrote appartementen en tussenwoningen. Op de Rijswijkse woningmarkt zien we de volgende trends:

- Een kwalitatief tekort aan woningen door een verouderde woningvoorraad.
- Het bestaande kwantitatieve woningtekort zal door sterke demografische prognoses verder toenemen.
- Een toenemende vraag van voornamelijk ouderen en young professionals (tot 35) en studenten die in Delft en Den Haag studeren.
- Een toenemend tekort aan appartementen (< 90 m²).



3. IN BETWEEN

DE MAATSCHAPPELIJKE BETEKENIS

At the Park is er voor iedereen: een bruisende bio-toop midden in Rijswijk, vol met functies en programma die horen bij een gemengd programma. Denk hierbij aan de yogastudio, muziekles, fietsenmaker, bloemenwinkel, cateraar, koffiebarretje etc. Functies die het concept versterken, onderdeel uitmaken van de campus. Deels direct gekoppeld aan de woningen, deels publiek toegankelijk.

In het volgende hoofdstuk werken de we drie programma onderdelen verder uit.



**Oase is een
groot woord.
Maar zo voelt
het wel.**

H4

WERKEN

De grote bedrijven op de Plaspoelpolder zijn o.a. het EPO, Rijkswaterstaat, TUI, CBR en KIWA. Een diverse groep, verdeeld over diverse kennisintensieve sectoren. Alhoewel elk bedrijf innovatief is in haar vakgebied, zijn er slechts enkele die sector-breed een aanjagersrol vervullen in de Plaspoelpolder en daarmee leidend kunnen zijn voor een sector en focus voor At the Park. Deels zijn de bedrijven gegroeid vanuit de Plaspoelpolder zelf, haar heritage (Shell) of vanuit de grotere MRDH. De sector 'Energie' zien wij als een belangrijk en kansrijke sector; ze haakt aan op alle stakeholders in de Triple Helix (bedrijfsleven, onderwijs en overheid) en is daarmee van groot belang.

Naast energie zijn er andere kansrijke sectoren voor At the Park. We zien een krachtige sector die we scharen onder 'lokaal ondernemerschap', de sterk vertegenwoordigde Policy, Legal en Non-Profit sector in Den Haag

(Impact Economy) en andere, iets minder vertegenwoordigde sectoren als Life Science en Health, Tech en Offshore. Aan zowel kleinere bedrijven (Start-Ups) als bedrijven in de groei (Scale -Ups) biedt At the Park ruimte. Ruimte kunnen gehuurd worden in diverse metrages en in allerlei soorten configuraties.

De faciliteiten die At the Park biedt bestaan uit kantoorruimte, laboratoria, werkplekken, opslag, event-space, overleg, vergaderzalen, restaurant, en aanverwante voorzieningen. De campus At the Park wordt een Faciliteiten Campus waar de sectoren hun plek vinden en bijdragen aan een innovatief ecosysteem.

Een mooi voorbeeld is het ontstaan van PatentValley rondom EPO. Gemeente Rijswijk zet zich, samen met gemeente Den Haag en The Hague Business Partners, in om het ecosysteem omtrent juridische dienstverlening omtrent patenten te verstevigen.



Innovatieve sectoren

Bij voorkeur ontwikkelen we At the Park voor sectoren die aansluiten op sterktes die er al aanwezig zijn, die het gebied al heeft, of waar kennisdragers van aanwezig zijn. Het vergroten van deze sectoren heeft een grote kans van slagen en zal bijdragen aan het versterken van het ecosysteem, en daarmee weer andere sectoren aantrekken. Het faciliteren van deze andere sectoren At the Park, sluiten we niet bij voorbaat uit.

De sectoren 'Energy', 'Life Sciences en Health', 'Logistiek', (High)Tech en 'Agri' zijn de zogenaamde Top Sectoren in Nederland. We zien dat deze sectoren hun eigen preferente locaties hebben en/of zich concentreren rondom steden en universiteiten waarmee ze affiniteit hebben. Life Sciences en Health kent een sterke concentratie in Leiden en Amsterdam, in de nabijheid van de Universiteiten. De Tech sector, robotica, mobiliteit, is geconcentreerd rondom de TU Delft, met Yes Delft. Agri kent een stevige concentratie rondom de Universiteit van Wageningen en elektrisch vervoer concentreert zich rondom de universiteit van Eindhoven en nabij Helmond.

Hieronder enkele concrete voorbeelden van sectoren die sterk zijn in de MRDH en die al aanwezig zijn in het complex, of in de directe nabijheid op de Plaspoelpolder of in de Haagse regio.



(Renewable) Energy

WERKEN

De energie sector maakt een flinke sprong voorwaarts. Het gebruik van fossiele brandstoffen is eindig en de sector heeft de blik vooruit naar 'renewable fuels en energy'. Mede door de druk op verbeteren van het klimaat en de hieraan gerelateerde doelstellingen rondom het Parijs akkoord zorgen voor een versnelling ervan. In Nederland is de energietransitie scherp voelbaar. We gaan versneld 'van het gas af' vanwege de grondverzakkingen in Groningen, en kijken daarom met grote interesse naar wind, zonne-energie, geothermie, aardwarmte en het gebruik van waterstof als brandstof.

Voor alles in deze sector geldt, hoe ontwikkelen zich de opwekking, distributie, opslag, elektrisch vervoer, digitalisering en investeringen van deze nieuwe energiebronnen? Werkzaamheden en bedrijvigheid als deze vallen onder sector 'Energie' en zijn voor At the Park/Rijswijk een focus ontwikkelgroep.

TNO RCSG

Op At the Park is TNO gehuisvest, met het RCSG, het Rijswijk Centre for Sustainable Geo Energy, waar innovatie het lichtend voorbeeld is. Het RCSG is een hoogwaardige faciliteit waar bedrijven en organisaties onderzoek doen naar geothermie en de duurzame energietransitie.

In de voormalige Shell-gebouwen bevinden zich diverse labs met een passende milieucategorie, waar onderzoeksinstellingen in kunnen trekken. TNO huurt deze ruimte van Kadans Science Partner en werkt er medio 2020 met 15 personen en voorziet een groei van werkzaamheden At the Park.

TNO heeft zich om meerdere redenen At the Park gevestigd, waarbij de aanwezigheid van de Rijswijk zandsteen formatie, waar opslag en onderzoek van en naar Geothermie uniek is, leidend was. Daarnaast speelde de korte afstand tot het station mee, de nabijheid van instituten als TU Delft en het hoofdkantoor van TNO nabij Den Haag CS, in New Babylon.

Dat er straks gewoond gaat worden op de Plaspoelpolder is voor TNO een enorme kans, als koploper in het zichtbaar maken van de energietransitie.

Straks wonen er vele mensen en door nu de energiehouding duurzaam te maken, scheelt dat een enorme inhaalslag.

'Van olie en gas naar warm water, van oude energie naar nieuwe. De transformatie vindt hier plaats'

'Energie transitie is in toekomst niet te doen zonder ondergrond, dit centrum levert die kennis'

'TNO doet praktijkonderzoek naar toepassing van geo energie en aardwarmte. De toekomst van Nederland bevat een enorme energietransitie, van gas, olie naar 'renewables', zoals wind, zon, waterstof, electra en aardwarmte. De totale behoefte naar energie kan niet alleen worden ingevuld door zon en wind. Ook aardwarmte zal moeten worden ingezet. Voor aardwarmte is Rijswijk een van de beste plekken in Nederland. Het 'Geo Thermisch' potentieel is groot. At the Park is daarmee een unieke plek: de poreuze zandsteen, de Rijswijk steen, de Rijswijk formatie, is uitstekend geschikt voor het maken van een geothermisch doublet'. De verwachting is dat geothermie in 2050 ongeveer een kwart (200 PetaJoule) van de totale vraag naar warmte in ons land produceert.

Kansen voor TNO:

» De techniek van de 'Well Technology' openstellen voor een breder publiek, een visitor centre realiseren. Een museale experience maken waar jong en oud kan leren hoe de energietransitie vorm te geven. TNO heeft opstellingen van boorinstallaties, maquettes, steensoorten, boorkoppen beschikbaar om het visitor centre mee te vullen.

» Een 'Field Lab' van aardwarmte realiseren, voor gemeente en provincie. Een Field Lab wat beschikbaar is voor het MKB, waar stage plekken zijn voor scholieren, werkplekken voor startups, met een educatie programma er omheen. Uiteraard in gezamenlijkheid met het onderwijs in de regio.

» De realisatie van aardwarmte voor de gehele Plaspoelpolder! Als aanjager van de energietransitie en het ultieme praktijk voorbeeld voor de regio, in aanvullingen op enkele kleinschaliger projecten in Den Haag.

Impact Economy in de MRDH

WERKEN

De Haagse regio profileert zich de laatste jaren sterk op het vlak van Impact Economy; een derde thema naast van oudsher 'Legal and Policy' en meer recent 'Security'. De drie sectoren passen naadloos in het motto van Den Haag: 'Wereldstad aan Zee', stad van 'Vrede en Recht'.

Het profiel 'Impact Economy' gaat over 'Doing good and Doing Business', de wereld beter maken door het doen van goede business. Den Haag is wereldwijd de internationale stad van vrede en recht met boegbeelden als het Vredespaleis, Internationaal Gerechtshof, Europol en het internationaal Strafhof. Iedere dag werken hier tienduizenden mensen aan een betere wereld.

Het profiel Impact Economy maakt een flinke groei door, wat resulteert in een groeiende sector (nu 4.000 mensen werkzaam), kennis sessies, events, werkplekken, aantrekkende werking van onderwijs, investeerders en startups. Gezien de ambitie van Europa met de focus op 'Impact' staat dit met de 'Green Deal' hoog op de agenda van veel overheden en ondernemingen. De Impact Investment markt is een van de snelst groeiende markten.

De Gemeente Den Haag geeft aan dat zij graag At the Park Rijswijk aan wil takken op het Impact profiel van Den Haag: "graag werken we samen met Rijswijk en At the Park om dit profiel te matchen op hetgeen al speelt in At the Park." Impact gaat over 'een betere wereld maken', waarin New Energy, TNO, Aardwarmte, Geothermie perfect aansluiten op het Impact profiel van Den Haag. Maar Rijswijk behoudt zijn uniciteit, immers, in Den Haag is geen instelling zoals het RCSG nu op At the Park aanwezig is. Daarnaast ligt er een kans voor Kadans Science Partner en hun brede netwerk van kennisclusters in de grotere regio, onder andere met Amsterdam en Leiden, waar de sectoren 'Life Science en Health' werkzaam zijn. Koppeling van deze sector met Impact Economy ligt voor de hand. Er zijn startups die in het Impact City programma draaien die ook bezig zijn met product en conceptontwikkeling in de Life Science en Health sector.

"Samen de stap maken van een vervuilende energie sector naar een schone, past naadloos in het thema van ImpactCity."



Lokale kracht

WERKEN

De Plaspoelpolder kent een relatief groot aantal ZZP-ers werkzaam in advies en consultancy. De sectoren die zich lokaal manifesteren zijn ICT, automotive, legal en vastgoed. Binnen de Haagse regio is de sector 'Legal en Policy' een grote sector met een sterk fluctuerende vraag, hier spelen adviesbureau's op in. At the Park is voor deze sector een interessante optie, onder andere vanwege de goede bereikbaarheid.

De oppervlakte van de gebouwen At the Park is dermate royaal dat in alle scenario's ook ruimte is voor kantoorgebruikers, variërend in grootte en behoefte. Kantoorgebruikers wordt de kans geboden op kruisbestuiving en aansluiting op de (lokale en regionale) netwerken en bijdragen aan het campus concept. De reeds aanwezige netwerken van ondernemers in de Plaspoelpolder gekoppeld aan de BBR (ondernemersvereniging), IPP (industrieschap) of gemeente, worden ingezet om onderlinge versterking te vinden.

Een bedrijfsverzamelgebouw met een sterk concept, zoals Haagse voorbeelden als BINK36, Caballero Fabriek, Spaces of meer lokaal CAVERO/De Loods, zouden een prima huisvesting kunnen zijn

voor lokale ondernemers en de consultancy sector. Aanvullend op het bestaande aanbod. Door naast werkplekken ook een Startup Accelerator programma aan te bieden worden ondernemerschap en start-ups gesteund. Een succesvol voorbeeld is B-Amsterdam, een plek begonnen als goedkope huisvesting voor startups, die inmiddels volwassen is geworden en nu bestaat uit drie locaties waar ook scale-ups en corporates huisvest.

Onderscheidend vermogen en concurrentie

Innovation Quarter (provincie Zuid Holland) voert met internationale partijen gesprekken over de huisvestingsmogelijkheden in de MRDH regio. Innovation Quarter ziet At the Park als een prachtige locatie voor buitenlandse partijen. Het is ruim opgezet en de campus setting spreekt partijen aan. Er is voldoende ruimte beschikbaar om te groeien en het ligt nabij station NS Rijswijk. Den Haag en Rotterdam liggen op 15 minuten van At the Park. Concurrentie voor At the Park is er ook, elk met hun eigen profiel en focus:



CIC 010

focus op legal/ondernemerschap

RDM Campus

makersdistrict M4H
kunstenaars, creatieve industrie,
makers, robotica

B-Amsterdam

buiten regio, sterke naam
startups/scaleups

Yes Delft

techniek gedreven vanuit TU Delft

Buccaneer Delft

focus op offshore

The Hague Tech

lokale speler, sterk in opkomst,
software driven

The Hague Security Delta

focus op ICT security

WONEN

At the Park wordt een gemengd gebied, waar werken, wonen en de 'in between' functies samsmelten tot een levendige campus. Wonen maakt hier, ondergeschikt aan werken, een belangrijk onderdeel van uit. Tot voor kort werd er alleen gewerkt in de Plaspoelpolder maar sinds een aantal jaren zijn er bewoners die een andere dynamiek brengen en voor levendigheid zorgen.

De huidige bevolking in Rijswijk telt relatief veel 65-plussers, hoewel in de afgelopen jaren met name het aantal jongeren (0-14) en personen in de leeftijd 25-44 jaar is gegroeid. In 2018 kwamen met name personen in de leeftijd 15-29 jaar in Rijswijk wonen. Steeds vaker komen mensen van buiten de provincie Zuid-Holland en in 2018 vonden vooral starters en doorstromers vanuit de huur een (huur)woning. Rijswijk telt veel forensen, wat mede komt doordat de stad goed bereikbaar is met het OV en de auto.

Woningvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde in Rijswijk ligt relatief laag. Wanneer met Nederland wordt vergeleken, dan telt Rijswijk relatief veel huurwoningen, vooral meergezinswoningen. De woningvoorraad in Rijswijk dateert veelal van voor het jaar 2000. Huurwoningen in Rijswijk zijn relatief vaak in corporatie-bezit en minder in handen van andere verhuurders. Kijkend naar het huidige aanbod worden er met name koopwoningen aan de voorraad toegevoegd.

Bevolkingsprognose

Het aantal inwoners in Rijswijk zal met name op de korte termijn (tot 2030) sterk groeien (21%). De komende jaren groeit de groep 0-19 jaar relatief het sterkst. Het aantal huishoudens zal de komende decennia eveneens sterk groeien.

Vraag naar woningen

Hetzelfde geldt voor de COROP-regio 'Agglomeratie 's-Gravenhage', waar Rijswijk onderdeel van uitmaakt. De vraag naar woningen in Rijswijk komt vooral van starters tot 29 jaar en relatief jonge doorstromers vanuit goedkopere huurwoningen. Met name de vraag naar meergezins-huurwoningen (appartementencomplex, flat) is groot in Rijswijk, waarbij ook een onderscheidend aanbod van eengezinswoningen niet vergeten moet worden.

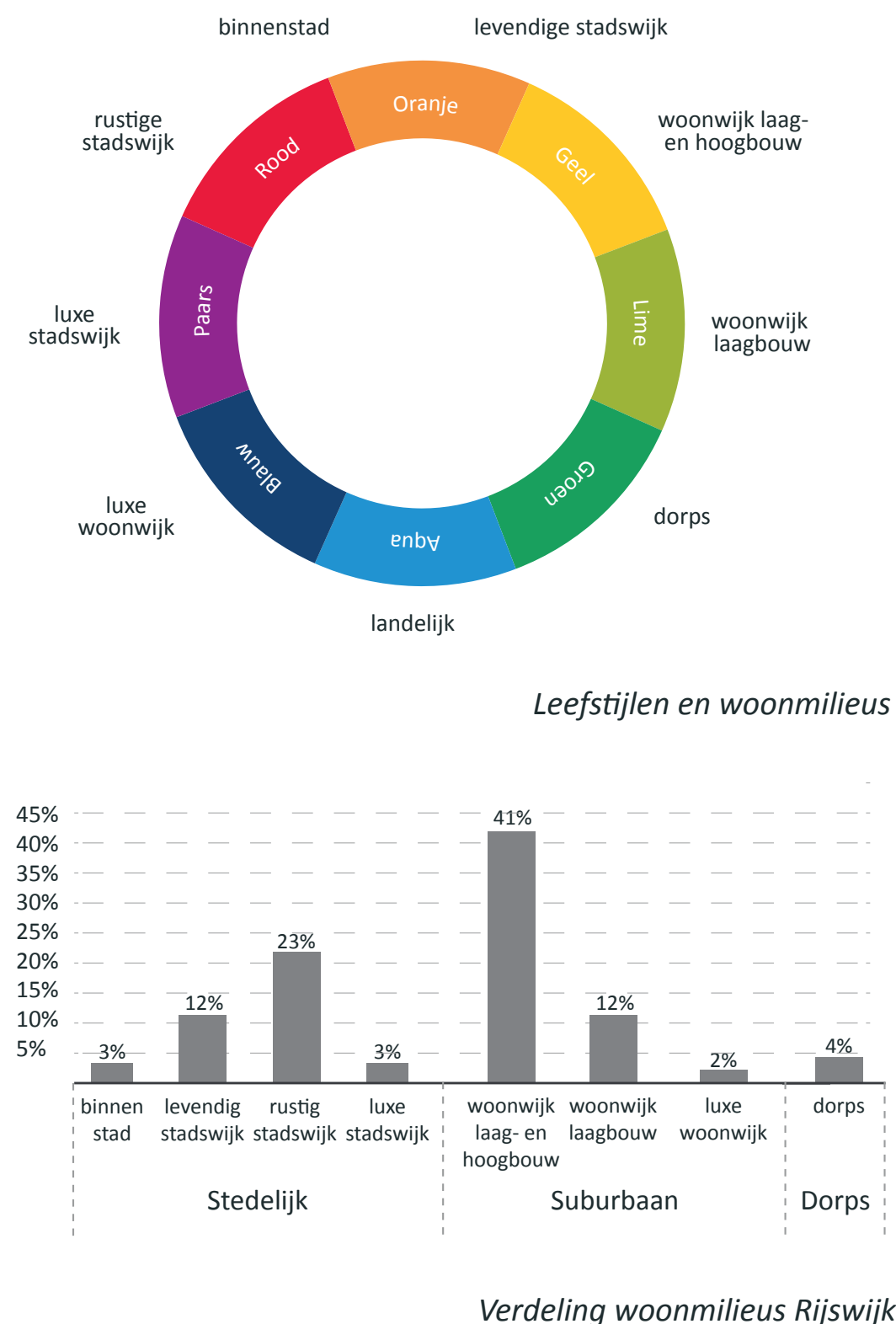


Doelgroepen, leefstijlen

WONEN

In 2018 is De Grote Omgevings-test in de provincie Zuid Holland uitgevoerd door Springco. Het onderzoek is 'een zoektocht naar woongeluk en kwaliteit van leef-omgeving'. Woongeluk is daarbij gedefinieerd als een goede aansluiting tussen mens, woning en woonomgeving.

Naaststaande figuur laat de relatie zien tussen leefstijlen en woonmilieus. Ondanks de mix aan leefstijlen binnen ieder woonmilieu, zijn er significante verschillen te zien. Mensen met een oranje en rode leefstijl voelen zich meer thuis in een stedelijk woonmilieu, waarbij geel en lime een voorkeur hebben voor de kwaliteiten van een suburbane woonwijk. Een dorp en landelijke sfeer krijgt meer waardering van mensen met een groene of aqua leefstijl. Mensen in de blauwe en paarse groepen zoeken naar een hoog kwaliteitsniveau. De levensfase bepaald of dit in de stad of juist daarbuiten is. De verdeling van woonmilieus ziet er op dit moment als volgt uit in Rijswijk:



Toelichting:

Mensen met een rode of oranje leefstijl wonen relatief vaak in een appartement of een flat zonder lift. De rode leefstijl is een groep waar nieuwe ontwikkelingen beginnen. Deze groep kiest vaak voor vernieuwende concepten. De trendy en experimentele bouwstijlen van deze tijd vallen goed bij deze leefstijl. Beide groepen willen in hun wenswoning graag een eigen praktijk-, hobby- dan wel klusruimte en een grote woonkeuken. De woning is bij voorkeur speels ingericht.

De ideale woonbuurt heeft een grotere verscheidenheid aan achtergronden en culturen. Ook het delen van dingen (zoals een auto, spullen of een buurttuin) met de buren, wordt duidelijk vaker genoemd bij de oranje en rode leefstijlen dan bij ieder andere leefstijl. Ruimte voor het ontmoeten van andere buurtbewoners wordt positief ervaren. Er is een sterke wens voor de aanwezigheid van sport, uitgaan en horecavoorzieningen. Ook kinderopvang, vrije tijdsvoorzieningen en openbaar groen worden belangrijk gevonden. Een deel van deze voorzieningen zou in de directe omgeving van de woning moeten worden gerealiseerd en onderdeel moeten zijn van 'je woning' of het woongenot. Hiermee ontstaat het echte campus gevoel, waar het delen van voorzieningen centraal staat.



Kleine huishoudens, jonger dan 30 jaar

Jonge huishoudens (zowel thuiswonend als zelfstandig wonend) hebben het in algemene zin lastig op de woningmarkt. De prijzen zijn hoog, de financieringseisen streng en het aanbod is schaars vanwege stagnatie van de doorstroming. Van de thuiswonende starters is ruim 30% zeker verhuisgeneigd en nog eens 20% waarschijnlijk verhuisgeneigd (over een periode van 2 jaar). Ze willen relatief vaker verhuizen naar stedelijke woonmilieus, met name naar rustige en levendige stadswijken. Ze zien relatief minder vaak een woonwijk, laagbouw of een landelijk of dorps woonmilieu als ideaal.

Jonge huishoudens vinden relatief vaak het wonen in een woontoren, short stay, een kluswoning en gezamenlijk wonen leuk. Om de acute vraag van jonge huishoudens goed te beantwoorden is het aan te raden de mogelijkheden van deze woonconcepten te verkennen.

Conclusie

De woningmarktanalyse geeft aan dat er in Rijswijk vraag is naar kleinere appartementen voor een jonge doelgroep met een rode/oranje leefstijl. Op haar beurt biedt At the Park ruimte aan dit woonprogramma. In lijn met het campusconcept zien wij een woonfunctie At the Park met als doelgroep studenten, young professionals en starters op de woningmarkt. Aan de hand van een aantal bouwstenen, zoals grootte, configuratie, sfeer, woonmilieu en voorzieningen, kunnen diverse woontypologieën worden aangeboden in een gemixte setting.

Tussen werken en wonen in

WHAT'S IN BETWEEN

Een aantrekkelijke, levendige omgeving waar ontmoeten centraal staat, vraagt om een breed pallet aan voorzieningen. Denk hierbij aan de nodige horeca en/of hybride voorzieningen zoals restaurant, koffiebars, plekken voor lokale verenigingen, kunst en cultuur. Grotere voorzieningen als congresfaciliteiten, sportschool en yogastudio, zijn goed op deze locatie te realiseren en noodzakelijk om het interactie milieu vorm te geven.

Het is met dit soort voorzieningen dat we At the Park breed willen verankeren in de maatschappij. At the Park is een eigentijds, warm kloppend hart voor de Plaspoelpolder én Rijswijk. Een plek om te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Een deel van de voorzieningen 'in between' wordt gerealiseerd specifiek voor de woningen; denk aan bergingen, opslag, fietsenstalling, sportfaciliteiten. Een deel van de voorzieningen zijn publiek toegankelijk en voor iedereen beschikbaar: denk hierbij aan restaurant, koffiebar, bierbrouwer, terras.

Hiermee leveren alle programma onderdelen een bijdrage aan de faciliteiten campus.

Onderwijs

Het voormalige Learning Centre van Shell is al uitgerust met goede onderwijsfaciliteiten. Wat ons betreft zou een onderwijsinstelling goed passen in het concept. Dat kan zowel praktijk als hoger onderwijs zijn. Dichter op de praktijk kun je als student niet zitten. Zo kan in potentie een krachtige symbiose ontstaan tussen kennis en uitvoering. Een plek om de toekomst te ontdekken. Ook vanuit de huurder TNO is aangegeven dat een relatie met het onderwijs voor de hand liggend is en dat ze graag hun medewerking hieraan willen verlenen.

At the Park staat open voor de samenwerking tussen onderwijs en arbeidsmarkt. De Rijswijkse regio kent vele opleidingsinstellingen, zoals het Wellant College, SVO Food, het ROC Mondriaan, de TU Delft, Bio Science Park Leiden en de Haagse Hogeschool.

TNO zoekt de samenwerking met onderwijs (MBO en mogelijk HBO) door keuzemodules aan te bieden op het gebied van geothermie. Naast (regulier) onderwijs komt er ook ruimte voor om- en bijscholing, en een informatie- en bezoekerscentrum. Aanvullend op de educatiefunctie zal TNO ook basis- en voortgezet onderwijs betrekken (rondleidingen, workshops etc.).

Merkstrategie & placemaking

Het is belangrijk dat het nieuwe Kessler Park zo snel mogelijk de contouren van een herkenbare identiteit krijgt, de campus die zich openstelt voor iedereen. Een herkenbare identiteit is cruciaal voor de positionering, goed voor de publiciteit en onmisbaar voor het laten groeien van ideeën en interesses.

Daarom willen we zo snel mogelijk werken aan een effectieve merkstrategie. Kadans Science Partner voorziet vanaf de start in een campusmanager, een commercieel manager en een kwartiermaker die op inhoudelijk gebied zich inspant voor het opzetten van een vruchtbaar en consistent ecosysteem.

Belangrijk is ook dat we zo snel mogelijk de merkstrategie voeden met concrete, zichtbare acties. Tastbare reuring in het gebied zelf is de beste manier om het ontwikkelingsproces te voeden en zorgt in één moeite voor placemaking, al even onmisbaar als een goede merkstrategie.

Door de inzet van tijdelijke invullingen, zoals het openstellen van een restaurant, evenementen of een pop-up kunstgalerie, zetten we het gebied 'aan'. In het bijzonder willen we in een vroeg stadium de buitenruimte aan de noordwestzijde activeren. Met een verplaatsbare, modulaire terreininrichting, zoals tribunes, stages en overkappingen, wordt het voor de omgeving duidelijk dat het Kessler Park zich transformeert tot At the Park. Levendigheid trekt levendigheid aan. Daar kunnen we niet snel genoeg mee beginnen.

At the Park als hart van de Plaspoelpolder

Het park in en rondom de gebouwen is bij uitstek geschikt om in te zetten bij placemaking, waarbij het niet alleen voor potentiële gebruikers, huurders van belang is, maar juist ook voor de buurt, de bewoners van naastgelegen wijken en natuurlijk de bedrijven op de Plaspoelpolder.

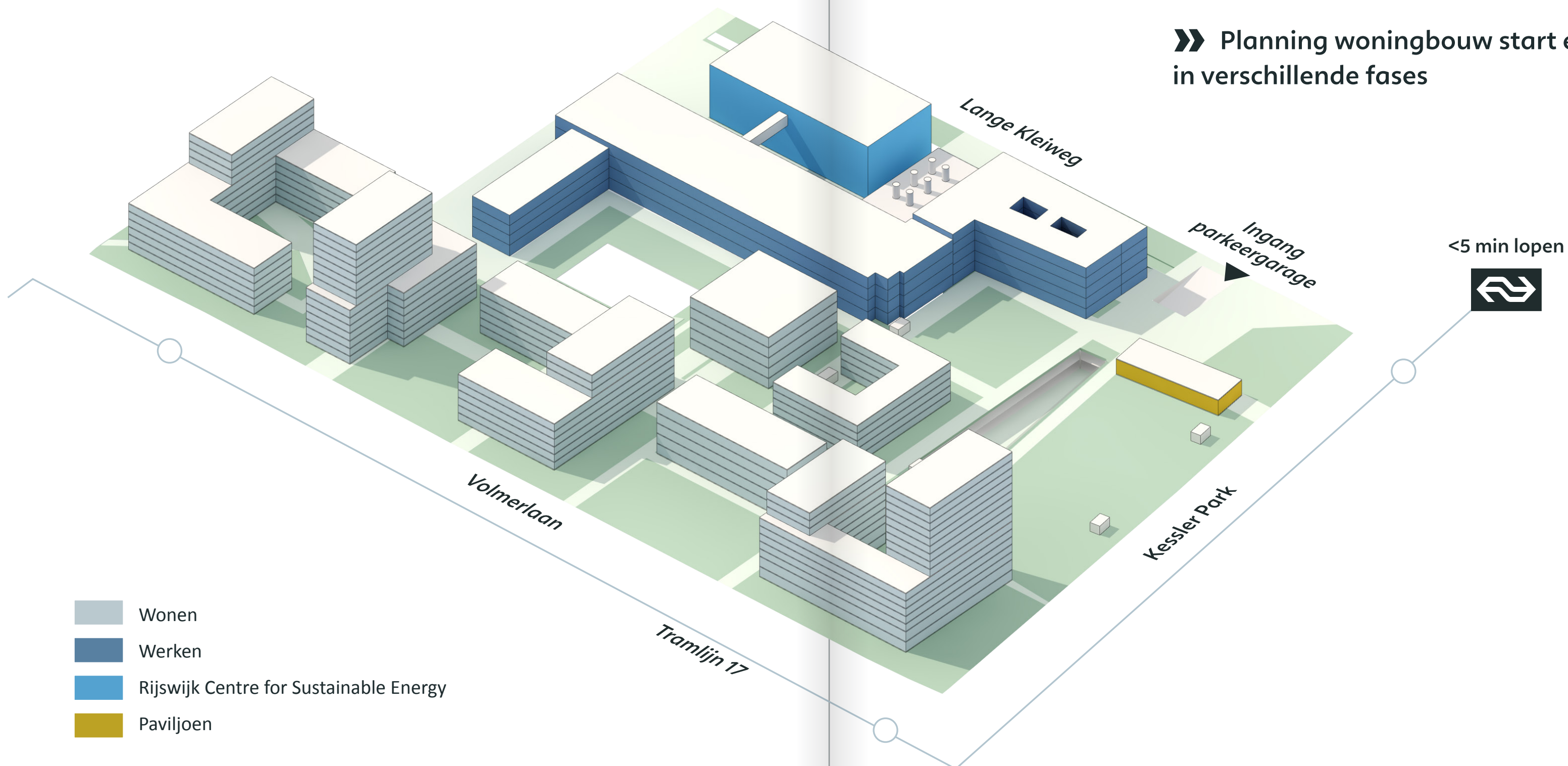
Met Anna Vastgoed en Cultuur is een start gemaakt met de placemaking. COVID-19 zorgt voor een hick-up in de mogelijkheden van exposure en zichtbare energie die er op dit moment is, maar hopelijk wordt dit snel ingehaald!



**Work hard en
play af en toe
ff tussendoor.**

H5

HET PLAN



» Ruim 50.000 m² BVO kennisintensief vastgoed en educatie mogelijkheden

» Ruim 500 studentenwoningen en 700 appartementen

» Planning verhuur commercieel loopt

» Planning woningbouw start eind 2022 in verschillende fases



Ontwikkelvisie van Kadans

HET PLAN

"At the Park is een campus, een plek waar interactie de innovatie stimuleert. Alle gebouwen hebben hun eigen functie en programma en worden via het park ontsloten."

Van visie naar uitvoeringsstrategie

HET PLAN

In dit deel van de conceptvisie lopen we vooruit op de uitvoeringsfase. Wat zijn belangrijke uitgangspunten richting de uitvoeringsfase? Welke milestones zijn er en hoe gaan we het samen voor elkaar krijgen?

Planning stand van zaken februari 2021:

Stedenbouwkundig ontwerp At the Park:
tot medio 2021

Ontwerp woningbouw:
tot eind 2021

Vergunningentraject:
2022

Start bouw woningen:
eind 2022

Oplevering eerste woningen:
medio 2023

Strategische doorbraken (sloop):
tweede helft 2021

Verhuur commerciële delen:
loopt en blijft lopen, zolang de voorraad strekt

At the Park in zijn volle glorie:
medio 2024

1. Snelheid

Het is belangrijk dat er snel nieuwe en zichtbare actie is At the Park. Dit tegen het verval en de verloedering, maar ook om het momentum niet te verliezen en aan de omgeving te laten zien dat er nieuwe energie is.

2. Zichtbare ingrepen

ruimtelijk en placemaking

We beginnen wat ons betreft met het openbreken en activeren van de binnentuin. De schitterende binnentuin is een logische schakel in alle beoogde functies At the Park. Het verbindt het residentiële vastgoed met het commerciële vastgoed. Het is de schakel tussen het station en de Plaspoelpolder. Het is dé ontmoetings- en verblijfsplek van het nieuwe Kessler Park.

Daarnaast geldt voor alle verschillende deelgebieden van At the Park dat we de relatie met de omgeving willen zoeken. We activeren de buitenruimten en plinten met openbare voorzieningen

en een levendige programmering. Zo maken we van At the Park een magneet voor de wijde omgeving. Placemaking is hierbij een eerste middel en zichtbare actie, zowel binnen als buiten op het voorterrein en binnentuin.

3. Bouwen

aan het ecosysteem en netwerk door het aanstellen van een kwartiermaker namens eigenaar Kadans:

- *Placemaking als aanjager*
- *Samenwerking TNO, bezoekerscentrum*
- *Internationaal geothermie platform opzetten i.o.m. RCSG*
- *Congressen, events*
- *Vergaderingen, besprekingen*
- *(tijdelijke) Verhuur*

Randvoorwaarden aan omgeving

De campus At the Park houdt niet op bij de kavelgrenzen en heeft vele raakvlakken met zijn om-

geving. Thema's als bereikbaarheid, veiligheid en schoon spelen nadrukkelijk op de Plaspoelpolder en zijn ten allen tijde voorwaardelijk aan het kunnen laten floreren van campus At the Park. Zonder een goede auto ontsluiting, veilige fietspaden naar Den Haag, onderhouden wegen, goede straatverlichting etc. kan de campus niet functioneren. Het is een totaal plaatje waar we met zijn allen, gemeente, eigenaar en gebruikers, ondernemers van de Plaspoelpolder, een rol in spelen.

OV Bereikbaarheid

In de interviews en gesprekken horen we met regelmaat terug dat de aanwezigheid van het station NS Rijswijk cruciaal is om kenniswerkers naar At the Park te krijgen. De directe verbinding met de grote intercitystations in de regio is een key-asset. Voor een groot deel van de huidige gebruikers van de Plaspoelpolder is dit station wellicht minder in gebruik, hier zien we veel focus op auto bereikbaarheid.

Maar om de slag te maken naar de nieuwe (kennis) economie, naar het stedelijk interactiemilieu, is het vanzelfsprekend dat het NS station een grote asset is. En hier ligt een grote uitdaging. Het station vraagt om aandacht. Het station is nu een onaantrekkelijke plek en oogt onveilig. We vragen de gemeente om een gebiedsvisie voor het stationsofgebied op te stellen, met daarin een resultaatgerichte aanpak, zowel voor de korte als de iets langere termijn.

We love eikels

H6

TOT SLOT

At the Park heeft ongelooflijk veel mee. Er ligt een prachtige uitdaging in het vinden van de symbiose met de Plaspoelpolder als dynamisch werkgebied. Vooruitgang en dadendrang kunnen er elkaar vinden. Dat alles in een bruisende, interactieve context, waar ook de gewone Rijswijkenaar onderdeel van uitmaakt. Zo wordt At the Park een knooppunt van mogelijkheden en verbindingen. Een spraakmakende plek waar onderwijs, onderzoek, innovatie, bedrijfsleven en het gewone leven samenkomen.

Bent u er al een beetje? Wij wel.

***Ontdekken,
ontmoeten,
ontspannen.***

Laten we samen At the Park maken!



documenten en onderbouwingen

COLOFON

Interviews:

- **Kadans Science Partner**

Sjoerd Harsveldt, Tom Straeter

- **Gemeente Rijswijk**

Kathy Hogeboom, Vivienne Medik

- **TNO: Jan Brouwer**

Frank van den Berg

- **Innovation Quarter**

Loek Becker Hoff

- **Gemeente Den Haag**

Martin Hulsebosch, Irene Samwel

Onderbouwing document

Jos Gadet, Zicht op Venlo

Woningbouw monitoren / documenten

Cushman Wakefield (maart 2021), Springco, Frisia

Makelaars

Diverse interne onderzoeken en input

Kadans Science Partner

Uitgangspunten en bestaande kaders

Er liggen verschillende kaders voor de toekomst van de Plaspoelpolder en het Kessler Park, die relevant zijn voor de ontwikkeling naar een campus:

In september 2019 is door de gemeente Rijswijk het Addendum bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld. Het Addendum bevestigt nog eens dat de Plaspoelpolder een werkgebied is. Het streven is naar een slimme functiemenging en een hoogwaardig werkmilieu. Het midden van de Plaspoelpolder is bestemd voor werken. Aan de randen ontstaat een gedroomde mix van wonen en werken.

Begin mei 2020 is door het College van B en W Rijswijk de Uitvoeringsagenda Plaspoelpolder vastgesteld. Hierin worden voor de drie deelgebieden in de Plaspoelpolder (Haven, Midden, At the Park zone) op verschillende onderwerpen uitvoeringsagenda's gemaakt en bewerkstelligd. Denk hierbij aan merkstrategie voor het middegebied en het opstellen van de economische visie Plaspoelpolder door de gemeente.

Bureau Hartzema stelt het Ruimtelijk Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving. Naar verwachting wordt het ontwikkelkader medio 2021 vastgesteld.