

“De partijen op Rijsweerd kunnen enorm veel voor elkaar betekenen als ze bereid zijn van buiten naar binnen en van binnen naar buiten te kijken”

TOEKOMSTBESTENDIG KANTORENPARK RIJSWEERD UTRECHT

Kantorenpark Rijsweerd wil zich ontwikkelen tot een park waar óók gewerkt kan worden. Waar werk onderdeel wordt van een levendig gebied waar ruimte is voor sport, wonen, voetgangers en fietsers. Waar de kantoren verbonden worden met de natuur, met elkaar en met de binnenstad van Utrecht. Hoe pak je dat aan? “De doorkijk die we schetsen naar 2035 ziet iedereen wel zitten”, vertellen Martijn van Eck van Kragten en Stef Weekers van Urban Matter Concepts. “Maar hoe kom je daar? Er zijn heel veel stakeholders en schaalniveaus. Het begint ermee om die dynamiek en belangen goed te begrijpen.”

Welke vraag ligt er? “Het kantorenpark is nu monofunctioneel ingericht, met op zichzelf staande kantoren en de auto als hoofdvervoersmiddel”, vertelt Albert Hutschemaekers, adviseur van Stichting Kantorenpark Rijsweerd. “Er is nu nog weinig leegstand en om dat zo te houden moet het gebied zich meer stedelijk ontwikkelen. Werknemers willen niet meer van negen tot vijf in een kantoor opgesloten zitten. Die willen tussendoor even sporten, een hapje eten of een wandeling maken over het terrein. Daar nodigt het nu onvoldoende voor uit. Bovendien zijn er grote publieke uitdagingen in Utrecht. In Rijsweerd – zo dicht bij de stad – ligt potentie. Denk aan sportfaciliteiten, wonen, horeca en groen. Hier is ruimte.”

Hoe pakt Kragten deze vraag aan? Begin februari 2024 heeft Kragten samen met Urban Matter het concept masterplan gepresenteerd met daarin de schetsen en ideeën hoe het gebied er in 2035 uit kan zien. Om tot dit plan te komen hebben Stef Weekers en Dieuwertje Bakker van Urban Matter Concepts interviews gehouden met eigenaren, huurders, werkgevers en werknemers van Rijsweerd. Kragten heeft deze input gecombineerd met geografische en ecologische data en de uitkomsten van enkele mobiliteitsonderzoeken. Vanuit Kragten zijn diverse disciplines betrokken en hebben Ricky van Lingen en Ruben Senden voor de ruimtelijk-functionele vertaalslag gezorgd. Martijn van Eck, senior adviseur Kragten: “Stef kent Utrecht en dit gebied heel goed en weet

hoe de diverse stakeholders tegen deze ontwikkeling aankijken. Hij snapt vastgoedontwikkeling en het proces. De expertise van Kragten zit ‘m in de ruimtelijke en technische vertaalslag en de vele vakgebieden die we in huis hebben. Een mooie win-win.”

Hoe ziet de ruimtelijke vertaling eruit? “We hebben het plan opgedeeld in drie stappen: van kleine naar grote ingrepen. Dit om niet te verzanden in onwerkbare ambities”, vertelt Martijn. “We beginnen met haalbare acties waar energie in zit en die meteen iets teweegbrengen. We willen op de eerste plaats meer ruimte en betere en aantrekkelijkere verbindingen creëren voor voetgangers en fietsers. Plekken die zijn ingericht om te verblijven, waar mensen ‘even’ uit de kantoren zijn. Vrijwel alle gebruikers geven aan dat meer groen een grote meerwaarde zou hebben voor Rijsweerd. In natuurpark Bloeyendaal zelf is dat dik in orde, maar het is de kunst die ecologische en belevingswaarde ook naar de rest van het terrein te trekken. Een ander voorbeeld uit het masterplan is dat we de verbinding met de binnenstad van Utrecht willen verbeteren door fietstunnels beter en veiliger te maken en door sportfaciliteiten naar Rijsweerd te trekken. Denk aan skaten, bootcamps en padel. Een belangrijk onderdeel van het masterplan is ook het openbreken van de ‘kantooreilandjes’. Bijvoorbeeld door een opening in het gebouw te maken en zo de binnenplaatsen te ontsluiten met wandelpaden.”

Foto v.l.n.r.: Martijn van Eck, Ruben Senden en Ricky van Lingen (alle drie van Kragten), Stef Weekers (Urban Matter Concepts) en Albert Hutschemaekers (Stichting Kantorenpark Rijsweerd)

TOEKOMSTBESTENDIG KANTORENPARK

Wat gebeurt er nu op die binnenplaatsen? Ricky:

“Die worden vrijwel allemaal in beslag genomen door auto’s. In Rijsweerd wordt veel op het maaiveld geparkeerd. Dat is eigenlijk zonde van de ruimte, maar tegelijkertijd is die parkeergelegenheid voor veel kantoren een unieke selling point. Je moet dus samen naar werkbare alternatieven kijken, zoals parkeerhubs of meerlaags parkeren.”
Stef: “Daar beweging in krijgen is een subtiel onderhandelingsproces. Wanneer wordt het voor een gebouweigenaar een rendabele move om zijn parkeerterrein in te leveren? Er komt kwaliteit voor terug, en het biedt wellicht ook nieuwe ontwikkelkansen voor deze ondernemer. Die gesprekken voeren wij. Zo brengen we samen de boel in beweging.”

**“WE BEGINNEN
MET HAALBARE
ACTIES WAAR
ENERGIE IN ZIT EN
DIE METEEN IETS
TEWEEG BRENGEN”**

Is de gemeente ook betrokken? Albert:

“In 2017 is er met de gemeente een ambitiesdocument opgesteld. Maar dat is om allerlei redenen niet van het papier af gekomen. Er hangen grote infrastructurele beslissingen in de lucht, bijvoorbeeld over de verlegging van de A27, die de ontwikkeling van Rijsweerd stagneren. Wij hebben nu als Stichting Kantorenpark Rijsweerd besloten het initiatief naar ons toe te trekken, haalbare acties te formuleren en ons plan als een aanbod aan de gemeente te presenteren. We houden nadrukkelijk rekening met de publieke uitdagingen die er zijn, we zien die zelfs als kansen. En uiteraard gaan we in de uitvoering nauw samenwerken met de gemeente en provincie; uiteindelijk is het een publiek-private samenwerking. Maar we willen niet op hen wachten, we willen nú vooruit. Dat is in ieders belang.”

Wat zijn de grootste uitdagingen? “Het is een ingewikkelde puzzel”, vertelt Stef. “Er zijn zo’n twintig eigenaren, heel veel huurders en nog veel meer gebruikers

van het terrein. Eigenaren staan er heel divers in, maar hebben in de basis geen noodzaak om in beweging te komen, zolang het vastgoed verhuurd is. Tegelijkertijd zien ze wel verbeterpunten en kansen en voor de lange termijn zeker ook een opgave. Een gezamenlijk perspectief voor de lange termijn helpt daarbij om ook keuzes op korte termijn al in die richting te maken en een beweging in gang te zetten. We doen dit door coalities te smeden voor kleinere en

grotere deelprojecten richting 2035. Vaak is er namelijk één-op-één wel al een gezamenlijk belang tussen stakeholders. Om van daaruit door te groeien. De perfecte sleutel heeft niemand, maar we weten wel dat we moeten beginnen. Vanuit kleine projecten ontstaat energie en dat kan als katalysator werken voor de rest van het plan.”

Heb je een voorbeeld van een coalitie? Stef: “ASR is een van de grotere werkgevers op het terrein. Zij genereren in het weekend te veel energie met hun zonnepanelen. Om het net niet over te belasten gaat op vrijdag de schakelaar uit. Wij weten van twee kantoren elders op het terrein dat zij nog energie kunnen gebruiken. Deze partijen gaan we aan elkaar koppelen in een van de eerste coalities.” Martijn: “Zo werken we vanuit kleine puzzelstukjes naar een groter gezamenlijk belang, want dat is er. Klimaat, bereikbaarheid, leefbaarheid en wonen zijn thema’s waarin we vanuit Rijsweerd een verschil kunnen maken.” Albert: “De partijen op Rijsweerd kunnen enorm veel voor elkaar betekenen als ze bereid zijn van buiten naar binnen én van binnen naar buiten te kijken.”

RIJSWEERD UTRECHT

