

Acceptatiekader At the Park

1.1 Inleiding

Op 8 februari 2022 is het Ontwikkelkader voor Kesslerpark en omgeving vastgesteld. Rijswijk heeft de ambitie om dit stationsgebied van Rijswijk te ontwikkelen naar een woon-werk (-leer)campusmilieu. Deze ambitie wordt ook door de buurgemeenten, MRDH en de provincie Zuid-Holland als economische versterking van de regio ondersteund.

In 2018 heeft Kadans Science Partner het voormalig Shellcomplex Kesslerpark aangekocht en een verdere visie en de signatuur van een faciliteitencampus 'At the Park' uitgewerkt.

De circa 60.000 m² kantorengebouwen op At the Park maken deel uit van de provinciale behoefteeraming kantoren, maar hebben in het vigerend bestemmingsplan louter de bestemming 'bedrijven' met gedeeltelijk de aanduiding 'laboratoria'. Kadans zal grofweg de helft en de meer verouderde kantoren slopen en hier wonen realiseren. De resterende gebouwen wil Kadans in het campusconcept verhuren; juist een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen en een informatie- en bezoekerscentrum maakt de campus een aantrekkelijke werklocatie, waar verdere samenwerkingen worden aangejaagd.

In Rijswijk en de regio is een overschot aan verouderde kantoren. In regionale voorafstemming met gemeenten, MRDH en Provincie zijn daarom voor het opnieuw formaliseren van ook weer kantoorgebruik binnen de campus At the Park verdere afspraken gemaakt. Op At the Park mogen max. 31.000 m² (zelfstandige) kantoren worden 'toegevoegd' van organisaties en bedrijven passend in het campusconcept. Shell had het complex feitelijk eerder ook al als kantoren en opleidingscomplex in gebruik. Bewaking van het campusconcept is hier van verder belang.

Met partijen is hiertoe dit Acceptatiekader opgesteld. Dit met het doel dat binnen de campus At the Park alleen gelieerde en binnen de campus passende bedrijven en organisaties worden toegelaten en de eigen signatuur wordt bewaakt. De gevoeligheid zit hier extra op 'kantoren-gebruik' want regionaal is er sprake van een overmaat van verouderd kantorenoverschot en een reductieopgave waar Rijswijk juist ook een grote bijdrage aan levert.

In dit Acceptatiekader is met partijen 'het deurbeleid' verder uitgewerkt. Dit Acceptatiekader vormt het toetsingskader van de toelaatbare bedrijven, organisaties en kantoren, en wordt integraal opgenomen bij de planologische procedure(s).

1.2 Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving

In het ontwikkelkader voor Kesslerpark en omgeving zijn verschillende doelen opgesteld;

- Een campusmilieu met bedrijven en (onderwijs)instellingen op het gebied van duurzame energie, life sciences en overige innovatieve sectoren.
- Werk- en kantoortypes en minstens 1.000 kennisintensieve banen.
- Ca. 1.300 appartementen in de vrije sector.
- Ongeveer 800 studio's voor studenten en jongeren.
- Geen toename van parkeerplaatsen en inspelen op het mobiliteitsvraagstuk.
- Een duurzame, groene en levendige campus als middelpunt en vliegwiel.

Het Kesslerpark is een kantoren- en bedrijvenlocatie met grote kantoren(gebouwen) en kampt met veel langdurige leegstand. Met het verstreken van Shell in 2018 kwam daar nog eens ruim 60.000 m² kantoren BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) leegstand bij.

Kadans Science Partner, ontwikkelaar gespecialiseerd in het ontwikkelen van campussen, heeft het vastgoedcomplex van Shell overgenomen en wil hier een aantrekkelijke faciliteitencampus maken waar het goed werken, wonen en verblijven is.

Rijswijk wil het héle Kesslerpark transformeren in een bruisend stedelijk woon-werkgebied, pal naast het station. Om deze ambitie te bereiken worden ook woningen en andere functies toegevoegd, de openbare ruimte verbeterd en wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor kennisintensieve bedrijven, onderwijsinstellingen en inwoners die zich thuis voelen in een stedelijk woonmilieu op loopafstand van station en voorzieningen. De leegstand wordt aangepakt door kantoren te slopen en te transformeren naar woningen of weer verhuurbaar te maken in kleine eenheden.

Shell liet bij haar vertrek een infrastructuur met ook een uniek fieldlab op Kesslerpark achter en in 2019 werd het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG)¹ opgericht. In het voormalig fieldlab van Shell verricht TNO nu verder onderzoek naar geothermie en boortechnieken en levert hier een belangrijke bijdrage aan onderzoek naar duurzame hernieuwbare energie en de energietransitie.

Het voormalig Shellcomplex aan Kesslerpark 'At the Park' heeft grote potentie voor een campus met als hoofdfunctie research & development met daarnaast onderwijs- en educatiefaciliteiten en woon/werkunits. Hierbij geldt dat er bij de geschiedenis van de locatie aangesloten kan worden. Voor de kennis en innovatieve bedrijven en organisaties zijn het RCSG, TNO en het Europees Octrooibureau in de buurt aantrekkelijke 'magneten'.

Kadans wil met 'At the Park' een aantrekkelijke campus ontwikkelen waarin bedrijven elkaar kunnen opzoeken en samen innoveren met daarbij ook een goede woon- en werkomgeving voor young professionals. Er is ook een groeiende vraag naar dit soort inspirerende multifunctionele binnenstedelijke innovatielocaties en faciliteitencampussen. Bij een innovatiedistrict draait het om een combinatie van economische assets (bedrijven en instellingen die innovaties bedenken, testen en produceren), fysieke assets (aantrekkelijke publieke ruimte met uitnodigende gebouwen en werkplekken, goed bereikbaar met ook openbaar vervoer en fiets) en netwerk assets (denk aan community building, ontmoetingsplekken).

In dit acceptatiekader beschrijven we specifiek welke bedrijven en organisaties bij uitstek passend zijn binnen de campus At the Park. Juist door een mix van bedrijven, laboratoria, kantoren, onderwijs en de faciliteit zoals een bezoekers- en informatiecentrum kunnen verdere samenwerkingen ontstaan.

1.3 Doelgroep is prioritair innovatieve bedrijven in renewable energy, life sciences & health én overige innovatieve bedrijven gericht op duurzaamheid

Het Rijswijk Centre for Sustainable Geo-Energy op het voormalig Shell-terrein Kesslerpark heeft grote potentie voor de ontwikkeling van een duurzaam energiecluster op het gebied van geothermie en de verdere duurzame energietransitie. Bedrijven of organisaties actief in de sector geothermie & energietransitie vestigen zich er graag. In elkaars nabijheid worden verdere innovaties en samenwerkingen aangejaagd.

¹ Aardwarmte kan een belangrijke rol spelen in de energietransitie. Om die ontwikkeling te versnellen hebben het Ministerie van Economische Zaken, Energie Beheer Nederland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Rijswijk en TNO het RCSG opgericht.

Verder ligt de focus op bedrijven in Health & Life Sciences. In 2019 is Eurofins Scientific met haar COVID-testen laboratoria gevestigd op de faciliteitencampus At the Park. Een faciliteitencampus is ook interessant voor overige innovatieve bedrijven die verdere samenwerkingen willen opzoeken met focus op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken zoals de energietransitie. De uitdagingen vragen om samenwerkingen tussen kennisinstellingen, overheid en bedrijven. In de directe nabijheid van de campus At the Park is ook het European Patent Office in Rijswijk gevestigd en een aantrekkelijke magneet voor innovatieve start ups en bedrijven.

Via het Rijswijk Informatie en Educatie Centrum, werknaam REDIN, jagen we verdere samenwerkingen aan met onderwijs, arbeidsmarkt, en overige kennisinstellingen en vakopleidingen. In de nabijheid zijn innovatielabs, praktijklocaties en (MKB)werkplaatsen een meerwaarde voor zowel onderwijs als de bedrijven die op een campus gevestigd zijn.

Wat bedrijven betreft gaat het om zowel grote, zelfstandige bedrijven met bijvoorbeeld ook laboratoria behoefte, als kleine bedrijven zoals startups die interesse hebben in het delen van de faciliteiten binnen de campus At the Park. Juist de verschillende kenmerken naar omvang, kennisniveau, ontwikkelstadium, sector en toepassing van technologie van de bedrijven maakt de campus als werklocatie interessant en een broedplaats voor verdere samenwerkingen. De broedplaats en faciliteiten zijn ook interessant voor andere innovatieve bedrijven uit (Top)sectoren die verdere samenwerkingen opzoeken. Op die manier kunnen (technische) innovaties worden gecombineerd en maatschappelijke vraagstukken worden opgelost.

Innovatieve bedrijven zoeken, bedenken en realiseren oplossingen, en versterken de economie met innovaties. De toepassing van geothermie groeit met grote sprongen, bedrijven in deze sector halen voordelen uit het vestigen in de buurt van andere bedrijven, het samenwerken en het gezamenlijk gebruiken van de faciliteiten. Dit past ook goed bij de trend waarbij bedrijven faciliteiten met elkaar delen, in plaats van alles zelf te bezitten. Waar vroeger op Kesslerpark innovaties werden gedaan voor het boren naar olie en gas, gaan nu bedrijven o.a. de energietransitie vormgeven met onderzoek en doorontwikkeling van geothermie, warmtepompen, waterstof, zon, wind en andere wijze van duurzame energieproductie en opslagtechnieken.

Het is belangrijk om het innovatieprofiel vast te houden, te versterken en om dit goed te blijven communiceren naar de buitenwereld. De bedrijven zoals TNO en Eurofins die er nu al gevestigd zijn blijven, en er zullen juist ook nieuwe bedrijven aangetrokken worden. De bedrijven die we richting Kesslerpark en specifiek binnen de campus At the Park willen aantrekken zijn weergegeven in een schillenmodel.

De doelgroepen zijn verder uitgeschreven in een aantal 'schillen'; in de kern bevinden zich de organisaties en bedrijven die zich binnen en op de faciliteitencampus At the Park kunnen vestigen. In de schillen daaromheen andere bedrijven, die al dan niet gelieerd zijn aan de organisaties en bedrijven binnen en op de campus At the Park. Zie hieronder voor meer toelichting op dit model.

Faciliteitencampus At the Park wil bedrijven en organisaties aantrekken die actief zijn op het gebied van;

Geothermie en energietransitie

Innovatieve bedrijven, organisaties, onderwijs, vakopleidingen maar bijvoorbeeld ook een bezoekers- en informatiecentrum op het gebied van geothermie en de verdere energietransitie

Life sciences & health

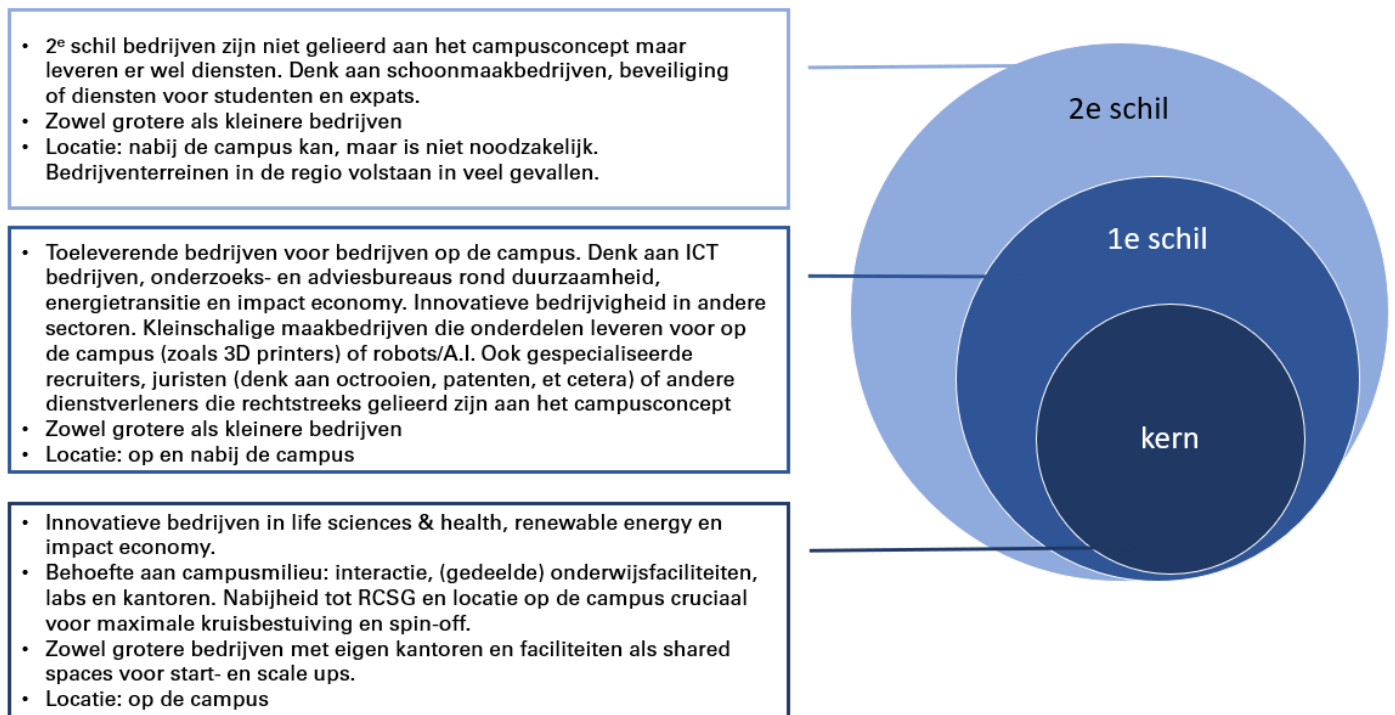
Innovatieve bedrijven, organisaties met al dan niet ook laboratoria of kantoor behoefte

Overige innovatieve (Top)sectoren (impact economy)

Innovatieve bedrijven, organisaties die verdere samenwerking hebben of juist willen opzoeken en met verdere innovaties zo bijdragen aan maatschappelijke opgaven met een belangrijke impact.

Het is daarbij belangrijk om de signatuur, karakter, en capaciteit te blijven koesteren waardoor bedrijven, kennisinstellingen en talent blijvend worden aangetrokken.

Figuur 1: Schillenmodel Kesslerpark en omgeving



1.4 Schillenmodel en Acceptiekader bedrijvigheid

Het schillenmodel laat zien welke bedrijven en organisaties passend zijn binnen de campusontwikkeling op Kesslerpark en omgeving en specifiek binnen de faciliteitencampus van At the Park van Kadans Science Partner.

Het type bedrijven met SBI codes hieronder in **tabel 1. kern schillenmodel** passen sowieso binnen de campus van At the Park.

Het type bedrijven met SBI codes hieronder in **tabel 2. 1^e schil schillenmodel** passen eventueel ook binnen de campus van At the Park als zij al samenwerken met, of nauw gaan samenwerken, of op een andere manier gelieerd zijn aan gevestigde bedrijven of organisaties binnen de campus van At the Park.

Uiteraard zijn bedrijven niet altijd in een hokje te plaatsen. De SBI indeling is ook niet altijd onderscheidend genoeg. Daarom zal er altijd een 'grijs gebied' zijn. Het is aan de gemeente en eigenaar van de campus om het concept niet te laten verwateren. Zodat ook op langere termijn het concept sterk blijft en in een behoefte kan blijven voorzien.

Tabel 1: Overzicht SBI-codes kern schillenmodel

Type bedrijf	SBI Branche	SBI Hoofdactiviteit	SBI Code
Duurzame energie	D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	Productie van elektriciteit door windenergie	35.11.2
		Productie van elektriciteit door zonnecellen, warmtepompen en waterkracht	35.11.3
Energie gerelateerde activiteiten	D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	Beheer en exploitatie van transportnetten voor elektriciteit, aardgas en warm water	35.12
Installatie	F: Bouwnijverheid	Installatie van verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur	43.22.2
Onderzoek	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk	72.11
		Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van agrarische producten en processen	72.11.1
		Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van medische producten en farmaceutische processen en van voeding	72.11.2
		Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk voor overige toepassingen	72.11.3
		Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)	72.19.1
		Technisch speur- en ontwikkelingswerk	72.19.2
		Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid en voeding (niet biotechnologisch)	72.19.3
		Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (niet biotechnologisch)	72.19.9

		Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van de maatschappij- en geesteswetenschappen	72.20
Medische instrumenten	C: Industrie	Vervaardiging van bestralingsapparatuur en van elektromedische en elektrotherapeutische apparatuur	26.60
		Tandtechnische bedrijven	32.50.1
		Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen (geen tandtechniek)	32.50.2
Zorg	Q: Gezondheids- en welzijnszorg	Medische laboratoria, trombosediensten en overig behandelingsondersteunend onderzoek	86.92.4

Tabel 2: Overzicht SBI-codes 1^e schil schillenmodel

Onderstaande bedrijven kunnen eventueel ook binnen de faciliteitencampus At the Park vestigen, als zij gaan, of al samenwerken met, of op een andere manier belangrijk gelieerd zijn aan gevestigde bedrijven of organisaties op de campus.

Type bedrijf	SBI Branche	SBI Hoofdtypeactiviteit	SBI Code
Software-ontwikkeling	J: Informatie en communicatie	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	62.01
ICT-dienstverlening	J: Informatie en communicatie	Overige uitgeverijen van software	58.29
		Telecommunicatie via satelliet	61.30
		Overige telecommunicatie	61.90
		Advisering en ondersteuning op het gebied van informatietechnologie	62.02
		Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie	62.09
		Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten	63.11
		Webportals	63.12
Ontwerp	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Architecten	71.11
		Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies	71.12
		Communicatie- en grafisch ontwerp	74.10.1
		Industrieel en productontwerp	74.10.2
		Interieur- en ruimtelijk ontwerp	74.10.3
Advies		Organisatieadviesbureaus	70.22.1

	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering (geen public relations en organisatieadviesbureaus)	70.22.2
Keuring	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Keuring en controle van agrarische producten en voedingsmiddelen	71.20.1
		Keuring en controle van machines, apparaten en materialen	71.20.2
		Overige keuring en controle	71.20.3
Rechtskundige dienstverlening	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Advocatenkantoren, bewindvoerders en curatoren	69.10.1
		Octrooibureaus	69.10.5
Reclame	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Markt- en opinieonderzoekbureaus	73.20
		Reclamebureaus	73.11
Financiële dienstverlening	M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	Accountants-administratieconsulenten	69.20.2
		Boekhoudkantoren	69.20.3
		Overige administratiekantoren	69.20.9
ICT-industrie	C: Industrie	Vervaardiging van communicatieapparatuur	26.30
		Vervaardiging van elektronische componenten	26.11
		Vervaardiging van elektronische printplaten	26.12
		Vervaardiging van computers en randapparatuur	26.20
		Vervaardiging van consumentenelektronica	26.40
Bemiddeling	N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	Arbeidsbemiddeling	78.10

1.5 Acceptatiekader en conceptbewaking van het Schillenmodel

Het afwegingskader voor de campus At The Park van Kadans Science Partner is gebaseerd op het principe dat alleen campusgerelateerde bedrijven en organisaties zich mogen vestigen op de campus At the Park waarbij het belang van vestiging van dit bedrijf of de

organisatie passend is in het innovatieve karakter en de signatuur van de faciliteitencampus At The Park en bijdraagt aan verdere samenwerkingen, start ups. Juist een mix van verschillende functies; bedrijven, laboratoria, kantoren, onderwijs en educatiecenter maken At the Park een interessante werklocatie en aanjager van verdere samenwerkingen.

Dit Acceptatiekader vormt het verdere instrument op te toetsen of bedrijven en organisaties op de campus At the Park passen. Concreter willen we niet toestaan dat niet in de signatuur passende en binnen de campus bijdragende bedrijven of organisaties zich vestigen in At the Park.

Voor de (toekomstige) interesse, het behoud en aantrekken van (nieuwe) eindgebruikers, maar ook voor de marketing van de faciliteitencampus 'At The Park' is het van belang dat de campus voldoende onderscheidend is en blijft van de andere campuslocaties binnen Nederland, maar ook in relatie tot andere werklocaties binnen Rijswijk en de regio. Het is dan ook van groot belang om het innovatieprofiel vast te houden en te versterken.

We willen juist verschillende type organisaties, bedrijven, start- en scale ups, (vak)onderwijs, instellingen en educatiecenter aantrekken en verdere samenwerkingen aanjagen. Het uitdragen van de specifieke capaciteiten van de faciliteitencampus en het open innovatie systeem zijn het 'campusmerk' en belangrijk om te blijven koesteren voor het aantrekken van bedrijven, kennisinstellingen en talent.

Conceptbewaking schillenmodel

Als onderlegger van het acceptatiekader geldt dat van binnen (de kern) naar buiten (2^e schil) de conceptbewaking steeds belangrijker wordt. De kern van bedrijvigheid moet niet 'verwateren' om het campusconcept sterk te houden. Naarmate de noodzaak van nabijheid tot de faciliteitencampus 'At the Park' verder afneemt, neemt ook de conceptbewaking verder af. Bedrijven in de 1^e en 2^e schil kunnen zich namelijk zonder beperking buiten de campus vestigen.