

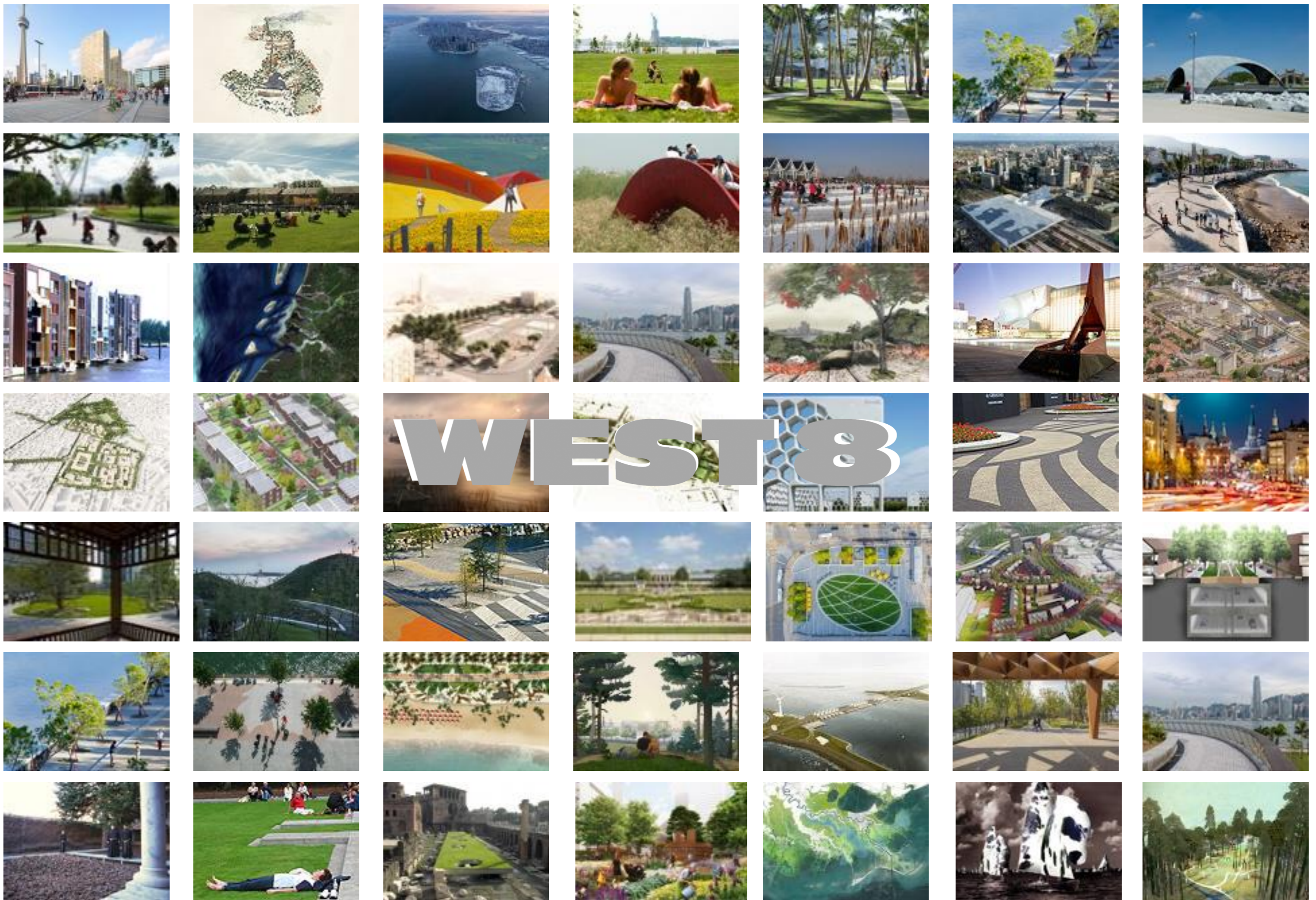
# DOORONTWIKKELING PAPENDORP

## Algemene Ledenvergadering Papendorp

21 Oktober 2021

Adriaan Geuze  
Ludo Dings  
Zeger Dalenberg

**WEST8**





# World Class Business Parks

Chiswick Business Park, London



# Hoogwaardige Campus Landschappen

Mountain View, San Jose



# Seizoensgebonden Tuinen

Novartis Campus, Shanghai



# Ecologische Samenhangende Landschappen

Schiphol Airport, Haarlemmermeer

An aerial photograph of the Papendorp Business Park in Rotterdam, Netherlands. The park is a large, green, landscaped area with several modern office buildings and a central courtyard. It is situated along the Schiedamschen dijk, a major road that runs parallel to the Rotterdam-Schiedamschekanaal river. A prominent cable-stayed bridge is visible in the background, crossing the river. The surrounding area includes residential neighborhoods and industrial zones.

**Papendorp Business Park  
Rietveldprijs 2009**

# Opgave

1. Diagnose stellen huidig functioneren Papendorp
2. Quickscan mogelijke impact toekomstplannen omgeving
3. Verkennen van potentieel d.m.v. scenario's



# Opgave

## Door de ogen van de gebruikers

Diverse gesprekken met gebruikers en eigenaren van het gebied

## Door de ogen van de beheerders

Diverse gesprekken met Vereniging Parkmanagement Papendorp en Sweco

## Door de ogen van de specialist

Gesprek met de supervisor van het gebied (Wissing)

Analyse huidige situatie door landschapsarchitecten/stedenbouwkundigen West 8

Analyse huidige planvorming in context door West 8

Toekomstperspectief testen door middel van drie scenario's

# 1. ANALYSE & DIAGNOSE

---

HUIDIG FUNCTIONEREN VAN PAPENDORP



**Papendorp, zoals beoogd:  
groene oase met bomen**

# 4 Speerpunten voor Papendorp



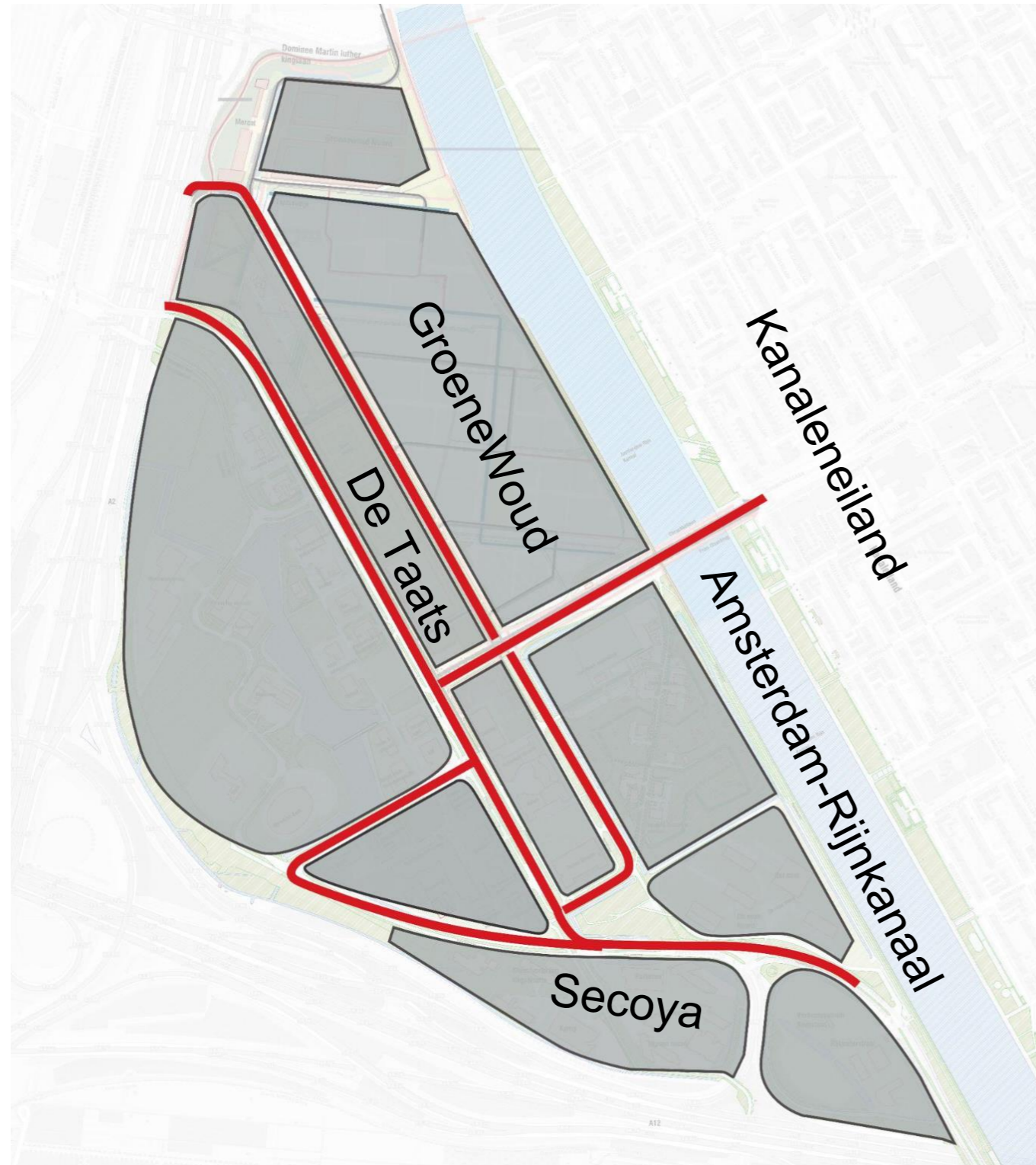
# Gebruikers zijn over het algemeen tevreden

Maar het kan altijd beter!

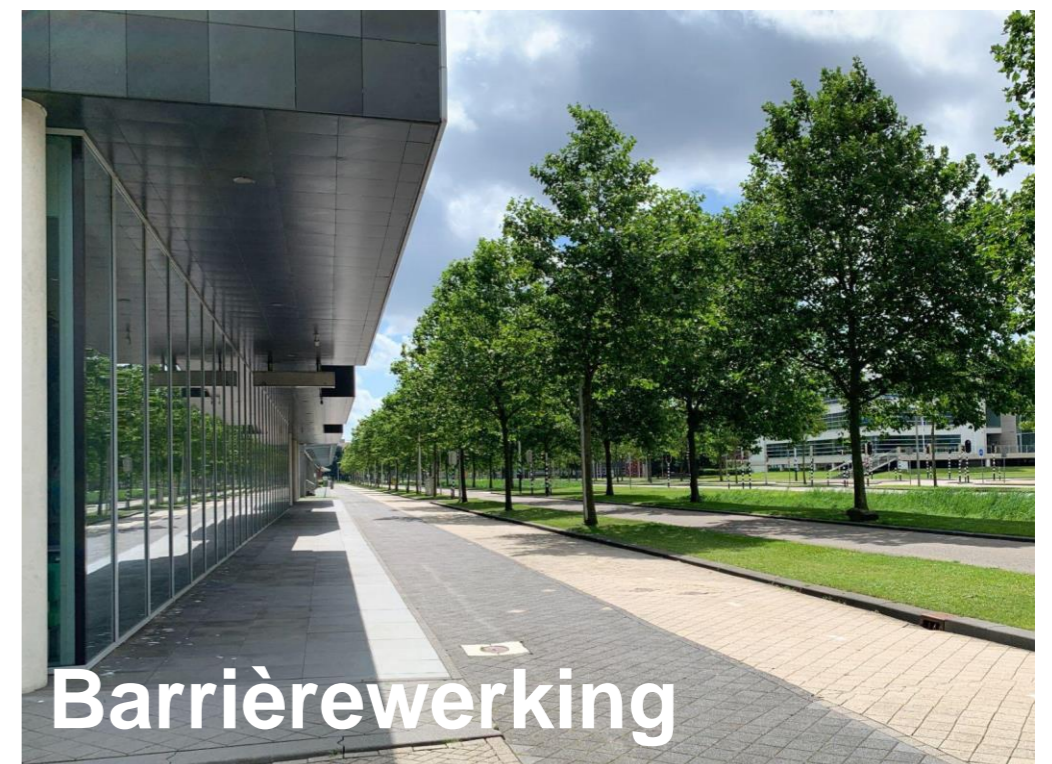


# Papendorp bestaat uit eilanden

*“Iedereen blijft op het eigen eiland” - “Er is momenteel geen reden om verder weg te gaan”*



**Barrièrewerking**



**Barrièrewerking**

# Er wordt matig gebruik gemaakt van de buitenruimte

*“Het is leeg en verlaten”*



# Er wordt matig gebruik gemaakt van de buitenruimte

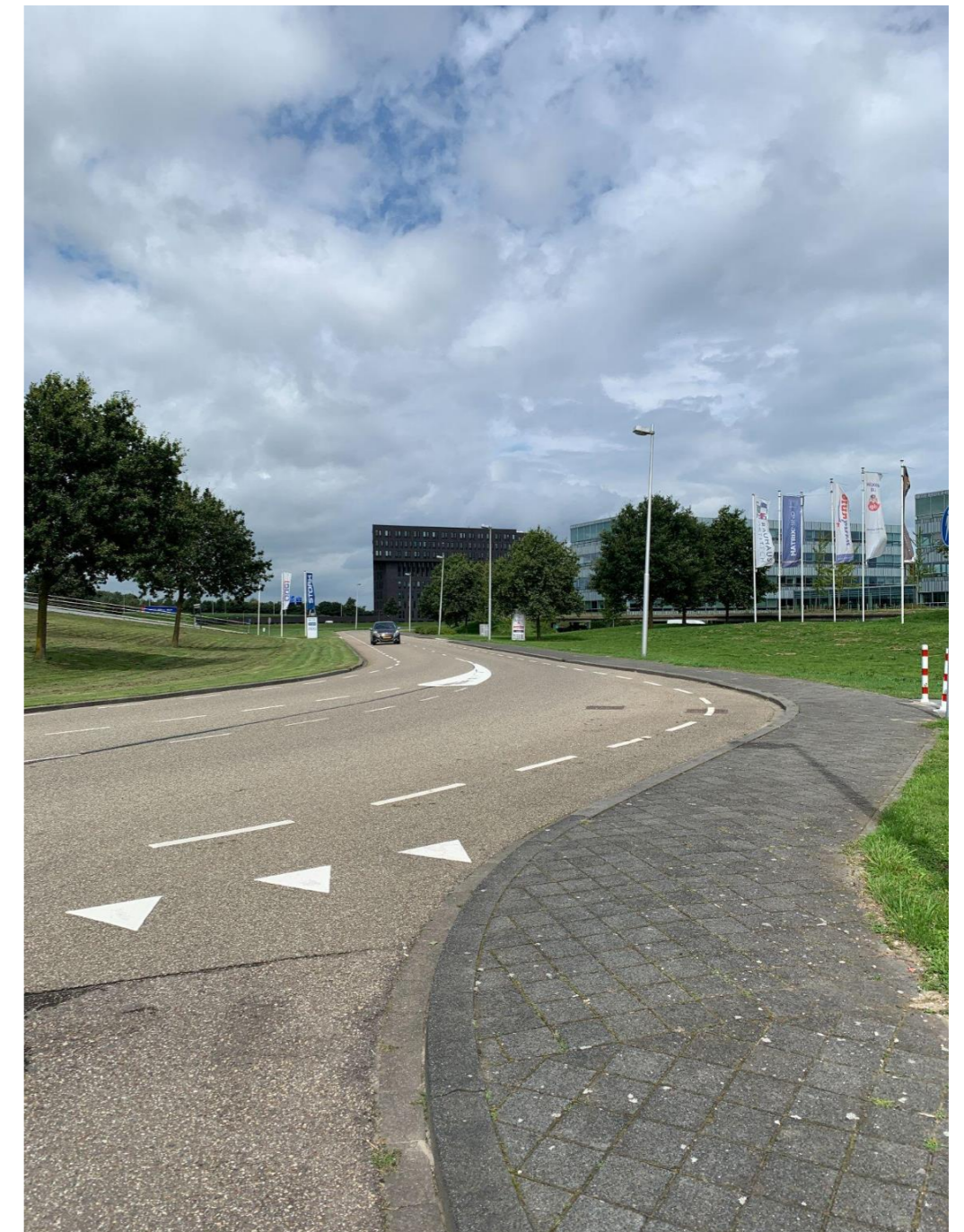
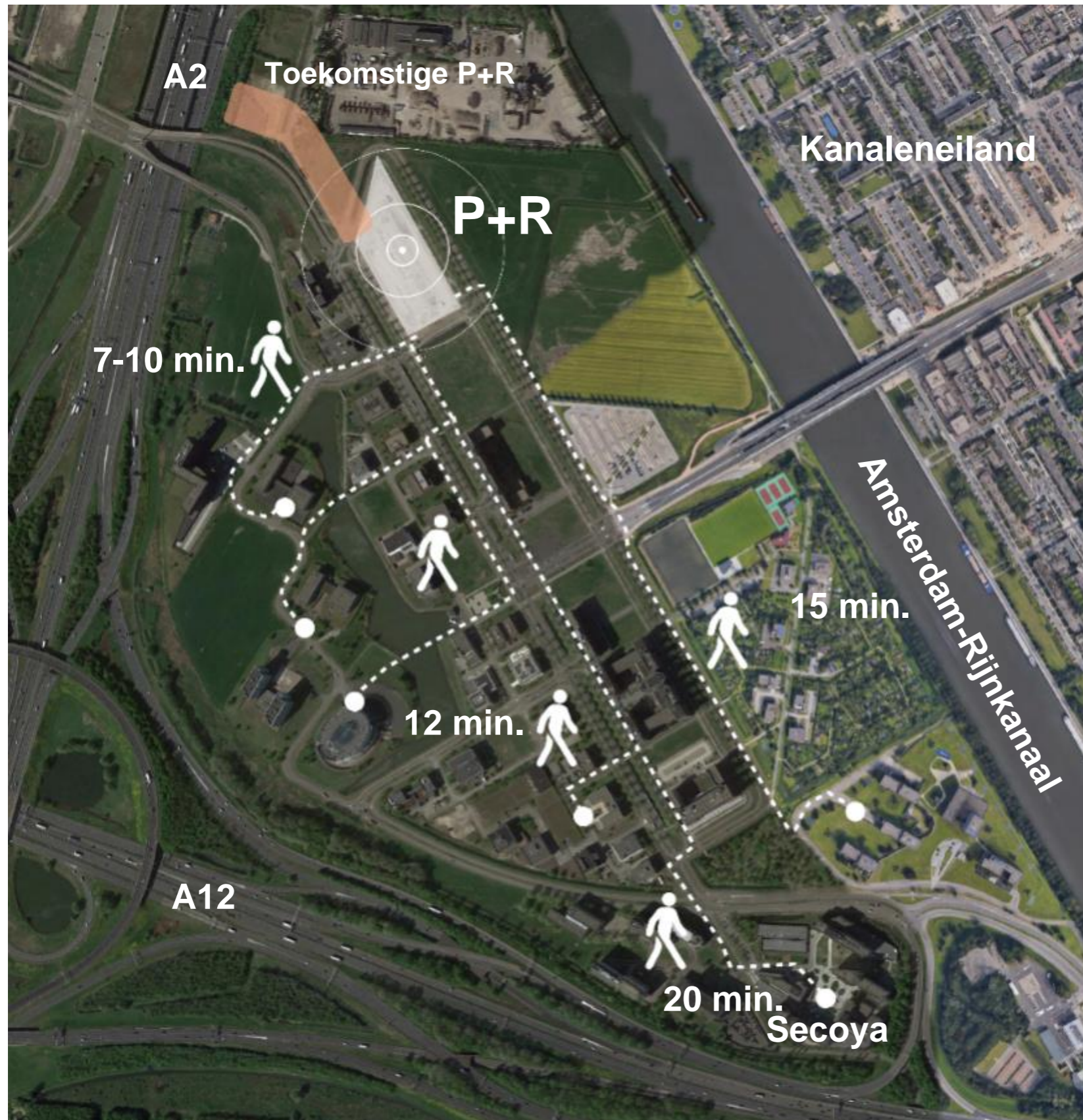
*“Het nodigt niet uit om naar buiten te gaan”*





# Parkeren is vaak een probleem *(alleen nu tijdens corona even niet)*

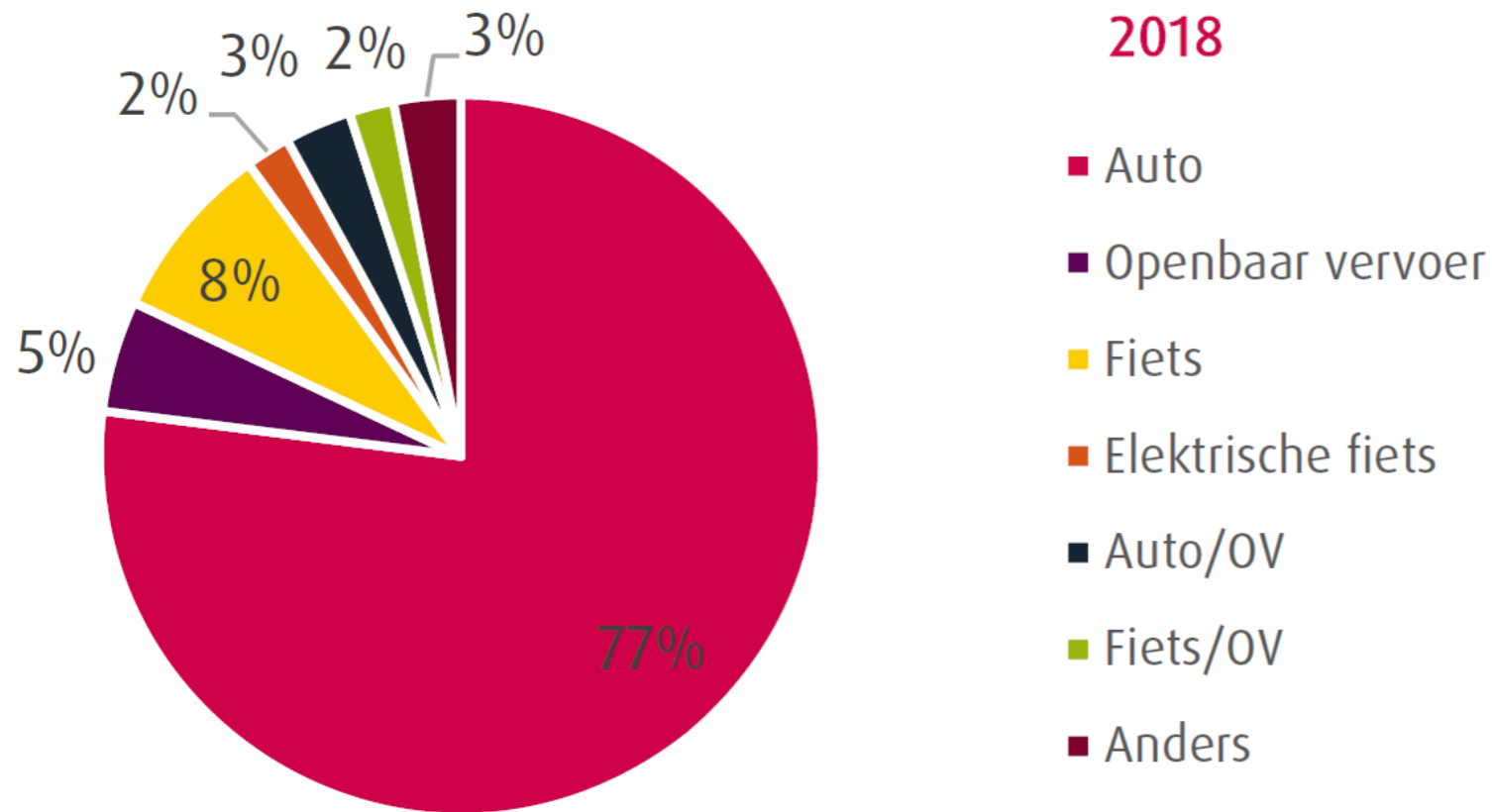
*“P+R is te ver weg” - “Toename huurders en gebruikers”*



Focus op auto gerelateerde infrastructuur  
Nauwelijks OV of fiets

# Auto dominant, maar niet noodzakelijk

“69% van de huidige automobilisten heeft een alternatief”



Op basis van de postcodes van de woonlocaties van deelnemers aan het onderzoek heeft de Mobiliteitsmanagementscan aangetoond dat 69% van de huidige automobilisten een alternatief heeft. Een groot deel hiervan geeft aan afhankelijk te zijn van de auto en/of de auto nodig te hebben tijdens werk. 20% geeft echter aan niet of nauwelijks afhankelijk te zijn van de auto. Deze groep zou in het vervolg gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer of de (e-)fiets.

# Het gebruik van openbaar vervoer is niet aantrekkelijk



*“Het is té ver lopen, door weer en wind”*



# De auto verslaat openbaar vervoer in reistijd

*“Matige verbindingen met het station en de stad”*

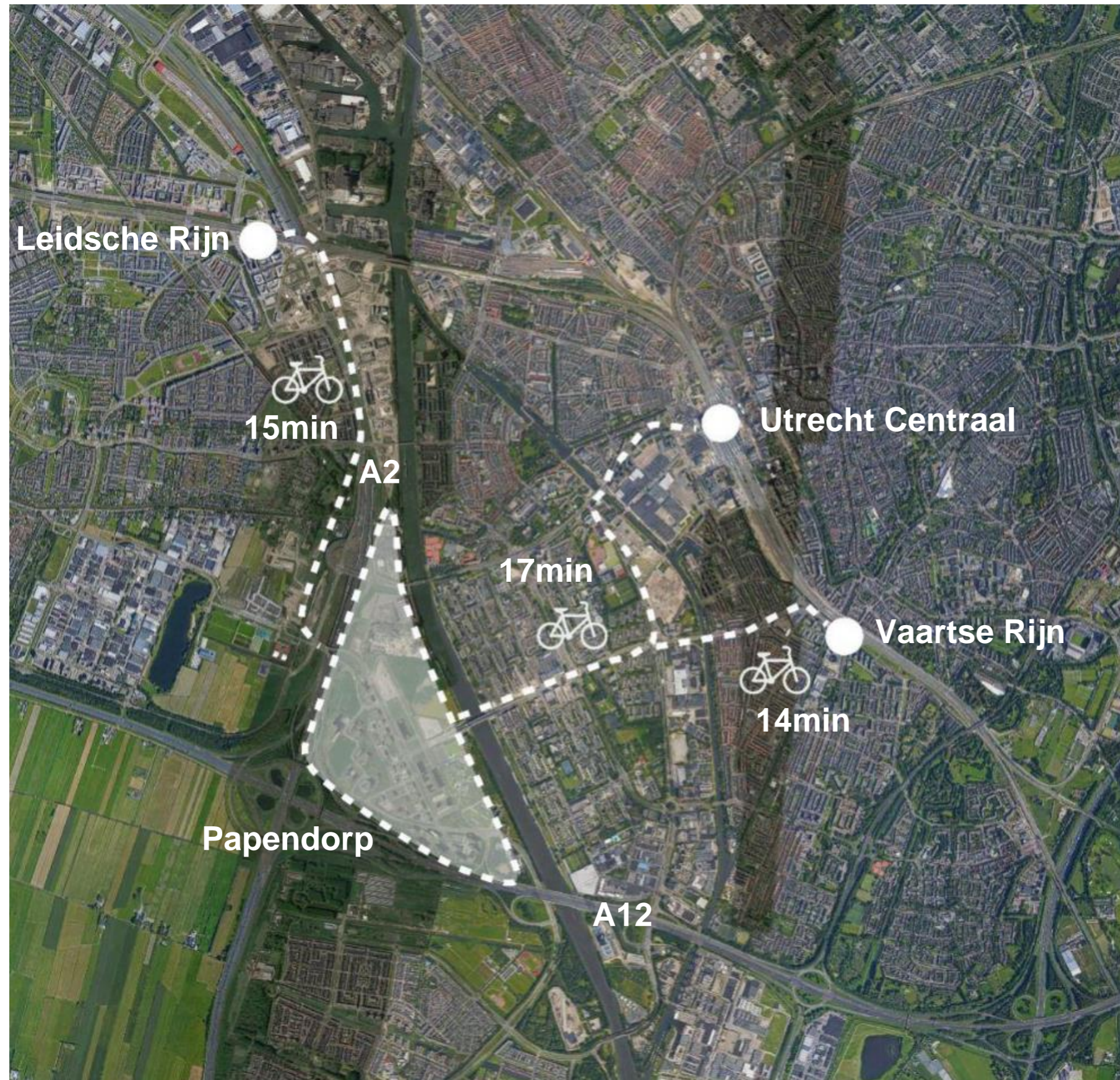
**Reistijd OV vanaf Utrecht Centraal =  
20/25 min. bovenop overige reistijd  
+ discomfort door overstappen en lopen**

	Amsterdam	Rotterdam	Arnhem	Den Bosch
	33 min.	44 min.	46 min.	35 min.
	50 min. <b>+ 51%</b>	68 min. <b>+ 54%</b>	88 min. <b>+ 91%</b>	57 min. <b>+ 63%</b>

Tijden zijn indicatief. Wachtijd, looptijd naar station, filevorming, vertrek vanaf locatie met klein of geen station, etc. zijn niet meegenomen.

# Matige bereikbaarheid en toegankelijkheid met fiets

*“Iedereen komt met de auto, fiets en ov zijn geen goede alternatieven” - “slechte fiets toegankelijkheid”*



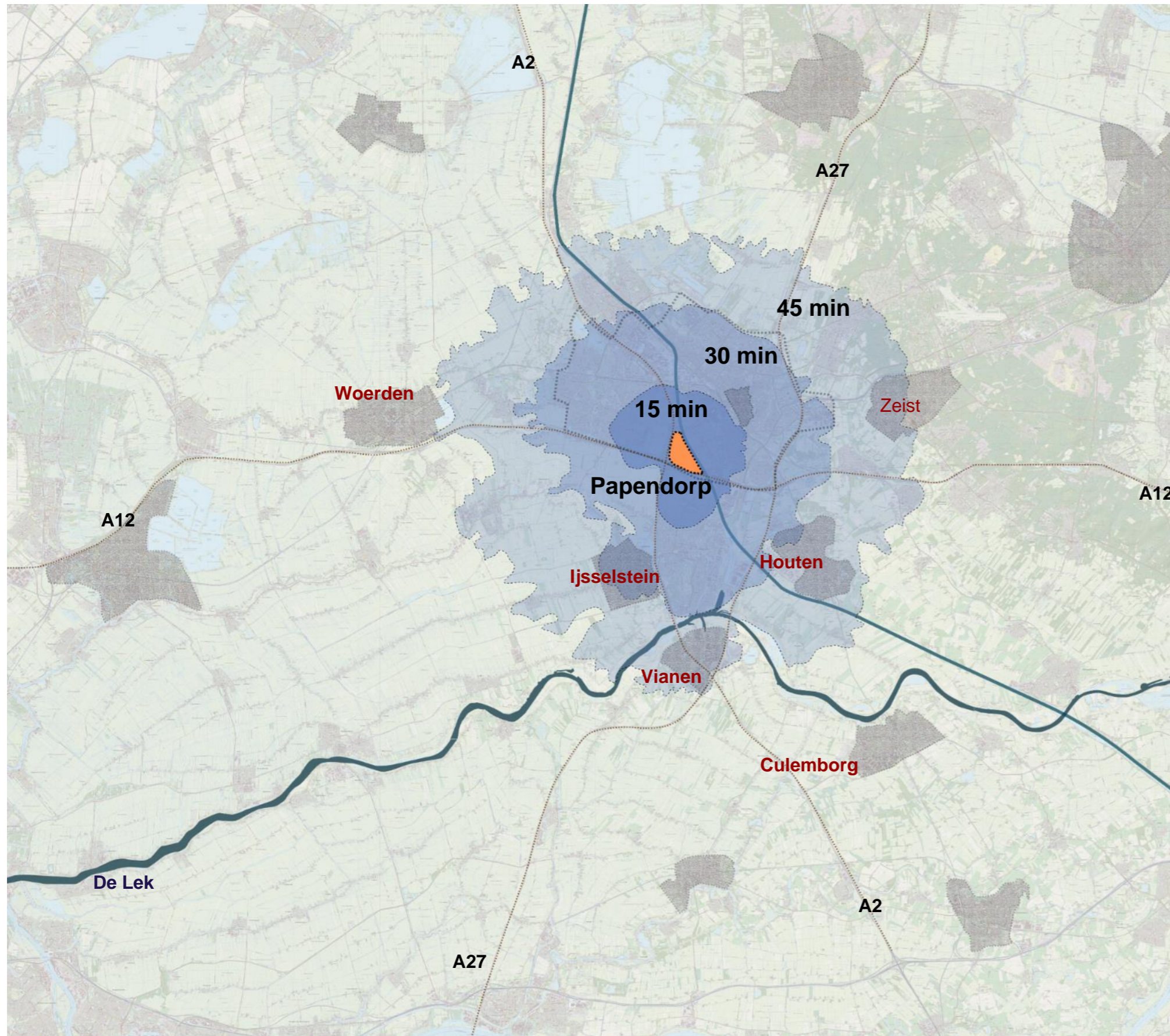
# Slechte bereikbaarheid en matige toegankelijkheid met fiets

*“Iedereen komt met de auto, fiets en ov zijn geen goede alternatieven” - “slechte fiets toegankelijkheid”*



# Afstand fietsbereikbaarheid Papendorp

Met de normale fiets



Gemiddeld fietssnelheid - 15km/hr

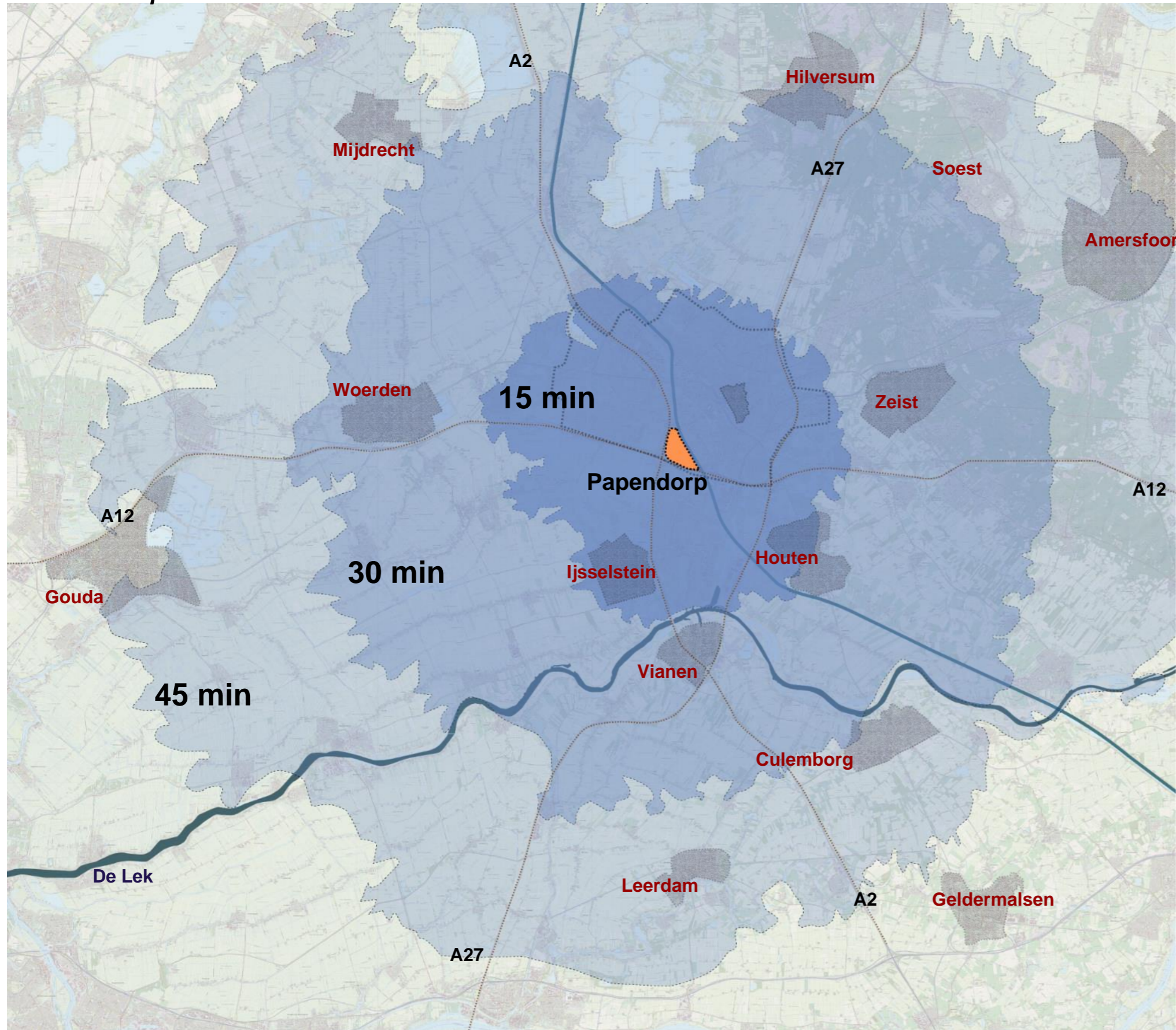
15min - 3.75km

30min - 7.5 km

45min - 11.25 km

# Afstand fietsbereikbaarheid Papendorp

Met de Speed Pedelec



Gemiddeld fietssnelheid - 35km/hr

15min - 8.75 km

30min - 17.5 km

45min - 26.25 km



# De buitenruimte kan veel groener en diverser

*“Hoofdroutes zijn vrij stenig” - “Behoeftte om biodiversiteit te versterken”*



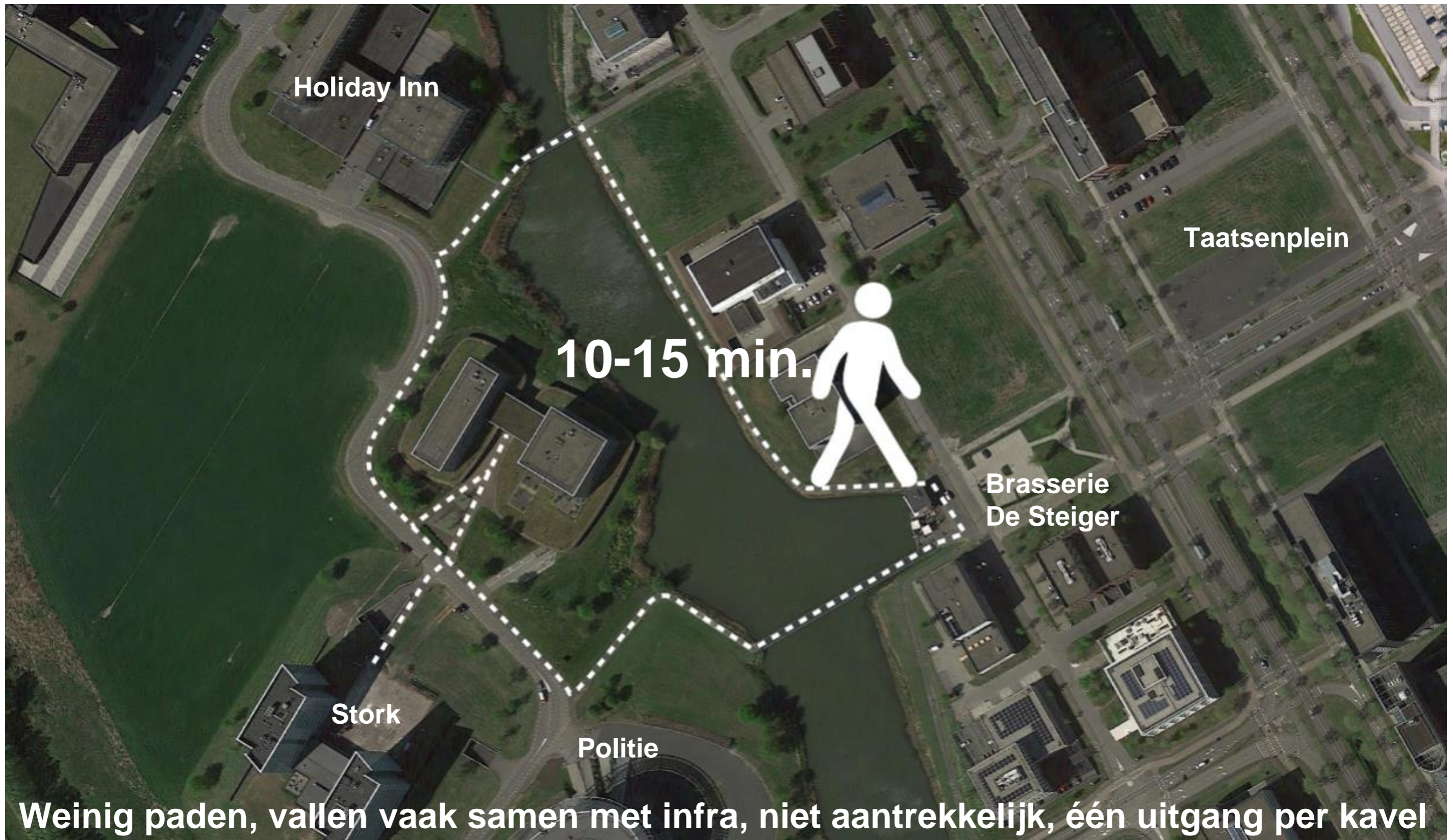
**Monotoon**



**Focus op infrastructuur, voetpaden liggen meestal naast de rijbaan**

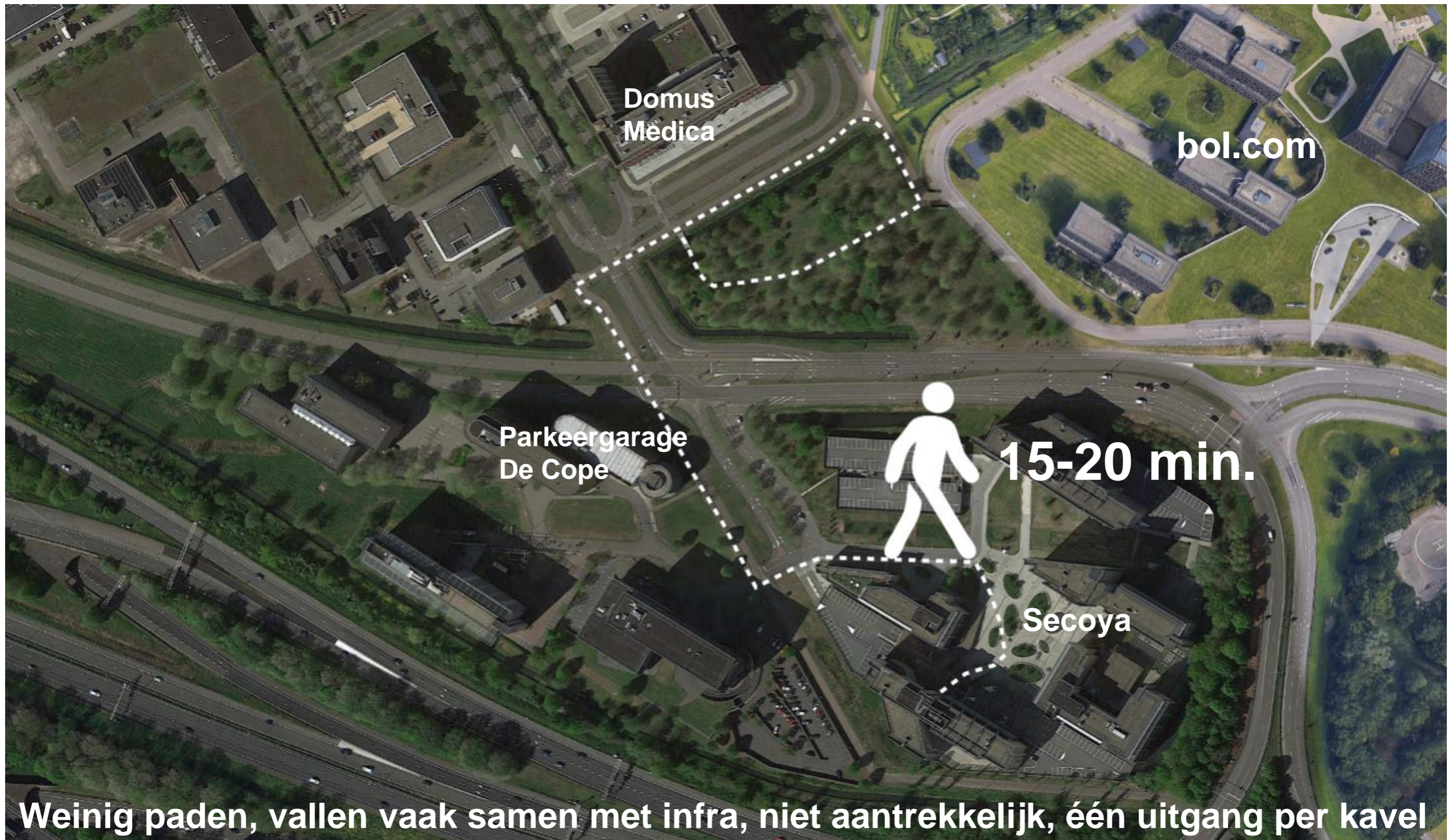
# Te weinig mogelijkheden voor een ommetje & ontmoeting

*“Drempel voor mensen om naar buiten te gaan”*



# Te weinig mogelijkheden voor een ommetje & ontmoeting

*“Drempel voor mensen om naar buiten te gaan”*



# Te weinig mogelijkheden voor een (kort) ommetje

*“Drempel voor mensen om naar buiten te gaan”*



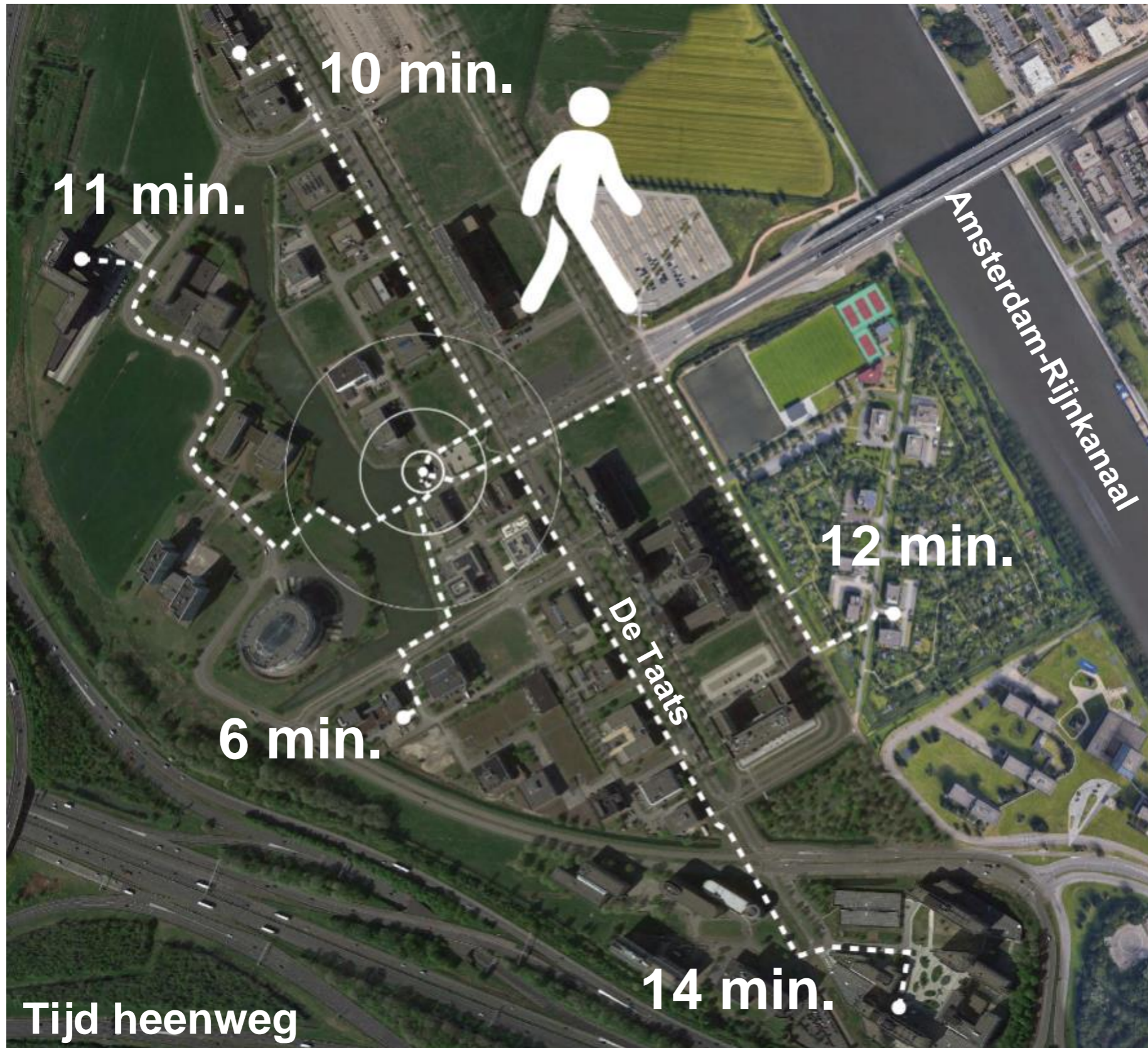
# Weinig aantrekkelijke verblijfsplekken

*“Er is geen doel of aanleiding voor een wandeling”*



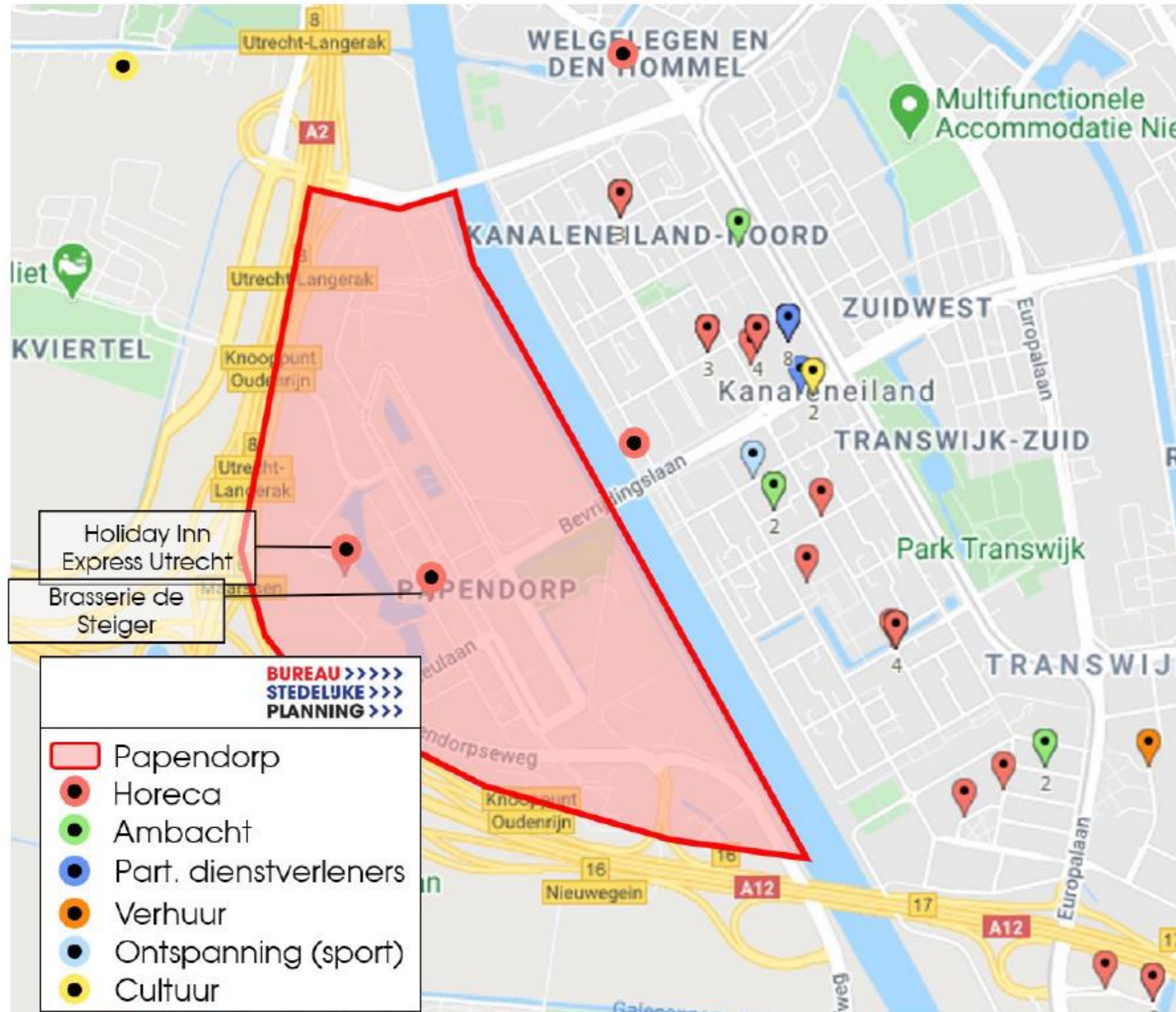
# Nauwelijks mogelijkheden om informeel te ontmoeten

*“Iedereen komt nu alleen om te werken” - “Beperkte mogelijkheden om te borrelen en informeel contact”*



# Verblijfsplekken en programma zijn te ver weg

“Drempel om iets te ondernemen” - “Na werktijd is iedereen meteen gevlogen”



FIGUUR 14 OVERIGE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN IN EN RONDOM PAPENDORP<sup>7</sup>  
Bron: Locatus 2020; Batchgeo; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

# Business to business

Een belangrijke trend van community crossover





# Openheid en leegte hebben een kosmische schaal

Geen prettige beleving door ontbreken van de menselijke schaal



# Introduceren van een menselijke schaal

Door aanplanten van bomen en verdichting van gebouwen



# 2. QUICKSCAN

---

HOE ANTICIPEREN WE OP TOEKOMSTPLANNEN?

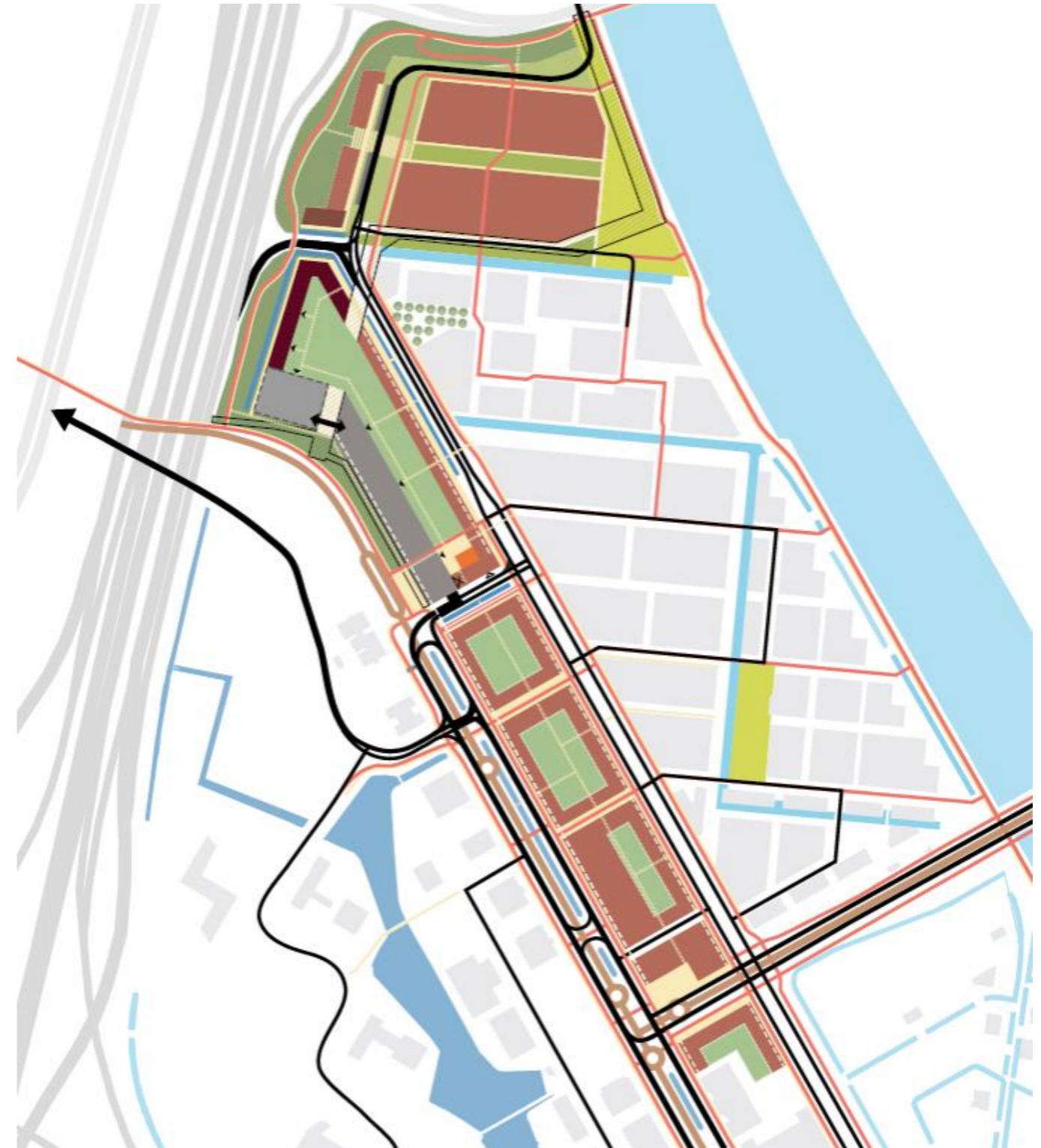
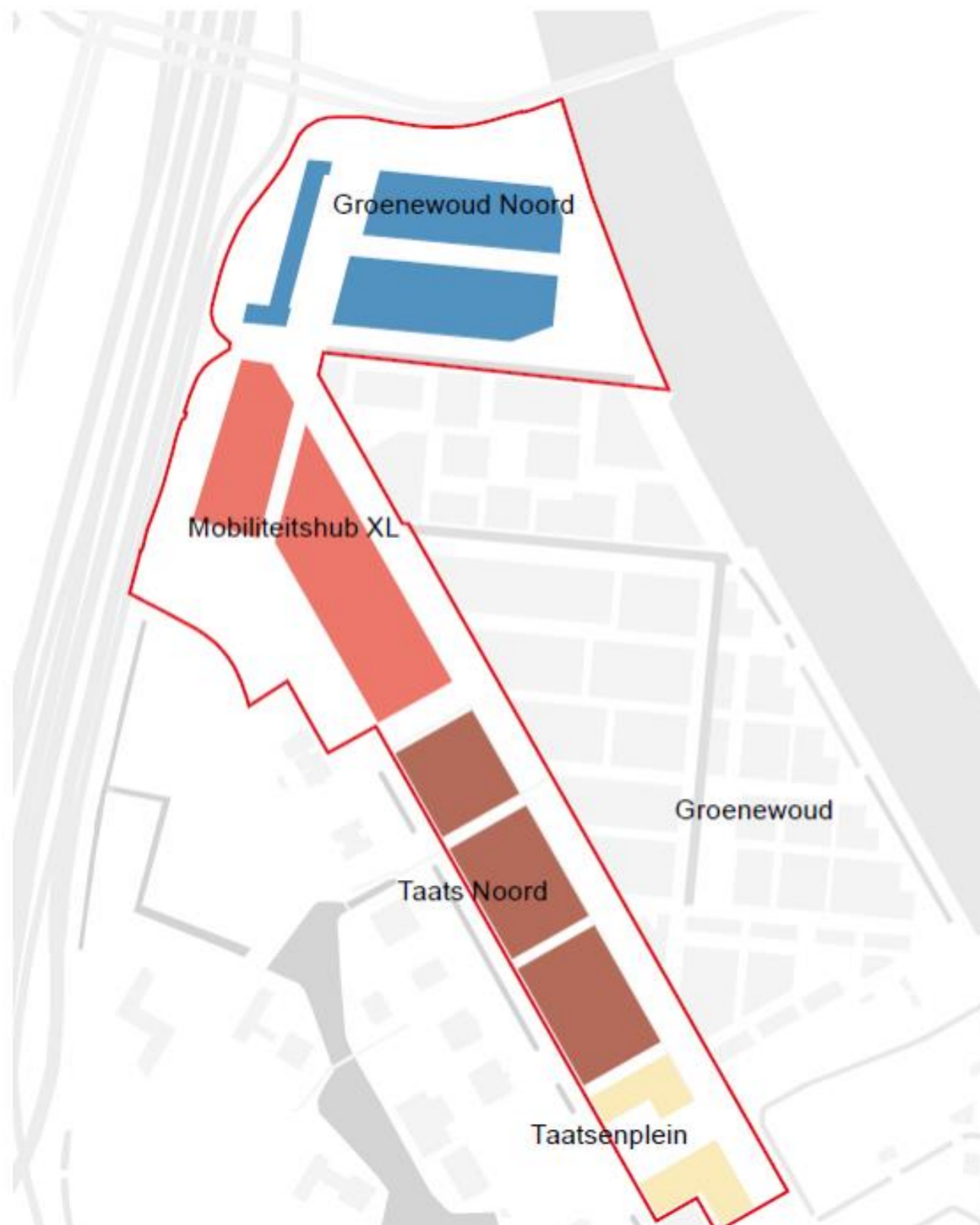
# Toekomstplannen Groenewoud, onze buren

Masterplan (Urbis / Gemeente Utrecht)



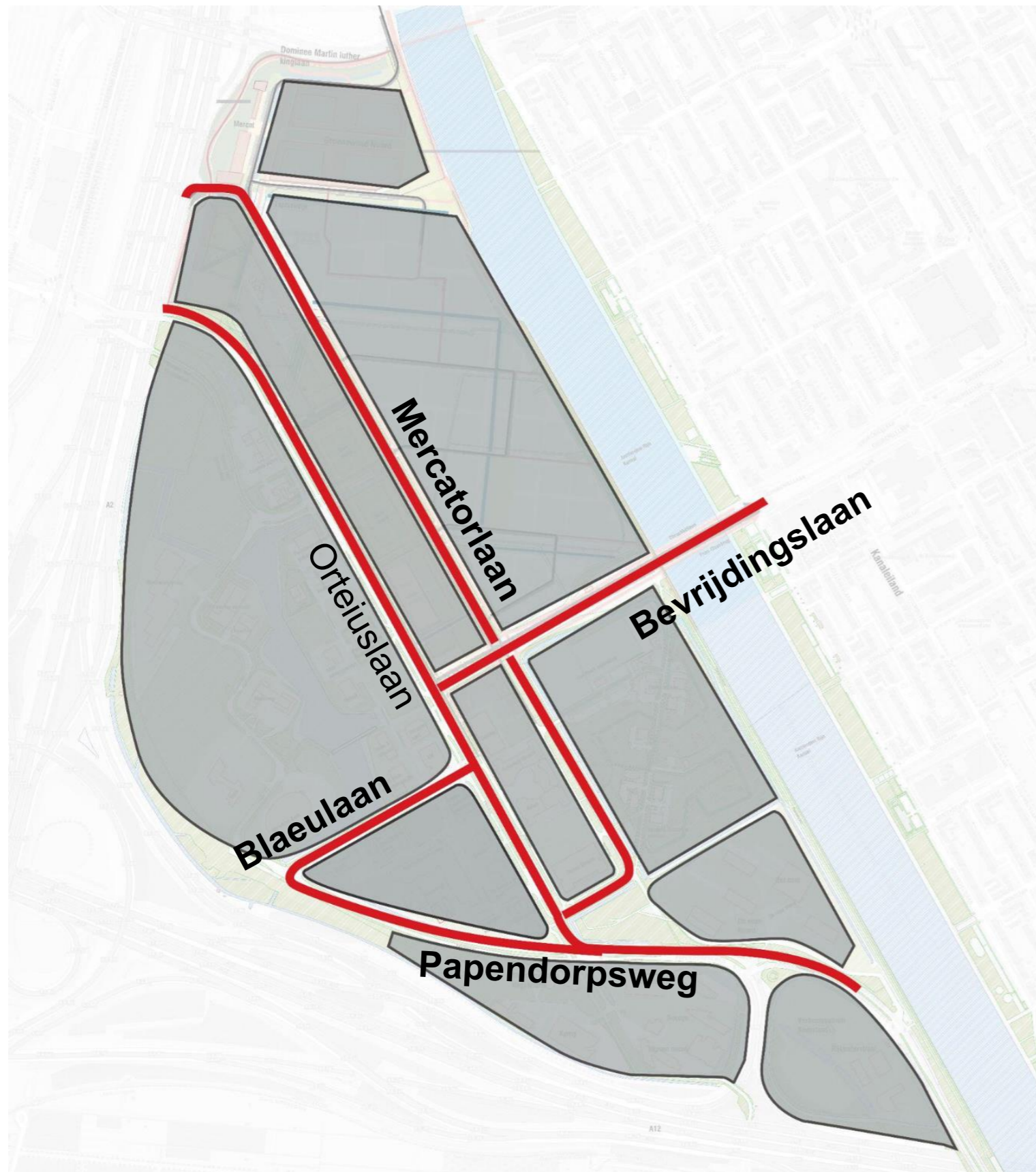
# Papendorp Noord

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (Wissing)



# Hoe kunnen we de overstekbaarheid verbeteren? (Barrierewerking)

Toenemend verkeer en brede wegprofielen delen het gebied mogelijk op in eilanden



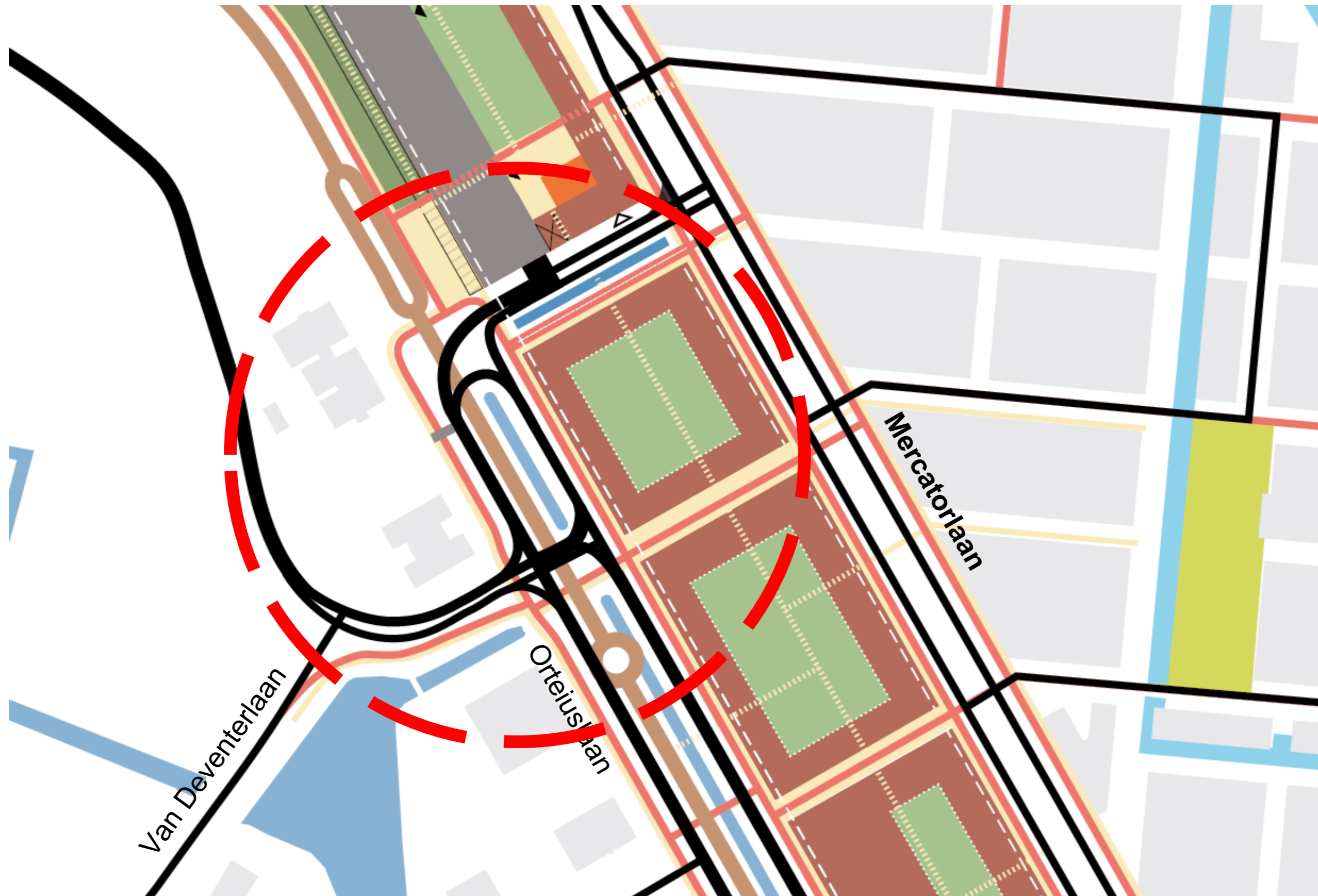
Orteliuslaan



Mercatorlaan

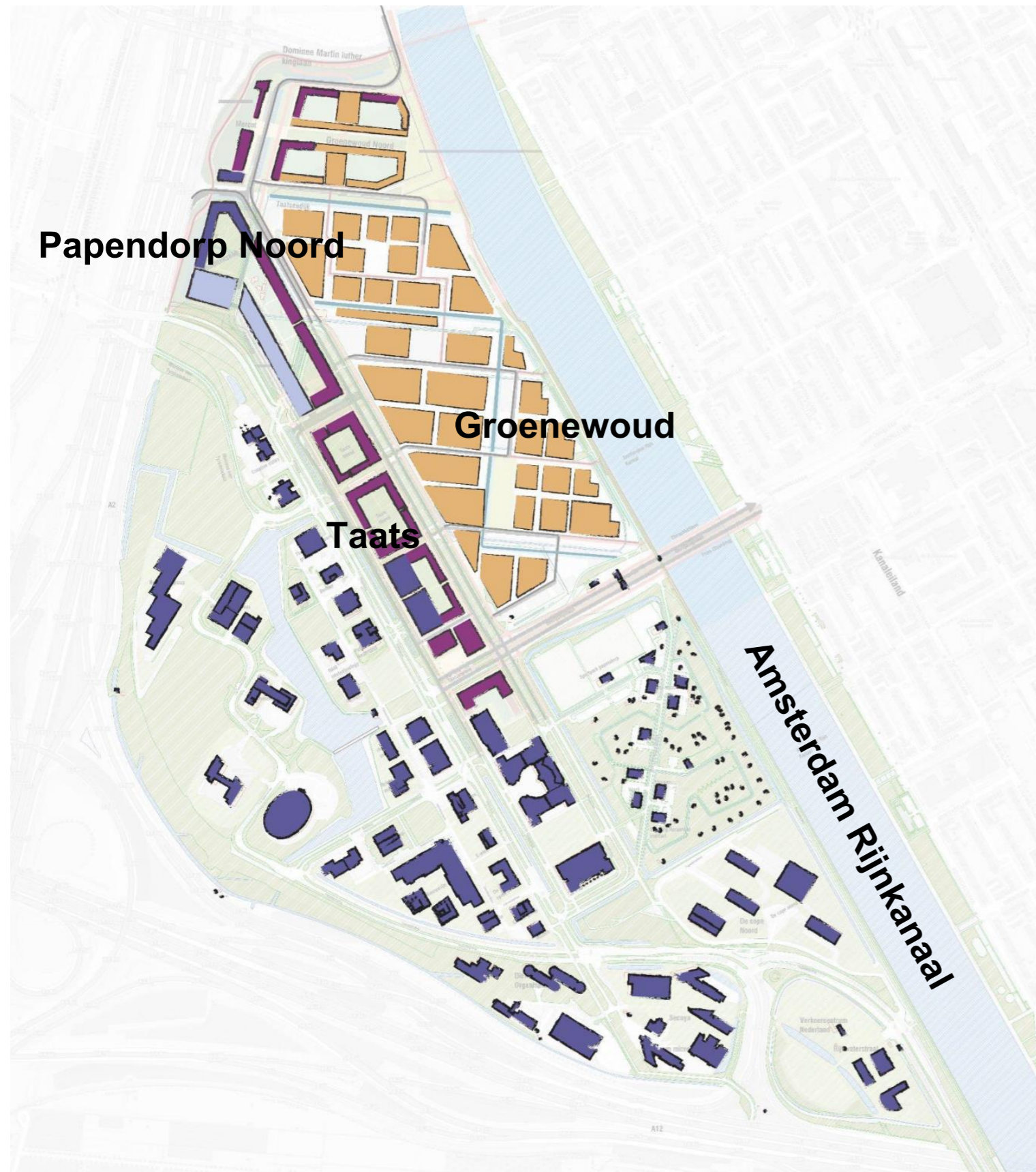
# Toekomstige verkeersknoop domineert entree





Verkeersknooppunt wordt mogelijkwijs een obstakel en beïnvloed beleving van entree



# Potentiële bedreiging functiescheiding

Beperkte activering van het gebied

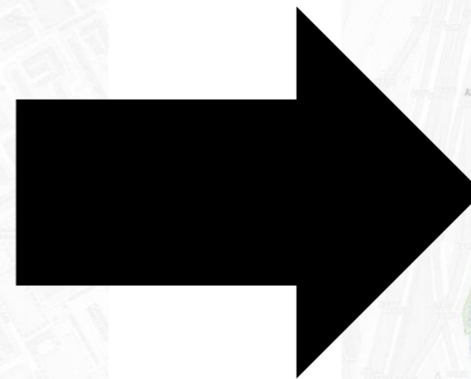
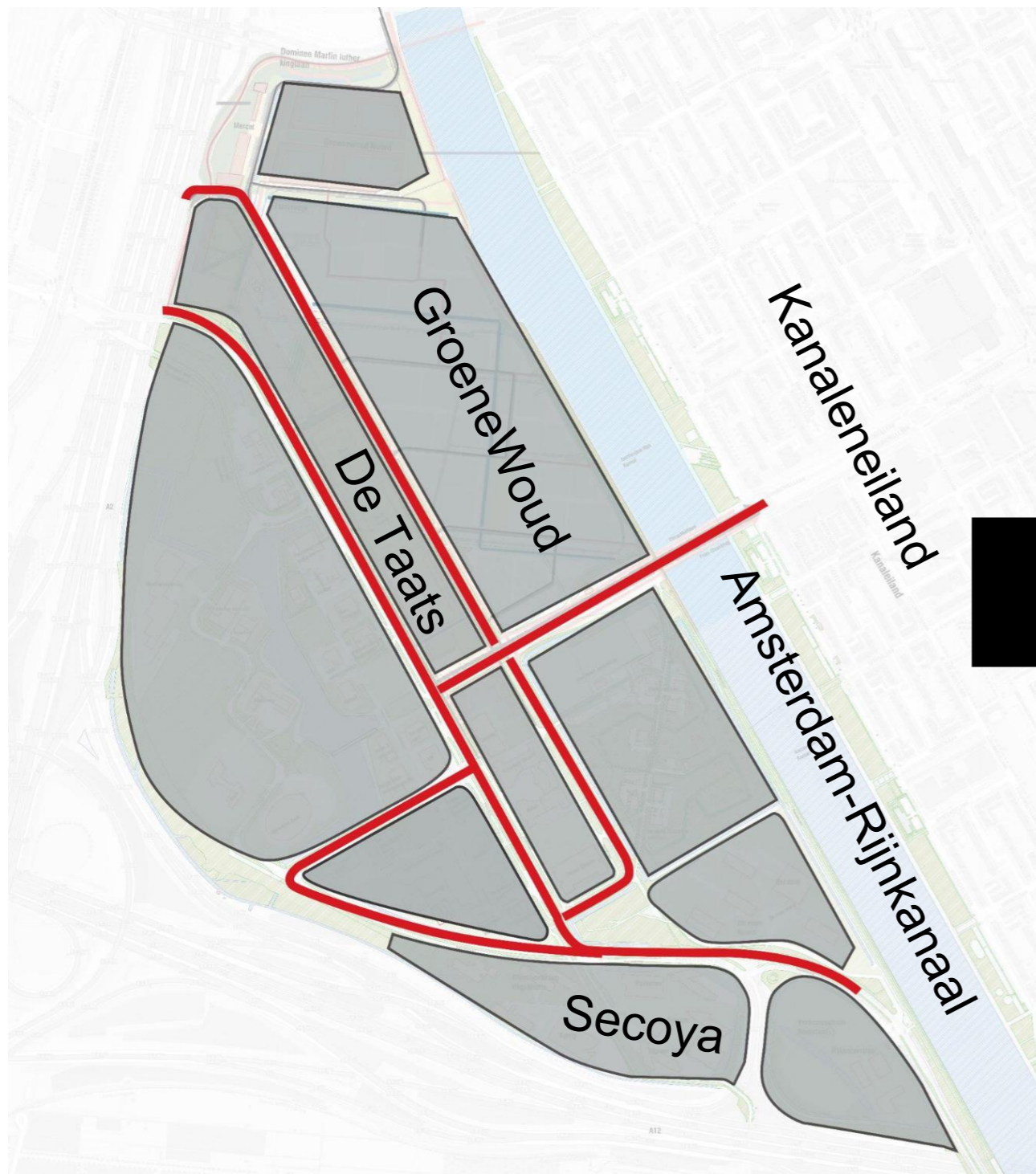


-  Woningen
-  Kantoren
-  Gemengd programma
-  Parkeerhub



# Kans voor verbeterde connectiviteit tussen deelgebieden

Kansen voor opheffen van barrièrewerking



# Verwachting afname kantoorbehoefte in toekomst

## Mogelijkheden en kansen voor functieverandering of dubbelgebruik

WOENSDAG 2 SEPTEMBER 2020, 16:06

DEEL DT ARTIKEL



Thuiswerken is de toekomst: 'Ik denk niet dat we ooit nog met z'n allen op kantoor zitten'



Thuiswerken in de toekomst. (Rechten: Pixabay)

Het thuiswerken wordt de norm. Dat blijkt uit een rondvraag van RTV Drenthe langs grote bedrijven, gemeenten en de provincie. Veel bedrijven en instanties ervaren het thuiswerken als prettig en productief.

GESCHREVEN DOOR

Marjolien Laurel Marvin Hoo

Sinds de 'intelligente lockdown' in maart waren heel veel mensen genoodzaakt om in één keer vanuit huis te werken. Uit enquêtes onder de bedrijven blijkt dat de nieuwe thuiswerksituatie, ondanks de plotselinge verandering, als positief wordt ervaren. Zo ook bij TMM verzekeringen in Hoogeveen. 'Wij hebben 500 werknemers die thuis werken. 96 procent daarvan geeft aan dat ze graag twee of drie dagen thuis willen blijven werken in de toekomst', zegt directeur Arjan Bos. De transportverzekeraar zou verhuizen naar een nieuw te bouwen pand in Hoogeveen, maar heeft dat besluit met een half jaar uitgesteld. 'Nu blijkt dat het personeel het prettig vindt om ook enkele dagen vanuit huis te werken, moeten we de verhuizing opnieuw bekijken. Want hoeveel vierkante meters willen we dan nog gaan bebouwen?', vraagt Bos zich af.

Blijvertje

### Onderzoek ministerie: ook toekomst voor thuiswerken na corona

14 juli 2021 06:01

Aangepast: 14 juli 2021 07:21



Beeld © ANP

(Archieffoto)

Grote bedrijven willen ook na de coronacrisis blijven inzetten op thuiswerken. Dat blijkt uit onderzoek in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. "Thuiswerken is een blijvertje", luidt de conclusie.



### Leegstand kantoren ondanks corona op laagste punt in bijna twintig jaar

01 januari 2021 15:59

Laatste update: 03 januari 2021 20:40

58 NUJij-reacties



De COVID-19-pandemie is afgelopen jaar nauwelijks van invloed geweest op de leegstand van kantoren. Eind 2020 stond 8,2 procent van de kantoren leeg. Het is voor het eerst sinds 2002 dat er zo weinig panden niet worden gebruikt, meldt vastgoedadviseur Cushman & Wakefield vrijdag.

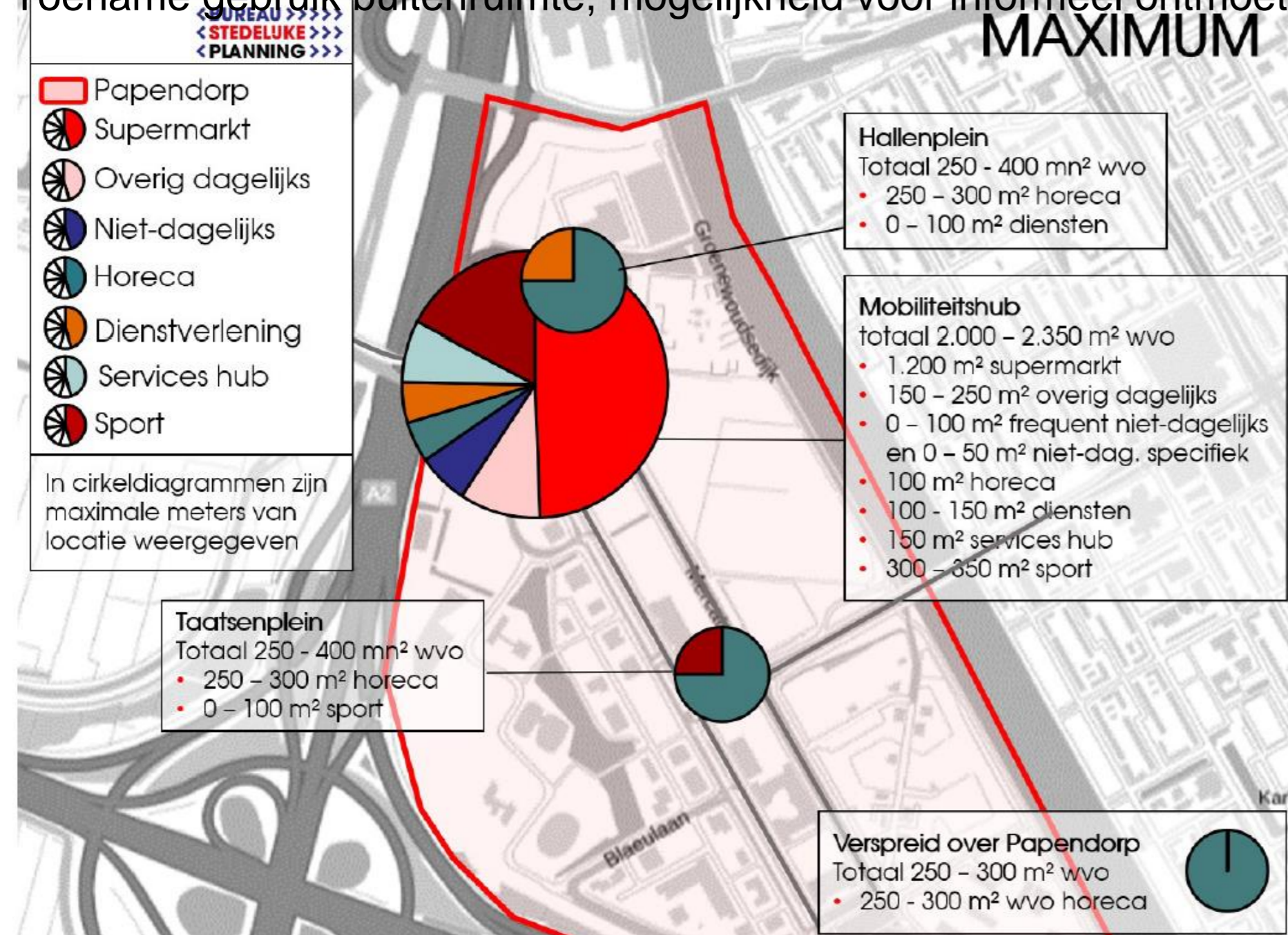
De leegstand is opmerkelijk, omdat er afgelopen jaar maar liefst 34 procent minder kantoorruimte in gebruik is genomen dan in 2019. Desondanks is de leegstand gedaald. Dit komt volgens Cushman & Wakefield doordat er weinig geschikte kantoorpanden zijn en er dus ook weinig nieuwe of leegstaande kantoren in gebruik genomen kunnen worden.

In totaal hebben bedrijven vorig jaar 952.000 vierkante meter kantoorruimte in gebruik genomen. Het was voor het eerste deze eeuw dat dat aantal onder het miljoen bleef. Zelfs in de financiële crisis in de jaren 2008 en 2009 werden meer kantoren in gebruik genomen. Toch ging dit gepaard met een toenemende leegstand, die opliep naar 14 procent.

De vastgoedadviseur verklaart dit doordat tijdens de financiële crisis het vertrouwen vrij snel verdween, terwijl in de huidige situatie veel bedrijven overtuigd zijn dat als de COVID-19-pandemie onder controle is, de economie snel

# Diversiteit & programmering Taatsenplein en Mobiliteitshub biedt kansen voor Papendorp

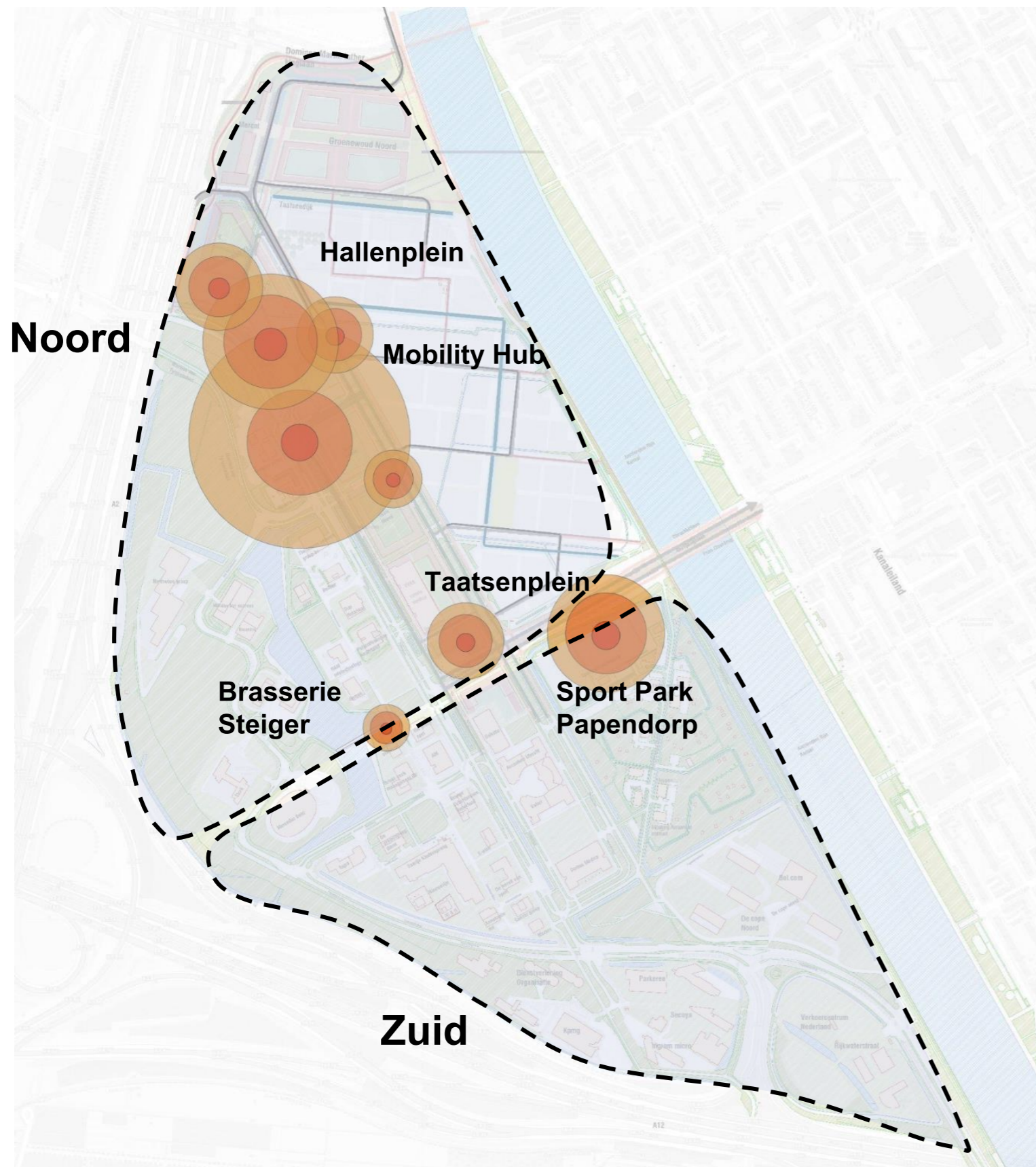
Teename gebruik buitenruimte, mogelijkheid voor informeel ontmoeten, reden voor een ommetje



## Meer kritische massa voor rendabiliteit

# Moet er een verschil ontstaan tussen noord & zuid?

Mogelijke negatieve impact van focus programmering in het noordelijk deel voor de zuidelijke kavels

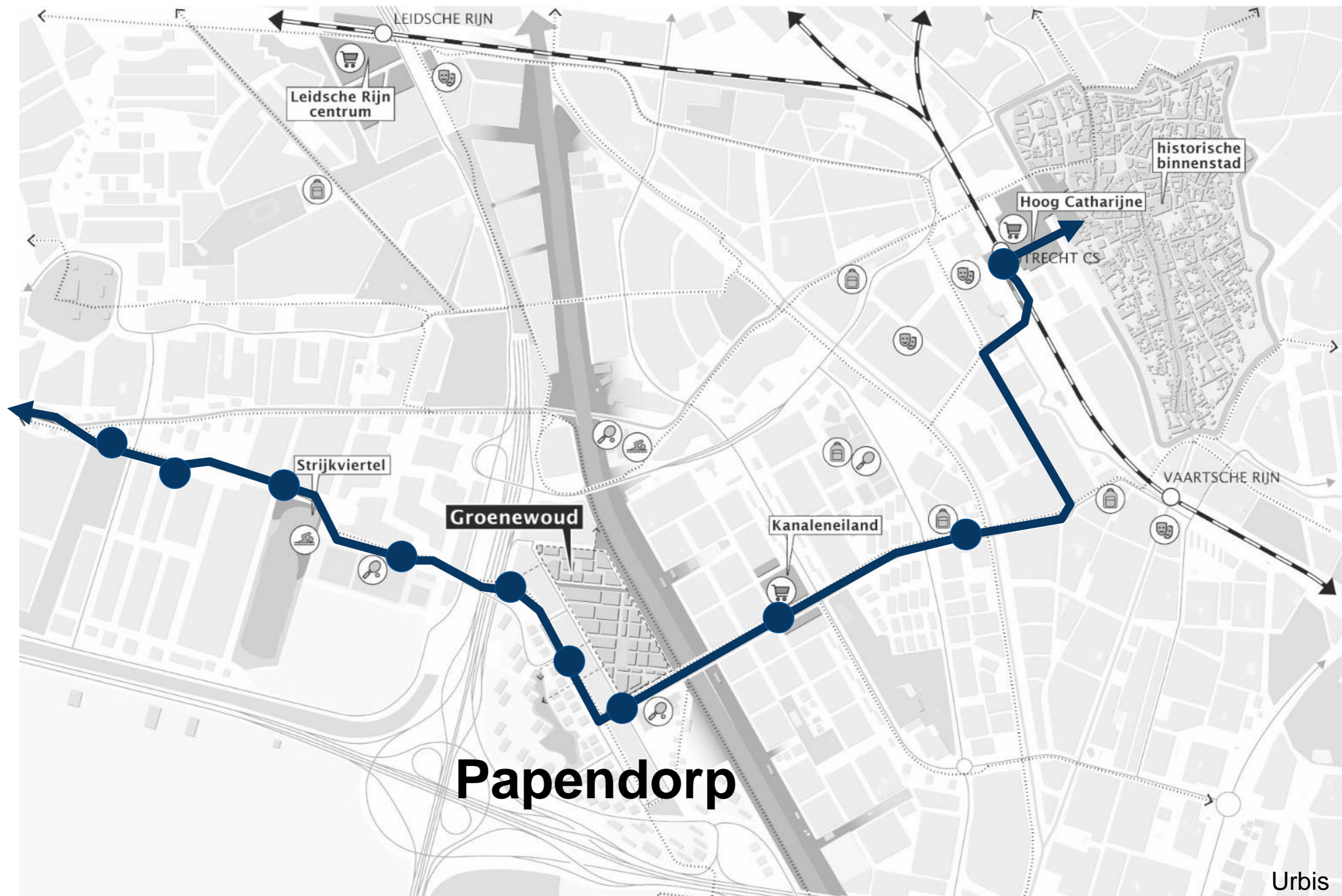


## Nieuw toe te voegen programma de Taats

- 2000 parkeerplaatsen voor de HUB (1000 parkeerplaatsen in reservering fase 2 HUB)
- circa 1.500 m2 BVO reguliere supermarkt
- 300 m2 BVO overig dagelijks
- 125 m2 BVO niet dagelijks frequent
- 700 m2 BVO horeca (geen hotel)
- 300 m2 BVO diensten
- 350 m2 BVO sport
- 320 woningen
- 37.000 m2 BVO kantoren in de tweede fase

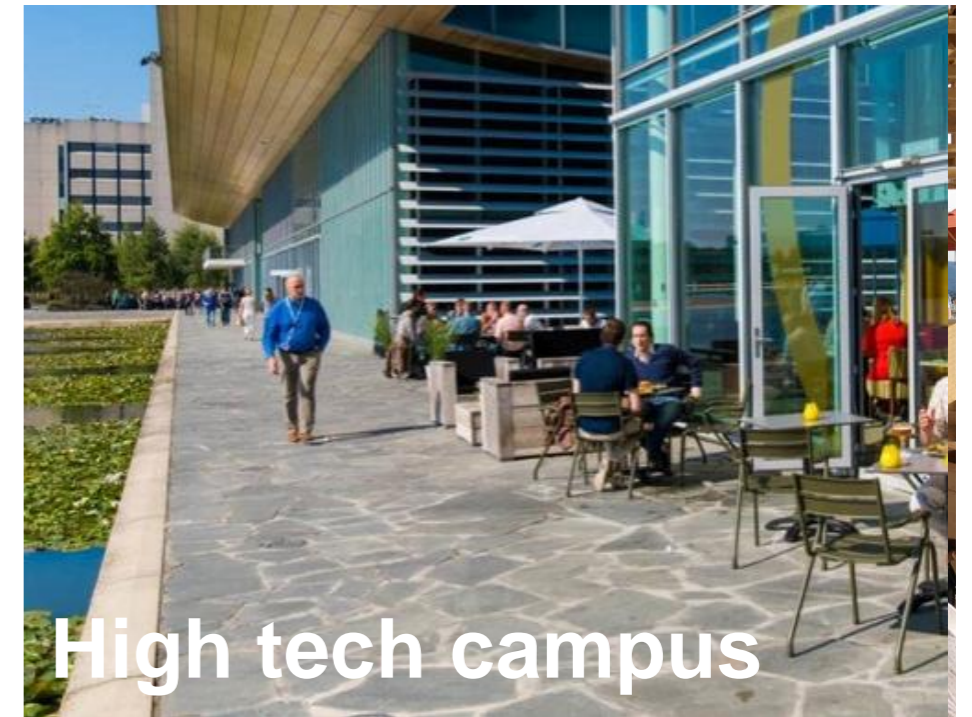
# Tramverbinding vanuit CS, groot voordeel voor Papendorp

Tevens snelle verplaatsing over Papendorp, richting Leidsche Rijn en Kanaleneiland



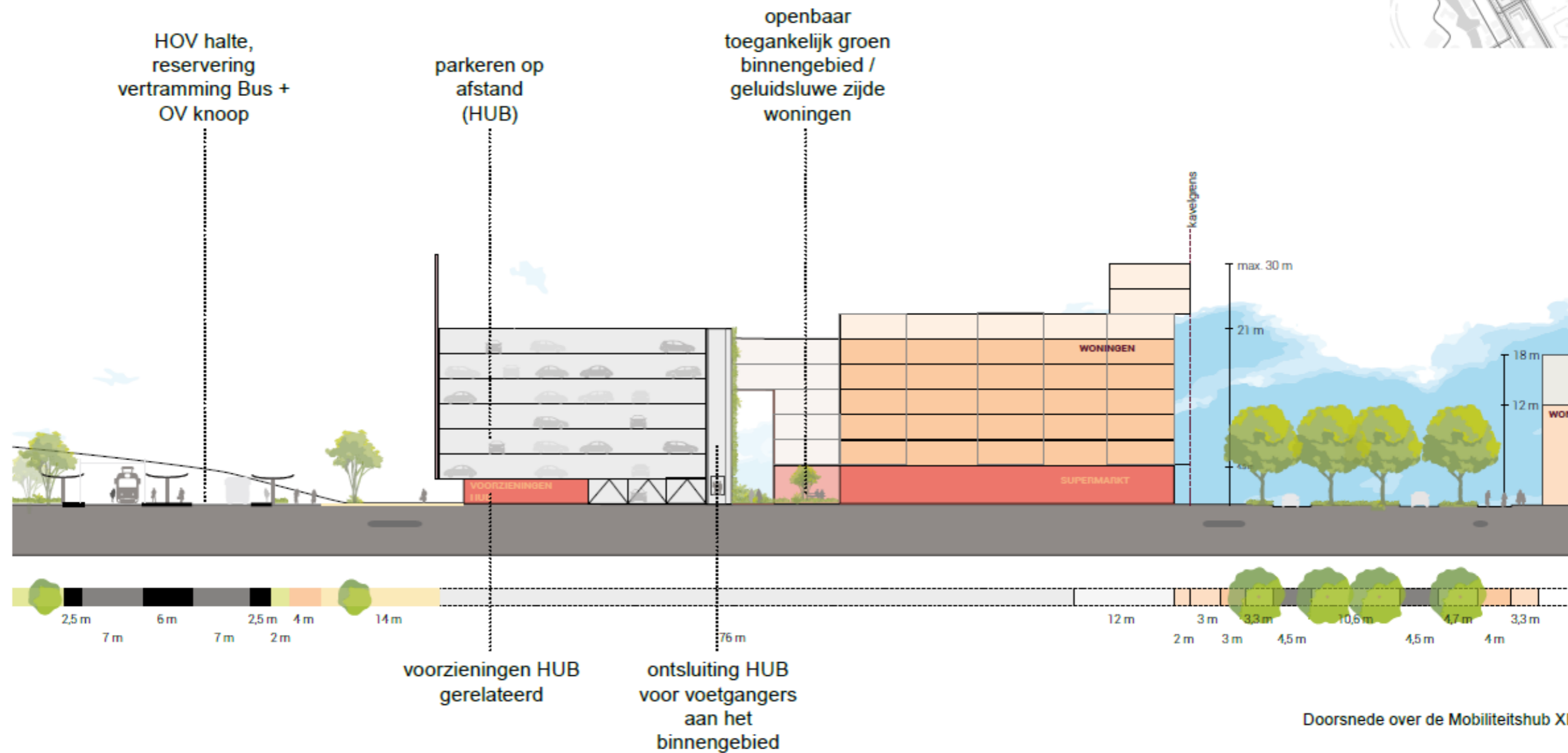
# Hoe kan levendigheid bijdragen als extra vestigingsvoorwaarde?

Meer levendigheid door versterkte verbindingen, ook gedurende avonden en weekenden

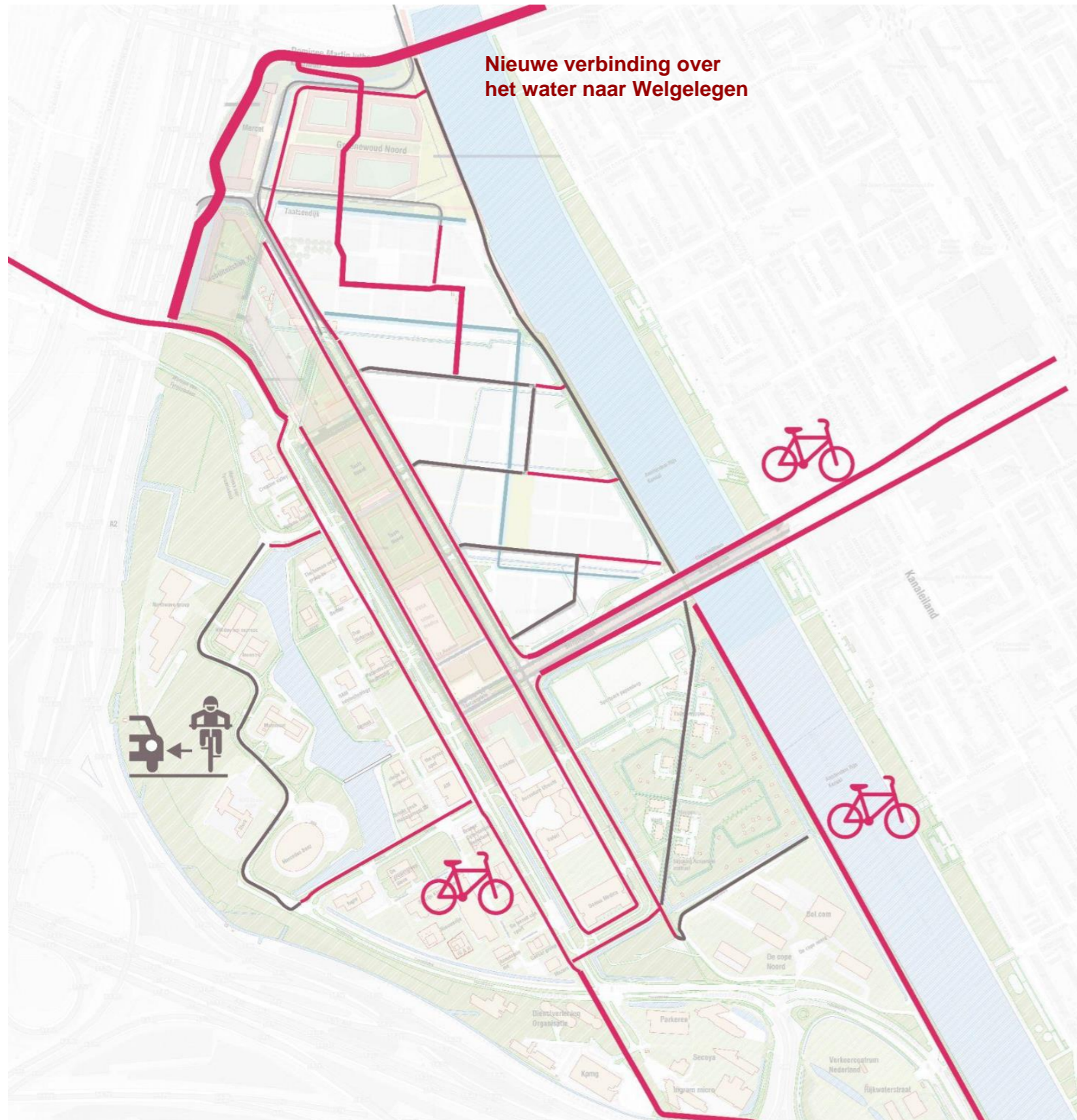


# Nieuwe woonwijk Groenewoud zou potentieel de rendabiliteit van de parkeergarage kunnen verbeteren

Wonen en werken maken op verschillende momenten gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen



# Groenewoud zal zeker bijdragen aan verbeterde fietsbereikbaarheid in het noordelijk deel



-  **Fietspad**
-  **Gemengd fiets en autoweg**



# 3. VERKENNEN POTENTIEEL

---

DOOR MIDDEL VAN SCENARIO'S

# Overzicht scenario's

## Scenario 1

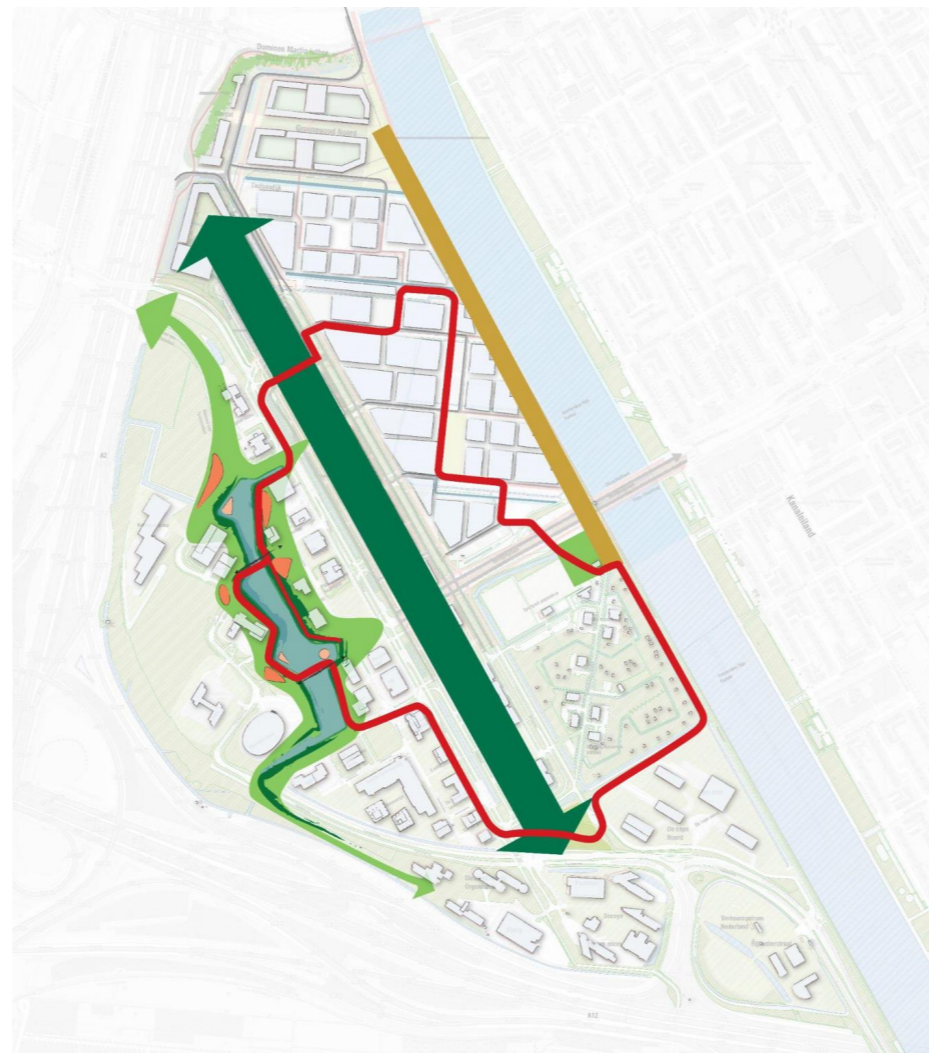
17 Hotspots activeren de buitenruimte



- Ieder deelgebied krijgt een eigen 'hotspot' met bijzonder programma;
- Introductie van verblijfsplekken;
- Divers programma zorgt voor aantrekkingskracht;
- Ieder deelgebied een ommetje;
- Introductie van uitwisseling.

## Scenario 2

Papendorp met 4 WorldClass openbare ruimten



- Toevoeging van programma zorgt dat Papendorp een bestemming wordt;
- De vijverpartij wordt HET centrum van Papendorp;
- Centrale As (Taats), een Circuit en een centraal Waterfront als onderdeel;
- Buitenruimte wordt aantrekkelijker.

## Scenario 3

Papendorp als gemengde wijk



- Barrièrewerking centrale ontsluiting terugbrengen om eenheid te creëren met de Taats en Groenewoud;
- Functiemenging door verdichting;
- Functiemenging door stimuleren tijdelijk gebruik;
- Nauwkeurig aanwijzen waar verdichten.

## Scenario 1

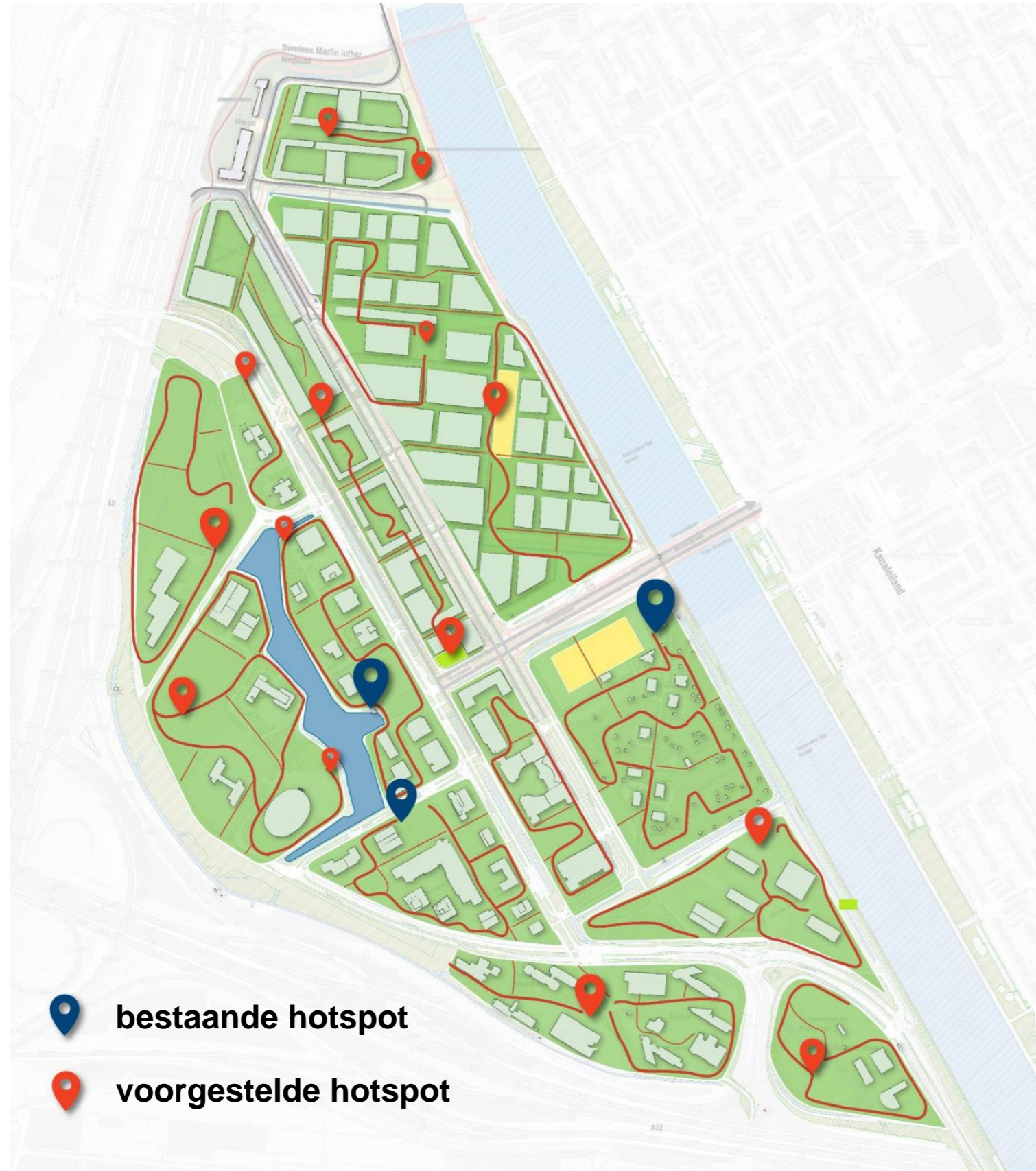
# Papendorp's unieke groene ruimte gebruiken voor het realiseren van ontmoetingsplekken/incubators: 17 locaties voor hotspots denkbaar



- Ieder deelgebied krijgt een eigen 'hotspot' met **bijzonder programma**;
- Introductie van verschillende **verblijfsplekken**;
- Divers programma zorgt voor **aantrekkingskracht**;
- Ieder deelgebied een **ommetje**;
- Introductie van **uitwisseling en ontmoeting**..

## Scenario 1

# Toevoegen van aantrekkelijke circuits



- Introductie van **10-minuten wandeling**, de zogenaamde 'rondjes', waarbij er een divers programma is, **gerelateerd aan de 'hotspots'**;
- Iedere 10-minuten wandeling heeft een andere hotspot, waardoor er **uitwisseling** ontstaat en een 'knooppuntennetwerk'

# Huidige Hotspots

Hotspots die activeren: twee bestaande, gevestigde horeca gelegenheden die meerwaarde geven



Brasserie de Steiger



Brasserie de Steiger



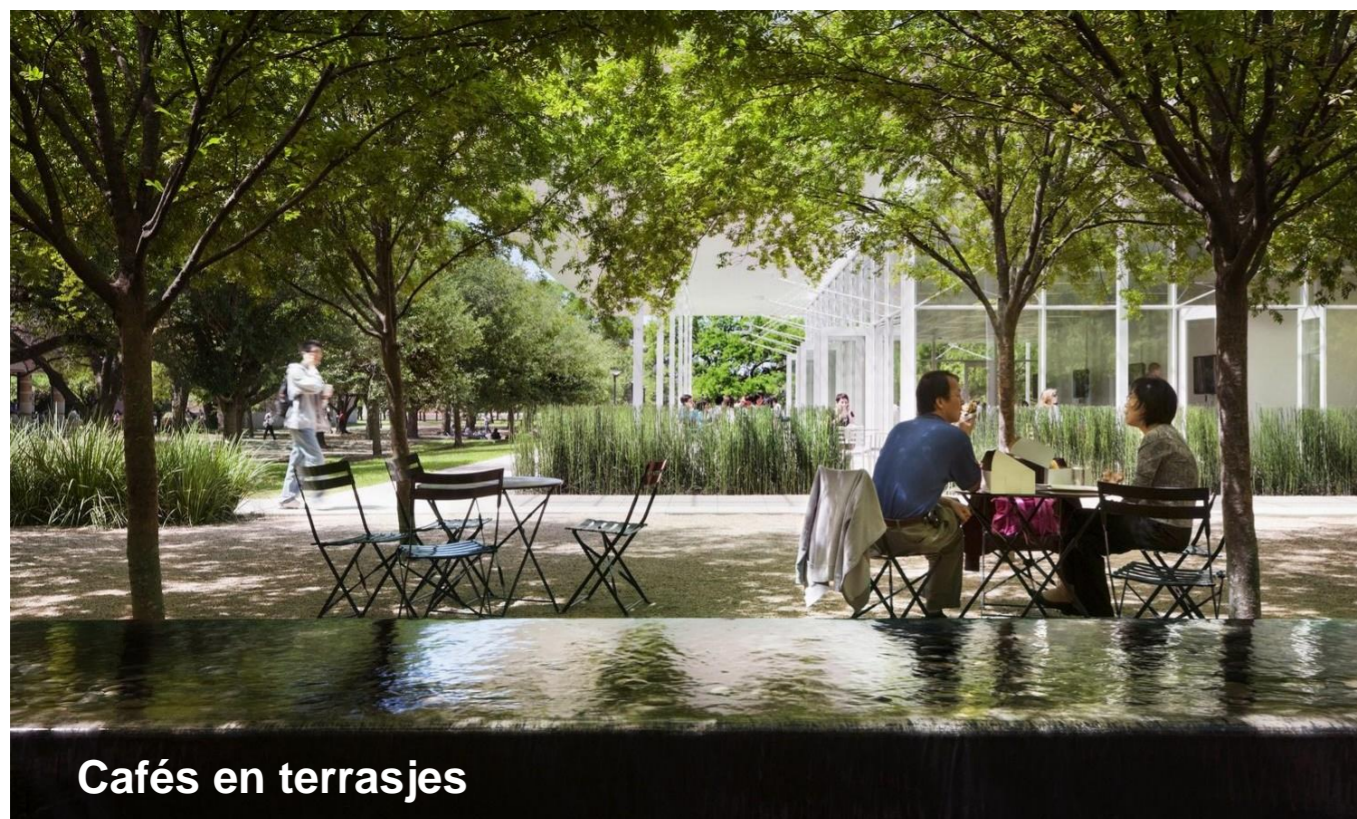
De Huismeesters



De Huismeesters

# Gezonde werkplekken hebben ruimte voor ontmoeting & Crossover

Diverse invullingen, dynamische plekken, rustige plekken, groene plekken en programma



# Aantrekkelijk programmeren van plekken

Elementen die in ieder gebied een activiteit faciliteren voor verschillende gebruikersgroepen



Paviljoens met evenementen



Muziekevenementen



Kunst gecombineerd met groen



Horeca en evenementen

# Circuits en bewegen

Ieder deelgebied een ommetje



Toename ommetjes door deels openstellen van kavels



Quick win, snel uit te voeren: gemaaide graspaden



Langere termijn: aanvullend padensysteem

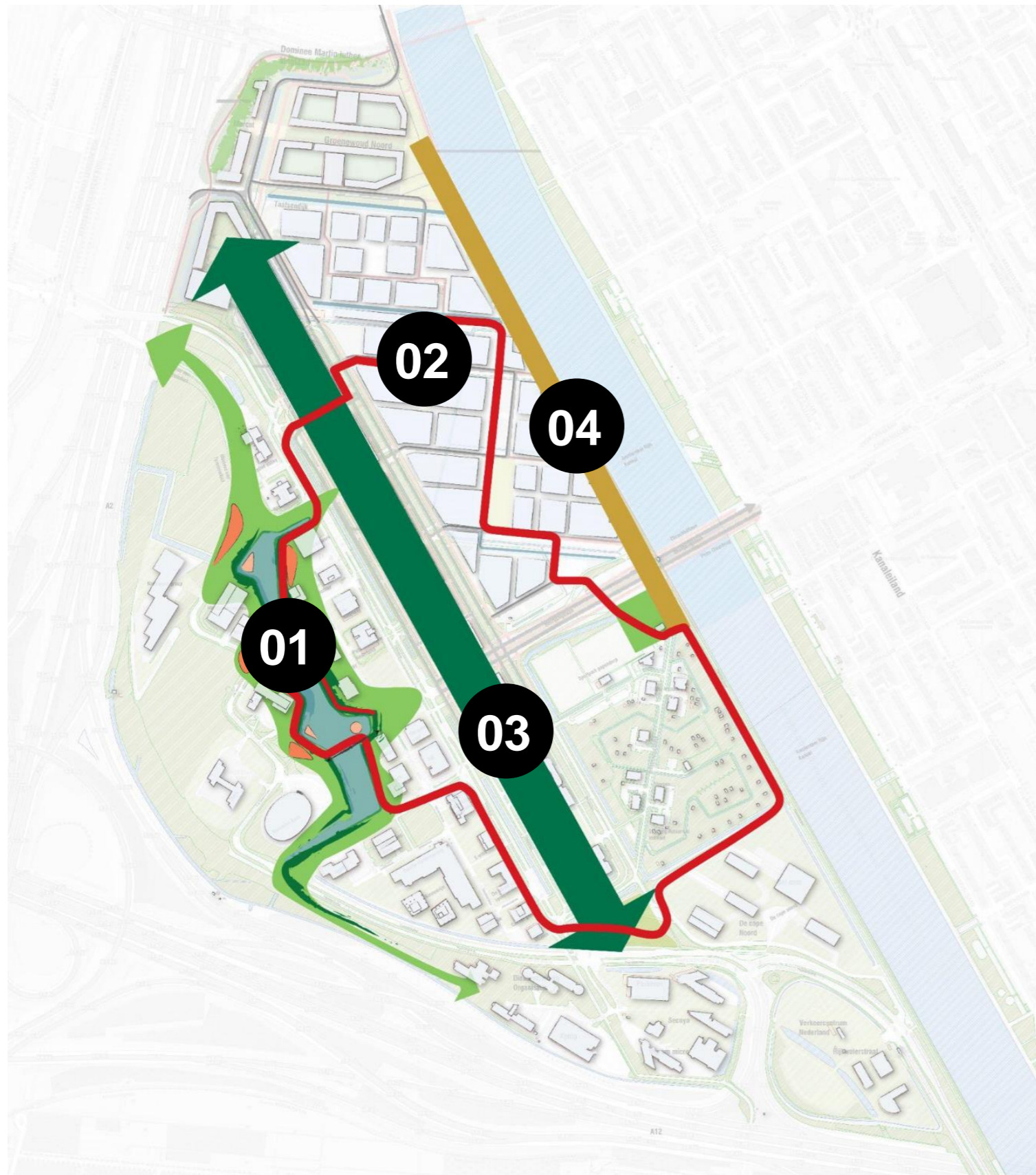


Oversteekplek fiets- en voetgangers



## Scenario 2

# Vier Worldclass Openbare Ruimten realiseren



1. Centrale vijver als Hotspot
2. Het verbindende Circuit
3. De Taats als Ruggengraat
4. Een beleefbaar Waterfront



# 1. Centrale vijver als hotspot

Een centrale en hoogwaardige bestemming voor verscheidene gebruikersgroepen



Zitgelegenheid naast de vijver



Activiteiten gedurende het jaar

# 1. Programmeren van het water

Activiteiten die het water toegankelijk maken en beleefbaar maken



Bioscoop op het water



Strand en water activiteiten



Lunchpauzes aan het water in combinatie met wandelen



Een zwempaviljoen zorgt voor aantrekkingskracht

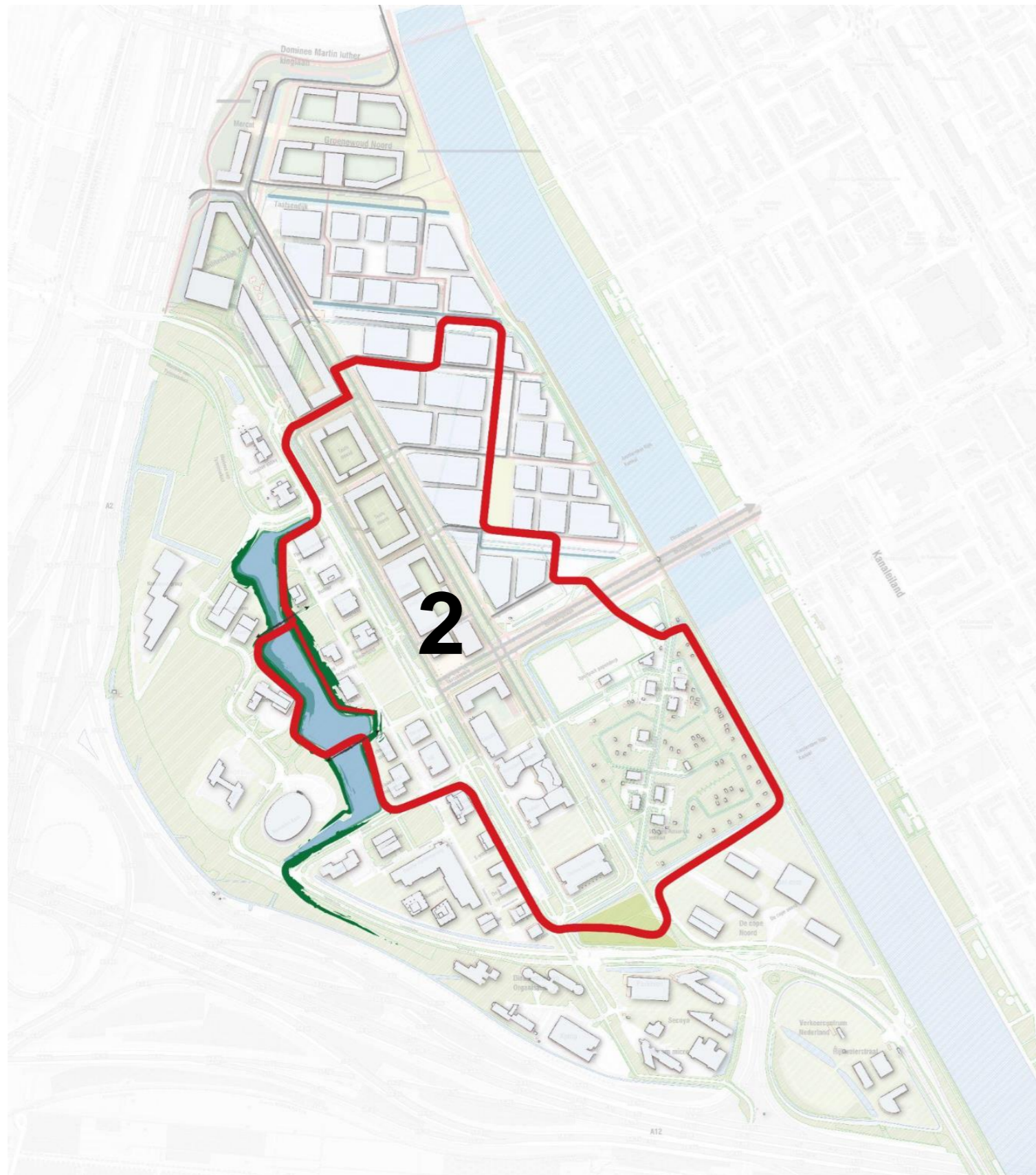
# 1. Route rondom de vijver

Het aantrekkelijk en toegankelijk maken van de vijver door een samenhangende route



## 2. Het verbindende Circuit

Een hoogwaardige route verbindt Papendorp

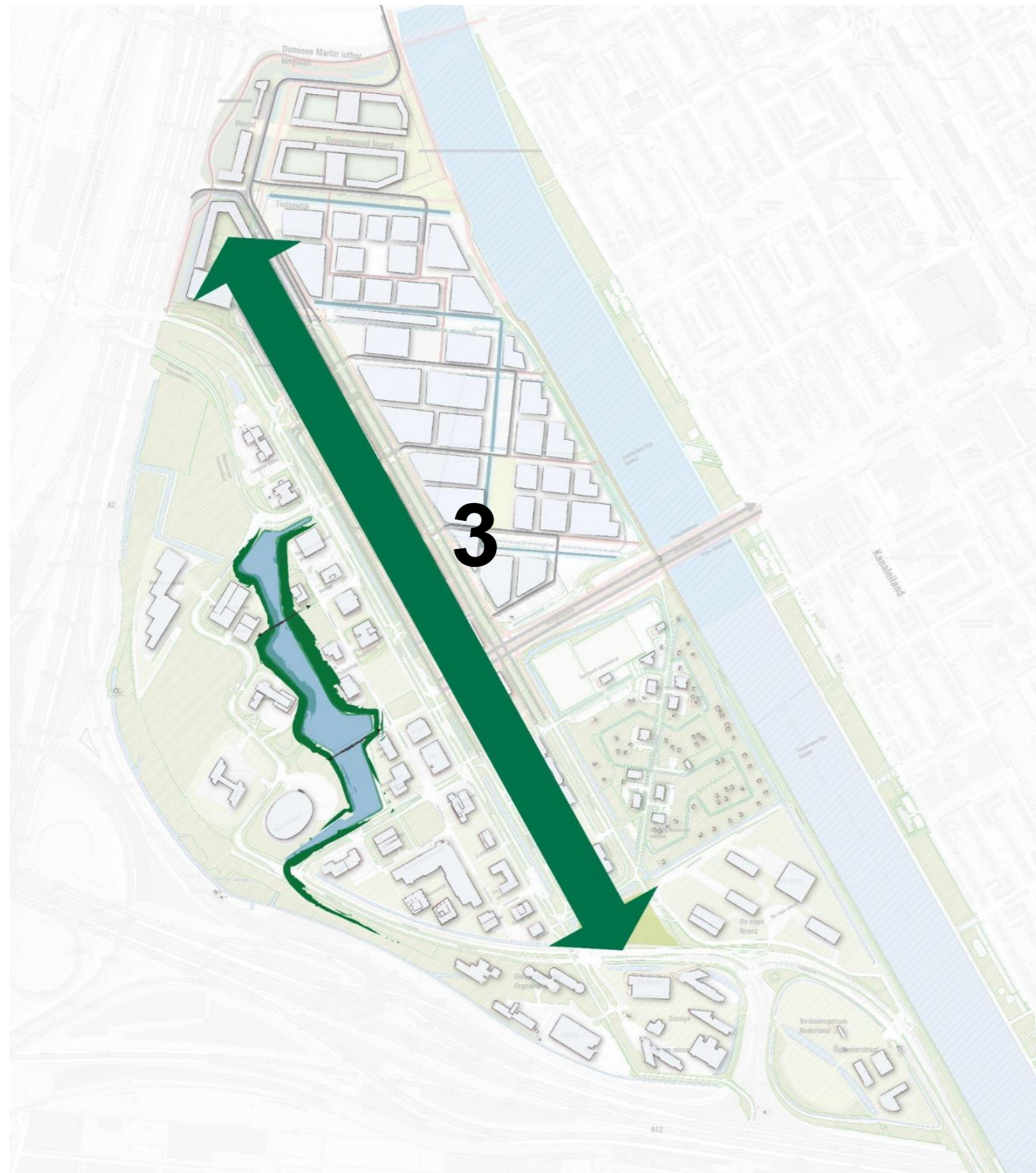


Een route voor divers gebruik



# 3. De Taats als Ruggengraat met actieve plint

Een hoogwaardige openbare ruimte



# 4. Een beleefbaar Waterfront

Activeren van het Amsterdam-Rijnkanaal



Activeren van het waterfront



## Scenario 3

# Papendorp transformeert zich tot meer gemengd milieu



- **Barrièrewerking** centrale ontsluiting terugbrengen om eenheid te creëren met de Taats en Groenewoud;
- Functiemenging door **verdichting**;
- Functiemenging door **stimuleren tijdelijk gebruik**;
- Werken met een **toolbox** aan inrichtingsmaatregelen;
- **Nauwkeurig** aanwijzen waar we gaan verdichten.



# Verdichten en programma mengen



Na verdichting van programmering, eventueel nog extra **verdichten door bij te bouwen**;

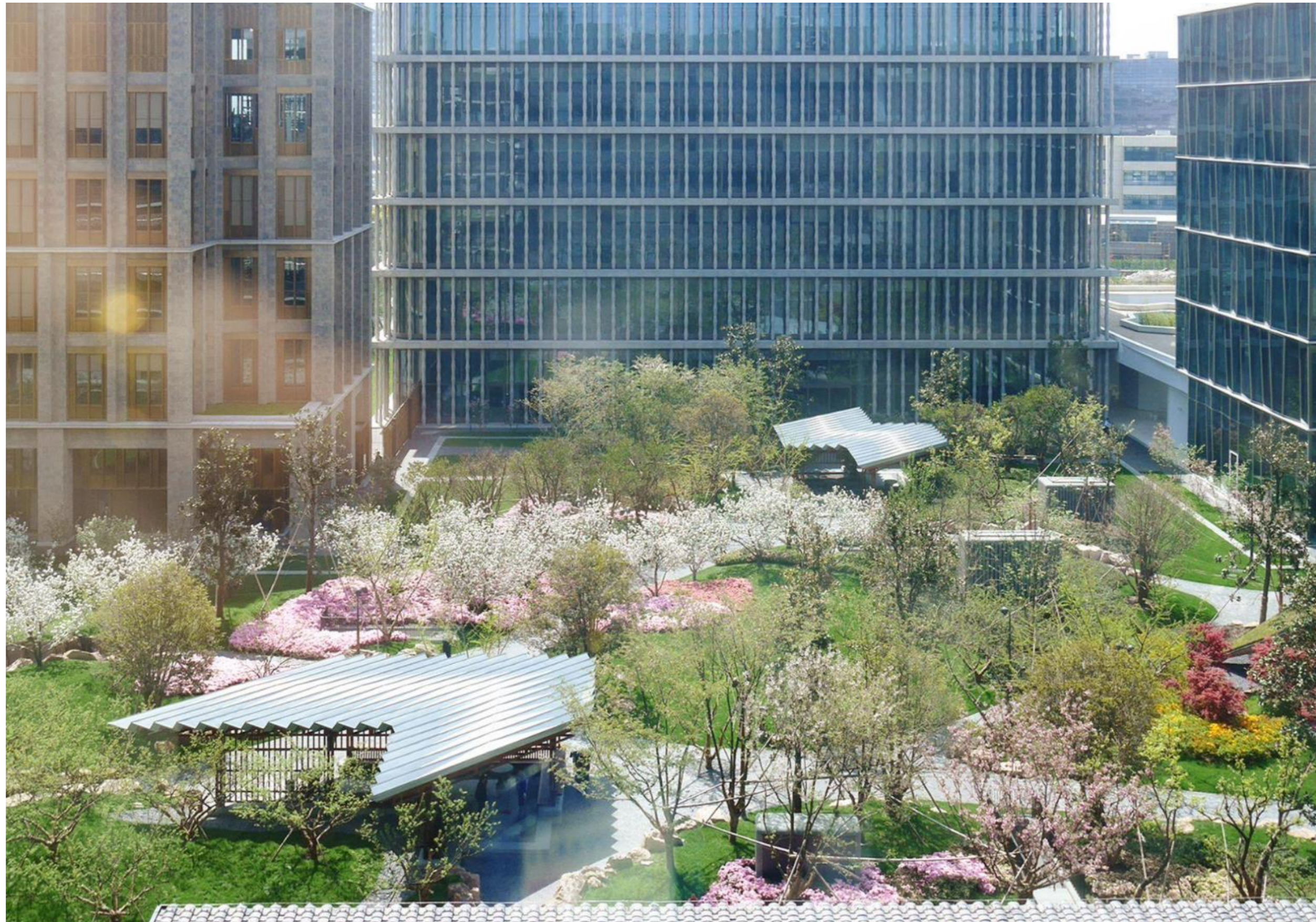
1. *Invullen en mengen van functies*
2. *Openbaar landschap verbinding door wijken*
3. *Tijdelijke Sport en activiteit*

# Invullen en mengen van functies

Het combineren van wonen, werken en programma zorgt voor levendigheid en sfeer



# Sterke vergroening van Papendorp



# Openbare verbinding

De openbare ruimte fungeert als verbinding en creëert eenheid



Een centrale plek om af te spreken



Plezierige straten om doorheen te lopen



Een groene aankleding van het terrein



Introductie van activiteit binnen het groen

# Sport en activiteiten

(Tijdelijke) faciliteiten activeren het gebied



Pop-up volleybalveld



Tijdelijke tennisbaan



Tijdelijke evenementen zorgt voor een divers publiek



Een tijdelijke functie kan in de toekomst makkelijk veranderen

# Hoe verder?, open discussie

**Stap 1: voorkeursscenario**

**Stap 2: update van het bestaande Masterplan**

**Stap 3: uitgebreide toolbox voor de percelen**

**Stap 4: implementatie**

# Overzicht scenario's

## Scenario 1

17 Hotspots activeren de buitenruimte



## Scenario 2

Papendorp met 4 WorldClass openbare ruimten



## Scenario 3

Papendorp als gemengde wijk

