



Werklandschap **Ekkersrijt**

Eindrapport 9 juni 2011
correctie 2 augustus 2011

0.

Colofon

Werklandschap Ekkersrijt
Eindrapport

9 juni 2011
correctie 2 augustus 2011

Opdrachtgevers:
Brainport Development
Provincie Noord-Brabant
Industrieschap Ekkersrijt



Provincie Noord-Brabant



Opdrachtnemers:

Urban Xchange, Huub Kloosterman

Studio Marco Vermeulen

*team: Marco Vermeulen
Thijs van Spaandonk
Pavel Alexandrovich Savene
Louisa Vermoere*

UrbanXchange

STUDIOMARCOVERMEULEN
architectuur stedenbouw landschap onderzoek

2

Projectteam:

Joep van Genugten, Brainport Development, Industrieschap Ekkersrijt
Inge Naus - Brainport Development
Maarten de Haan, Provincie Noord-Brabant
Ad van Etten, Industrieschap Ekkersrijt, Gemeente Son en Breugel
Roel Welten, Gemeente Son en Breugel
Peter Vloet, Gemeente Eindhoven
Inge Naus, Brainport Development
Jean van Zeeland, SRE

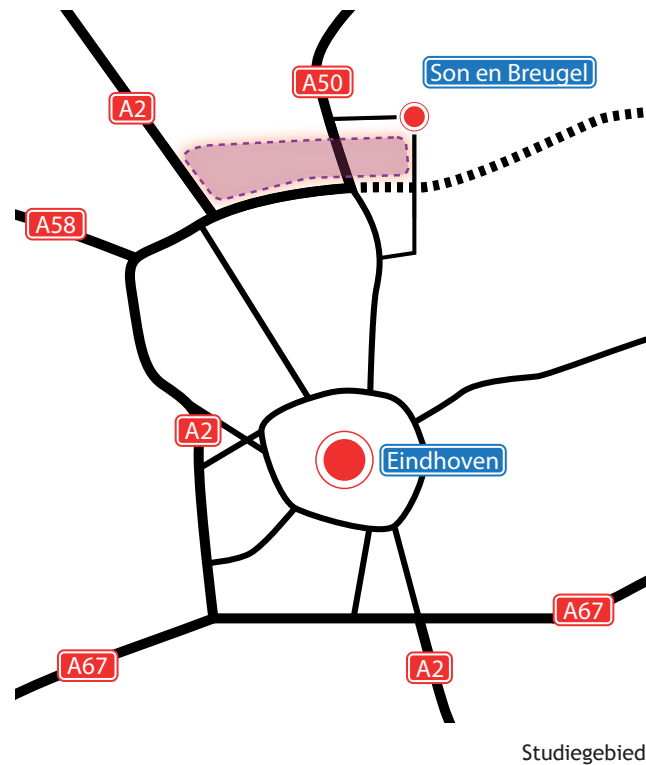
0.

Inhoud

1.	Inleiding	
	1.1 Opgave	4
	1.2 Ambities en uitgangspunten	5
	1.3 Aanpak	8
	1.4 Dit rapport	10
2.	Observaties	
	2.1 Anders kijken naar bedrijventerreinen	11
	2.2 Een verouderde aanbodzijde en een vernieuwende vraagzijde	15
	2.3 Input uit interviews en workshops	19
3.	Identiteit	
	3.1 Waarde van een sterke identiteit	27
	3.2 Naar een nieuwe identiteit voor Ekkersrijt	28
	3.3 Naar nieuwe identiteiten voor de deelgebieden van Ekkersrijt	30
4.	Toekomstvisie	
	4.1 Introductie	36
	4.2 Opgave Freezone	38
	4.3 Opgave Ontwikkelzone A50	40
	4.4 Opgave Home & Living	43
	4.5 Opgave Entreegebied	47
	4.6 Opgave Science Park	51
	4.7 Aansluitend: Opgaven Recylce Park en Aquabest	54
5.	Projecten	
	5.1 Van visie naar projecten	60
	5.2 Ontwikkelingsplan Entreegebied Ekkersrijt	61
	5.3 Creëren van een park in Science Park	63
	5.4 Integratie Slowlane	66
	5.5 Ontwikkelingsplan Schuitema terrein en Ekkersrijt Oost, strook ten westen van Eindhovenseweg	68
	5.6 Parkeren op Ekkersrijt	70
6.	Lessen	72

1.

Inleiding



1.1 Opgave

Bedrijvenpark Ekkersrijt (gemeente Son en Breugel) is 260 ha groot en kent een omvangrijke diversiteit. Het terrein ligt aan de A50, die de noordzijde van de stad Eindhoven begrenst. Markante onderdelen van Ekkersrijt zijn Science Park en het Meubelplein Ekkersrijt. Op Ekkersrijt zijn circa 300 bedrijven gevestigd met een gezamenlijke omvang van bijna 10.000 werknemers.

Het bedrijventerrein kent een plangeschiedenis vanaf 1970 en een uitgifte vanaf 1980. Vanaf het prille begin ligt de verantwoordelijkheid voor ontwikkeling en uitgifte bij het Industrieschap Ekkersrijt - een gemeenschappelijke regeling van de buurgemeenten Son en Breugel en Eindhoven. De planvorming is altijd gericht geweest op een grote variëteit aan bedrijvigheid en een kwalitatief hoogwaardig aanbod.

Het gebied is continu in beweging. Daarom ook is de planontwikkeling een blijvend proces; er is in het recente verleden een aantal documenten opgesteld die sturing geven aan de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van Ekkersrijt. Voorbeelden zijn het Masterplan Ekkersrijt (2004), het Concept Beeldkwaliteitsplan (2009) en het Lichtplan Ekkersrijt i.s.m. Philips (2009).

Desondanks ziet Ekkersrijt een volledig nieuwe fase op zich afkomen, waardoor ook essentiële vragen over potenties en toekomstig gebruik zijn ontstaan. Fascinerende ontwikkelingen binnen en buiten het gebied liggen hieraan ten grondslag.

In de eerste plaats zien we allerlei intrigerende bewegingen binnen het gebied. Van invloed zijn de bedrijven die een groeispurt en een transformatie doormaken. En natuurlijk de vertrekkende bedrijven en degenen die ruimte vrij maken. Maar vooral ingrijpend is dat zich allerlei nieuwe generaties bedrijven aandienen, waaronder zelfs publieksaantrekkelijke functies (zoals winkels en vrijetijdsbestemmingen). Dit soort bewegingen leiden onherroepelijk tot nieuwe behoeften bij bedrijven op Ekkersrijt over gebruik en inrichting van hun werkomgeving.

In de tweede plaats heeft Ekkersrijt te maken met een veranderende omgeving. Dit gebeurt letterlijk door de komst van nieuwe infrastructuur (w.o. de recente doortrekking van de A50, de toekomstige doortrekking van de Randweg, en de geplande komst van HOV en Slowlane) en de ontwikkeling van aangrenzende gebieden. Ook genoemd kan worden de voorgenomen aanleg van een op- en overslaghaven aan het Wilhelminakanaal.

Maar het gebeurt - vooral - ook figuurlijk door mondiale trends en de daarmee gepaard gaande transformerende economische structuur in de Brainportregio en de bijbehorende ontwikkeling en herpositionering van campussen en andere werklocaties.

De vragen over potenties en toekomstig gebruik van Ekkersrijt zijn fundamenteel. Het bestaande Masterplan Ekkersrijt dateert uit 2004 en geeft hierop geen afdoende antwoorden meer. De voortgaande ontwikkelingen vragen ook niet meer om het consolideren van de bestaande situatie. Ze vragen om een zoektocht naar een mogelijke nieuwe identiteit van Ekkersrijt als werklandschap in de 21e eeuw en de



Masterplan, 2004, Grontmij



Masterplan Openbare Verlichting, 2009

ruimtelijke en programmatische opgaven die daaruit voortvloeien.

Vanuit deze gedachtevorming hebben **Industrieschap Ekkersrijt**, **Brainport Development** en **Provincie Noord-Brabant** het gezamenlijke initiatief genomen voor het maken van **een toekomstvisie voor Ekkersrijt**.

De toekomstvisie bestaat uit:

- (a) het formuleren van een nieuwe identiteit voor het 'werklandschap Ekkersrijt' en het inzichtelijk maken van ruimtelijke en programmatische kansen en/of opgaven
- (b) het formuleren van concrete projecten die een strategische bijdrage leveren aan het onderscheidend vermogen van het 'werklandschap Ekkersrijt'.

1.2 Ambities en uitgangspunten

De drie partijen hebben opdracht aan deze studie gegeven vanuit hun eigen ambities en ze hanteren daarbij een aantal uitgangspunten.

Industrieschap Ekkersrijt

Het Algemeen Bestuur van Industrieschap Ekkersrijt realiseert zich de impact van de diverse voortgaande ontwikkelingen binnen en buiten het gebied op het (toekomstige) gebruik van Ekkersrijt. Om zowel voor de lange als korte termijn houvast te krijgen onderschrijft het Industrieschap de behoefte aan een toekomstvisie.

De ambitie van het Industrieschap is dat Ekkersrijt zich blijvend richt op een grote variëteit aan

bedrijvigheid (gemengde functies) en een kwalitatief hoogwaardig aanbod. Gegeven deze ambitie wil het Industrieschap graag inzicht hebben in de ruimtelijke en programmatische kansen die de laatste zienswijzen over een bedrijventerrein of werklandschap in de 21e eeuw heeft voor het bestaande Ekkersrijt.

Het Industrieschap heeft voor de studie een aantal uitgangspunten opgesteld:

- (1) De toekomstvisie dient aan te sluiten bij en aanvullend te zijn op de diverse studies en relevante beleidsnota's die uitspraken doen over Ekkersrijt en toekomstige werklocaties. Het gaat daarbij i.c. om het Masterplan Ekkersrijt (2004), het Beeldkwaliteitsplan Ekkersrijt (2009), het Programma Brainport Avenue (SRE, 2010), de Brainport Campusstrategie (SRE, 2011), het provinciaal programma Dynamisch Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2010), Zicht op Mooi Nederland - Structuurvisie voor de snelwegomgeving (Min. VROM en Min. EZ, 2008) en de Roadmap naar verzakelijking bedrijventerreinenmarkt (Min. Infra en Milieu, Min. EZ, IPO en VNG, 2010);
- (2) De resultaten uit de studie dienen niet alleen voor Ekkersrijt te gelden, maar zullen ook een voorbeeld moeten zijn voor andere bestaande bedrijventerreinen (regionaal, provinciaal en wellicht landelijk);
- (3) De gemengde functie van Ekkersrijt (een grote variëteit aan bedrijvigheid) dient in de toekomstvisie te blijven bestaan;
- (4) De toekomstvisie dient te streven naar

- een blijvend behoud van de hoge kwaliteit van en waardering voor Ekkersrijt;
- (5) De visie dient zich niet te richten op een onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden (aantal hectaren) van het terrein;
- (6) De visie moet naast een wensbeeld voor de lange termijn ook resulteren in het formuleren van concrete projecten die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd.

Brainport Development

In het Programma Brainport Bedrijfshuisvesting (2007) is de realisatie van een uniek werklandschap als één van de vijf projecten benoemd. Dit project bestaat uit het creëren van een ongekend werklandschap ten behoeve van toptechnologie bedrijven met een internationale oriëntatie. Met een dergelijk werklandschap wordt het Brainport vestigingsklimaat verder bevorderd en kan de identiteit van Brainport zichtbaar worden gemaakt. Het werklandschap zal aansluiten bij het 'nieuwe werken' en daarmee wordt een breuk gemaakt met de ontwikkelpraktijk op traditionele bedrijventerreinen. Werken is een integraal onderdeel van de leefomgeving. De werkomgeving bestaat daarom uit functiemenging, quality of life op de werklocatie en een attractieve omgeving voor zowel de onderneming als de mens. De werkomgeving moet stimulerend zijn voor interactie, kennisdeling, creativiteit en innovatie.

Brainport Development ziet in het bestaande Ekkersrijt (waaronder Science Park) bijzondere kansen om hier een werklandschap te creëren die voldoet aan de genoemde doelstellingen. Het bijzondere van Ekkersrijt is dat het gaat om een bestaand terrein met

een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Het terrein is vanuit een traditionele aanpak ontwikkeld.

Juist hier ziet Brainport Development aanleiding voor een zoektocht naar een originele toekomstvisie waarin de werkomgeving veel meer onderdeel uitmaakt van de stedelijke leefomgeving en veel meer aansluit bij de wensen van bedrijven op het vlak van innovatie, kennisuitwisseling en interactie tussen werknemers.

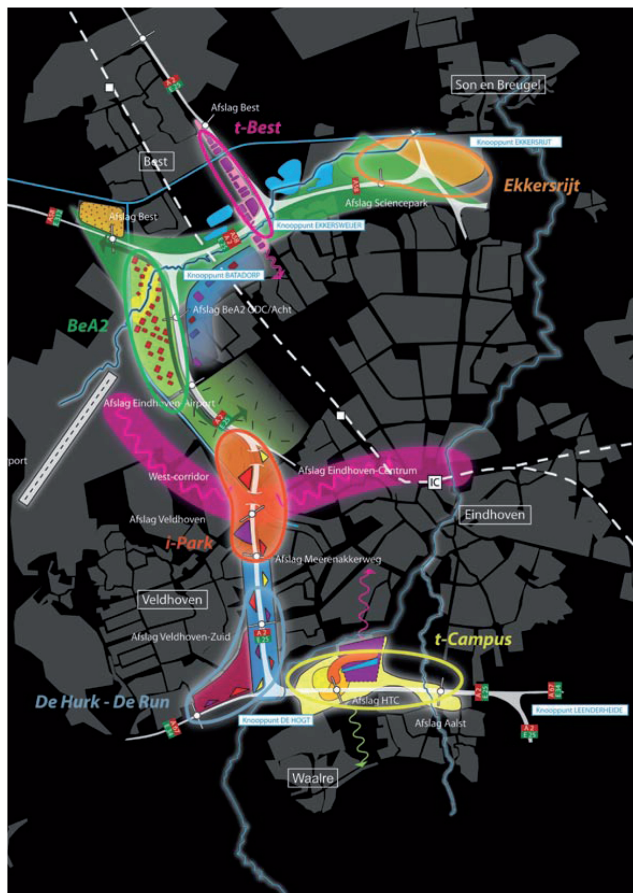
Brainport Development heeft als uitgangspunt dat de resultaten uit de studie een voorbeeld moet zijn voor andere bestaande bedrijventerreinen. Een ander uitgangspunt is dat de visie zowel een wensbeeld geeft voor de lange termijn als inzicht geeft in (minimaal vijf) concrete projecten die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant werkt aan de uitvoering van het programma Dynamisch Brabant. Onderdeel hiervan is dat de provincie samen met bedrijven, overheden, zorg- en onderwijsinstellingen wil werken aan nieuwe vormen van hoogwaardige vestigingsmilieus: de Werklocaties van de Toekomst. Internationale uitstraling, aantrekkingskracht en het samenwerken tussen partijen staan centraal.

Op een Werklocatie van de Toekomst komen vier soorten eigenschappen bij elkaar:

- een aantrekkelijk vestigingsklimaat (inspirerend, interactiemogelijkheden, goede faciliteiten, schoon en veilig);
- ruimtelijke kwaliteit (identiteit, inpassing in omgeving, bereikbaarheid, flexibiliteit);



Brainport Avenue
bron: De Geniale Brainportlocatie 2007

- duurzaamheid (duurzame energie, hergebruik materialen, natuur & groen);
- efficiency in de bedrijfsvoering door slimme innovatieve oplossingen (technologisch, organisatorisch en ruimtelijk).

De achterliggende beleidsanalyse is dat de afgelopen jaren zichtbaar is geworden dat bedrijven en instellingen die op zoek zijn naar ruimte op bedrijventerreinen - of daarbuiten - meer divers zijn geworden. Naast een blijvende vraag naar reguliere gemengde terreinen is sprake van een groeiende behoefte aan meer kwaliteit en een grotere diversiteit van werklocaties. Alleen als het aanbod aan de wensen tegemoet komt lukt het om in de toekomst de gevestigde bedrijven en instellingen voor de provincie te behouden en om nieuwe (buitenlandse) bedrijven aan te trekken. Een en ander zal moeten bijdragen aan een stevige arbeidsmarkt.

De provincie Noord-Brabant heeft Ekkersrijt geselecteerd als een van vier pilotprojecten om te komen tot een algemeen concept voor Werklocaties van de Toekomst als bouwsteen voor nieuw beleid. Door middel van pilotprojecten kan kennis en ervaring worden opgedaan met de mogelijkheden om vernieuwende werklocaties vorm te geven en deze kennis en ervaring toepasbaar te maken voor de (her)ontwikkeling van Brabantse werklocaties in de toekomst en de daarvoor benodigde beleidsmatige verankering.

Als onderdeel van het pilotproject ondersteunt de provincie de studie naar een toekomstvisie

voor Ekkersrijt met het oog op mogelijke nieuwe inzichten in vormgeving van principes als herkenbare identiteiten, enjoy-work, inspirerende omgeving, interactiemogelijkheden, gemeenschappelijke faciliteiten, duurzaamheid en nieuwe (verrassende) samenwerkingsmogelijkheden op het terrein tussen bedrijven. Bovendien is Ekkersrijt voor de provincie een specifiek interessante pilot vanwege de herstructureringsopgave in Noord-Brabant.

De ambitie van de provincie is dan ook dat de toekomstvisie lessen en ervaringen geeft voor een vernieuwende kijk op de aanpak om een verouderd gemengd bedrijventerrein te transformeren naar een stimulerend werklandschap of zelfs stedelijk leeflandschap dat in alle opzichten kan voldoen aan de definities van een Werklocatie van de Toekomst. De verwachte lessen en ervaringen dragen bij aan de rol van de provincie als kennisdrager, procesbegeleider en verbindende factor voor een dergelijke aanpak in de grote herstructureringsopgave.

Tenslotte

Mede aanleiding voor de studie naar een toekomstvisie voor Ekkersrijt is de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone - de Brainport Avenue. De regio grijpt de ombouw van de A2/Randweg Eindhoven aan om zichzelf te etaleren als innovatieve hightech regio. De Brainport Avenue moet dé etalage van Brainport worden. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) werkt samen met de Provincie Noord-Brabant en de gemeenten Eindhoven, Son en Breugel, Best, Veldhoven en Waalre aan deze ambitie. Het Rijk heeft Brainport Avenue aangeduid als één van de

belangrijkste ruimtelijke opgaven voor de komende jaren.

De toekomstvisie voor Ekkersrijt maakt op zichzelf geen onderdeel uit van de projecten die onder regie van het SRE worden uitgevoerd voor de ontwikkeling van Brainport Avenue. Dat daargelaten is de opwaardering en ontsluiting met HOV van het Meubelplein Ekkersrijt wel één van de vijf projecten van het SRE voor de Brainport Avenue. Ook een aantal overkoepelende thema's van de Brainport Avenue raken de toekomst van Ekkersrijt. Heel concreet is de Slowlane, een conflictvrije fietsroute in een groene setting dat de economische toplocaties in het gebied op de kortste en meest milieuvriendelijke manier met elkaar verbindt. Daarnaast komt er in het kader van het thema Kunst en Licht door middel van een prijsvraag bij de Design Academy een nieuwe plaatsaanduiding voor Science Park. Tenslotte geldt dat het thema Duurzaamheid & C2C raakvlakken heeft voor de toekomstvisie van Ekkersrijt vanuit de gedachte dat de herontwikkeling aanleiding geeft tot innovaties in het sluiten van technische kringlopen en het opwekken van hernieuwbare energie. Juist op een groot gemengd bedrijventerrein als Ekkersrijt zijn hiervoor kansen.

Vanwege al deze raakvlakken heeft het SRE actief meegewerkt aan de totstandkoming van deze toekomstvisie.

1.3 Aanpak

Urban Xchange en Studio Marco Vermeulen zijn door de

gezamenlijke opdrachtgevers gevraagd de studie naar de toekomstvisie voor Ekkersrijt uit te voeren.

Met het oog op de totstandkoming van de visie is een projectgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van betrokken partijen. Namens de opdrachtgevers heeft Industrieschap Ekkersrijt de rol van projectleiding uitgevoerd. De projectgroep bestond uit:

- Joep van Genugten - Industrieschap Ekkersrijt, / Brainport Development
- Inge Naus - Brainport Development
- Maarten de Haan - Provincie Noord-Brabant
- Ad van Etten - Industrieschap Ekkersrijt / Gemeente Son en Breugel
- Roel Welten - Gemeente Son en Breugel
- Peter Vloet - Gemeente Eindhoven
- Jean van Zeeland - SRE
- Marco Vermeulen - Studio Marco Vermeulen
- Huub Kloosterman - Urban Xchange.

8

De Toekomstvisie voor Ekkersrijt is tot stand gekomen in vier fases vanuit de zienswijze om te werken van 'breed' naar 'smal' ofwel van 'lange termijn doelen' naar 'korte termijn projecten'. De studie is gestart met een brede (creatieve) zoektocht naar een lange termijn toekomstperspectief, waaruit vervolgens meer focus is ontstaan voor ruimtelijke en programmatische kansen en opgaven, die tenslotte richting hebben gegeven aan de keuze voor vijf concrete uitvoeringsprojecten.

De 1e fase bestond uit een (brede) zoektocht naar een nieuwe identiteit voor Ekkersrijt, met specifieke aandacht voor de deelgebieden. De gedachte achter deze zoektocht is dat het bij complexe gebiedstransformaties in de huidige tijd niet (meer)

kan gaan om topdown gedreven plannen, maar om strategieën die gebaseerd zijn op het maken van keuzes vanuit een sterk wensbeeld of toekomstperspectief. Identiteit en positionering zijn veel gebruikte begrippen hierbij. Een waardevaste gebiedsidentiteit op basis van een heldere positionering kan blijvend richting geven aan programmatische en ruimtelijke keuzes. Bij het formuleren van een gebiedsidentiteit gaat het dus om kernwaarden die het karakter van het gebied weergeven. Bij het helder positioneren is het belangrijk dat het gebied zich onderscheidt van andere gebieden door middel van toegevoegde waarden.

Om de gewenste toekomstige identiteit van Ekkersrijt te formuleren zijn - begin februari 2011 - diverse vertegenwoordigers van bedrijven op Ekkersrijt geïnterviewd en is - op 16 februari 2011 - een brede workshop met vertegenwoordigers van bedrijven en betrokken overheden over dit thema gehouden. (Zie bijlage voor de deelnemers). In de interviews en de workshop stonden enkele fundamentele vragen centraal die zowel gingen over de bestaande situatie (kernkwaliteiten en problemen) van Ekkersrijt als om het toekomstperspectief (kansen en bedreigingen). Specifiek is ingezoomd op enerzijds de identiteiten van de deelgebieden en anderzijds de overkoepelende waarden van het gehele werklandschap.

De 2e fase bestond uit een analyse naar de ruimtelijke kansen voor transformatie in Ekkersrijt. Het onderzoeksteam heeft de fysieke situatie bestudeerd, en ook alle lopende plannen en projecten op Ekkersrijt en in de omgeving. Uiteraard ging het daarbij ook om plannen van ondernemers en investeerders in het gebied. Gezocht is naar locaties en verbindingen die

het meeste bijdragen aan de gewenste identiteit en/of vanwege de strategische ligging een katalysator kunnen zijn voor andere ontwikkelingen.

De 3e fase bestond uit het focussen op de ruimtelijke en programmatische invulling van de toekomstvisie. Gelet op de strategie om vanuit een visie richting te willen geven aan initiatieven uit de markt (en niet om een topdown plan te maken) is gekozen om deze invulling vooral te zien als ruimtelijke en programmatische 'opgaven'. Deze opgaven zijn per deelgebied geformuleerd en volgen uit de identiteiten voor de deelgebieden (fase 1) en de analyse van de ruimtelijke kansen (fase 2). Belangrijk onderdeel van deze fase bestond uit een tweede brede workshop - op 31 maart 2011 - met wederom vertegenwoordigers van bedrijven en betrokken overheden. (Zie bijlage voor de deelnemers).

De 4e fase tenslotte bestond uit het formuleren van concrete projecten. Aan de hand van de ruimtelijke kansen zijn door de projectgroep vijf projecten geselecteerd, waarvan de verwachting is dat ze op korte termijn resultaat zullen opleveren.

1.4 Dit rapport

Het voorliggende rapport beschrijft de resultaten van de studie naar de toekomstvisie. Het rapport is opgedeeld in zes hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk (H1) volgt een hoofdstuk met observaties (H2). Dat hoofdstuk geeft een beschouwing van het onderzoeksteam over de situatie van het huidige Bedrijvenpark Ekkersrijt (sterktes en zwaktes) en over de tegengekomen opinies van geïnterviewde ondernemers (zorgen, behoeftes en kansen).

In het daarop volgende hoofdstuk (H3) wordt de nieuwe identiteit beschreven. Het gaat daarbij om een karakterbeschrijving van het gewenste werklandschap Ekkersrijt en de diverse deelgebieden. Het heldere overkoepelende verhaal geeft een geheel eigen en vernieuwend toekomstperspectief waarmee Ekkersrijt zichzelf een unieke positie bezorgt als stedelijk werklandschap in de Brainportregio. De identiteit is in gezamenlijkheid vastgesteld in de workshop van 31 maart 2011 met aanwezige vertegenwoordigers van de betrokken bedrijven en overheden.

Het nakomende hoofdstuk (H4) beschrijft per deelgebied de ruimtelijke en programmatische opgaven die samenhangen met de geformuleerde identiteit. Het gaat derhalve om opgaven die tezamen de toekomstvisie beschrijven. Hoewel dit hoe dan ook de lange termijn betreft, zal de uitvoering voor bepaalde opgaven uitstekend op korte termijn kunnen starten.

Het één na laatste hoofdstuk (H5) gaat vervolgens in op kansrijke projecten die op korte termijn kunnen starten. Hoewel de projecten op korte termijn al heel concreet kunnen zijn, gaat het hier om een voorstel vanuit de projectgroep. De daadwerkelijke uitvoering zal in een volgende fase aan bod komen.

Het slothoofdstuk (H6) geeft ter afsluiting een aantal algemene lessen die deze studie heeft opgeleverd en als voorbeeld kan dienen voor andere bestaande bedrijventerreinen.

2.

Observaties



2.1 Anders kijken naar bedrijventerreinen

Open kijken

Bij het aftasten van de mogelijkheden van Ekkersrijt als toekomstig werklandschap is het heel bepalend vanuit welk perspectief je kijkt. Of beter: durft te kijken.

Urban Xchange en Studio Marco Vermeulen hebben tijdens de zoektocht naar een toekomstvisie heel nadrukkelijk gepleit voor een open blik en het toelaten van divergerende gedachten. Nú is het moment daar om vanuit andere paradigma's na te denken over het gebruik en de inrichting van Ekkersrijt als werklocatie. Immers, Ekkersrijt heeft te maken met veel (komende) veranderingen binnen het gebied en in de omgeving. Het continueren van de gebruikelijke benadering zou neerkomen op een reeks van projecten die de komende jaren op Ekkersrijt zullen gaan plaatsvinden - variërend van verbeteringsprojecten (veiligheid, parkeren) tot ontwikkelingsprojecten (nieuwe bedrijven, openbare ruimte).

Hoe loffelijk de eventuele projecten ook zouden zijn, het sturen op alle individuele projectresultaten betekent nog geen regie op de richting waar Ekkersrijt naar toe groeit. Het zou neerkomen op het verder oplappen van het bestaande bedrijventerrein, zonder een beeld te hebben van daadwerkelijke behoeften van bedrijven en potenties. Laat staan dat daarop gestuurd kan worden.

Om wél strategisch te koersen richting een werklandschap dat past bij het werken in de 21e eeuw is het belangrijk om anders te (gaan) kijken naar

Ekkersrijt als bedrijventerrein.

Strategische issues

Op het eerste gezicht is Ekkersrijt vooral groot en heel divers. Het heeft een uitstekende ligging is volgens moderne principes vormgegeven. Er wordt actief gestuurd op beheer (parkmanagement) en verdere ontwikkeling (industrieschap). De ondernemers zijn heel betrokken en blijken over het algemeen heel tevreden (Tevredenheidsonderzoek 2009).

Op het tweede gezicht ontstaan vooral vragen. Een eerste vraag die opkomt is wat Ekkersrijt nu eigenlijk is, gelet op de uiteenlopende bedrijfsactiviteiten en belevingswerelden. Je vindt er bedrijven van beton tot hightech. Je vindt er het Science Park, het Meubelplein en overig Ekkersrijt. Het gemengde karakter laat zich mooi vertellen als 'het complete plaatje', maar de gemeenschappelijkheid is beperkt en de ruimte voor vernieuwing zit ermee op slot. Het bestaande overkoepelende verhaal klinkt daardoor niet echt logisch of overtuigend.

Een tweede vraag gaat over de toekomstbestendigheid van het bestaande Ekkersrijt. Deze vraag komt voort uit een breed gedragen constatering in de stedelijke economie dat er een mismatch aan het ontstaan is tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen.

Aan de ene kant staat de vraagzijde. Hier vindt een boeiende vernieuwingsslag plaats in de manier van werken. Uit onderzoek - en uit de gesprekken met ondernemers - blijkt dat het tegenwoordige werken compleet andere drijfveren kent dan twintig, dertig jaar geleden. Het oude werken was hiërarchisch, input



grote diversiteit aan gebruikers



gedateerde architectuur en weinig aantrekkelijke openbare ruimte; Ekkersplaza

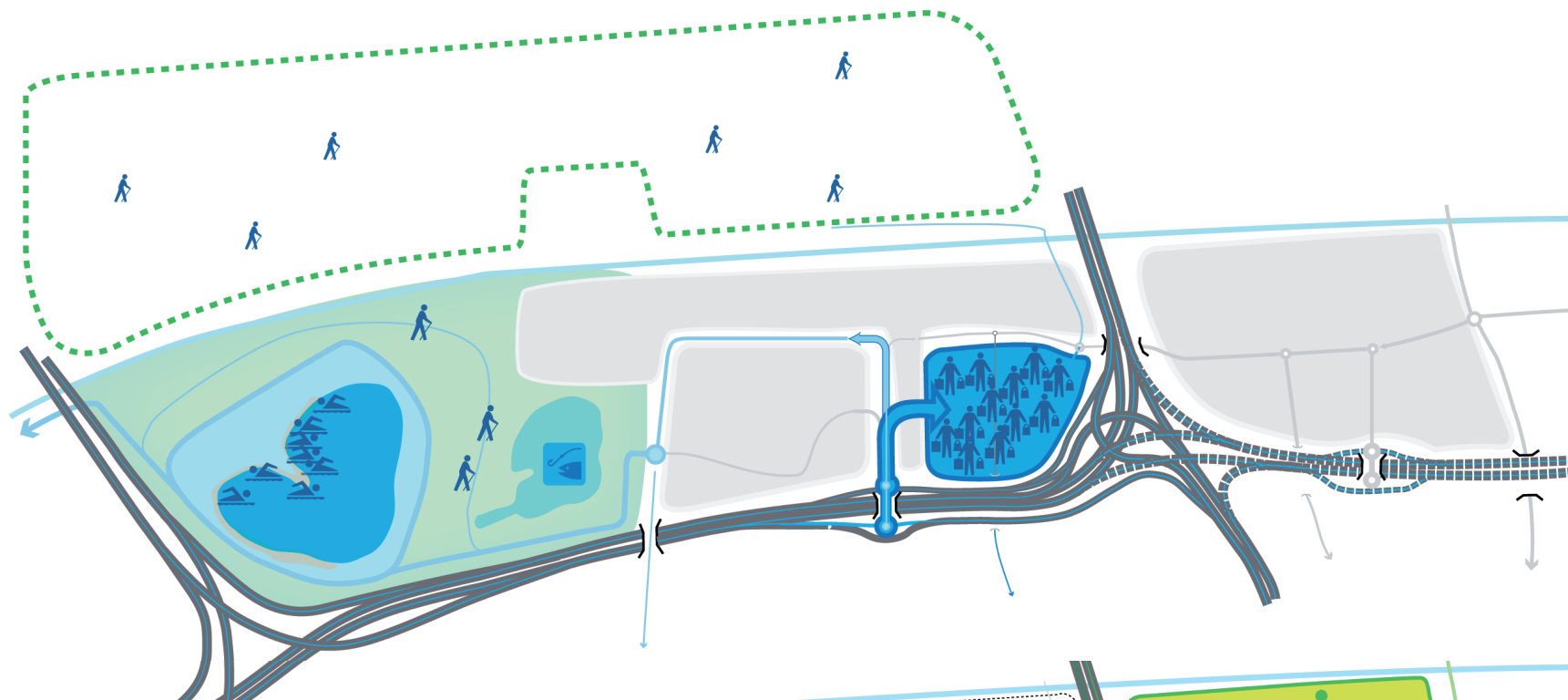
gedreven, routinematig en gebaseerd op planning en controle. Het nieuwe werken is open, niet-hiërarchisch, outputgericht, projectmatig en gericht op interactie en kennisdeling. In tegenstelling tot wat argwanende overheden vaak denken, beperkt dit 'nieuwe werken' zich niet meer tot een selecte groep kennisintensieve bedrijven. Juist 'gewone' bedrijven herkennen de noodzaak van innovatie en schakelen over op het leveren van precisiekwiteit in producten en diensten, en vertonen een opschaling naar hoogopgeleid personeel. De impact van het nieuwe werken op het mogelijke gebruik en de inrichting van de werkomgeving is enorm. Voor een groeiend aantal bedrijven en hun werknemers is de werkomgeving veel meer dan een goedkope plek waar makkelijk geparkeerd kan worden. (In paragraaf 2.2 wordt de impact van het nieuwe werken verder uitgediept).

Aan de andere kant staat de aanbodzijde. Onze observatie is dat Ekkersrijt als vestigingsplek weinig vernieuwend is. Hoewel Ekkersrijt door continue investeringen in infrastructuur en beheer en onderhoud up to date is gebleven, kent het terrein dezelfde functionele inrichtingsprincipes als het gros van de bedrijventerreinen in Nederland. Functiescheiding, beperking van belemmeringen, autobereikbaarheid en kavel-voor-kavel uitgifte zijn leidende principes geweest - voor beleving van het gebied, interactie tussen mensen of samenhang tussen ontwikkelingen is nooit veel oog geweest. Ontwikkelingen aan de vraagzijde met impact op veranderende verwachtingen ten aanzien van de werkomgeving kunnen natuurlijk bedreigend zijn voor de toekomst van Ekkersrijt als vestigingslocatie. Maar de vraag moet vooral zijn of ze ook openingen kunnen bieden voor nieuwe kansen

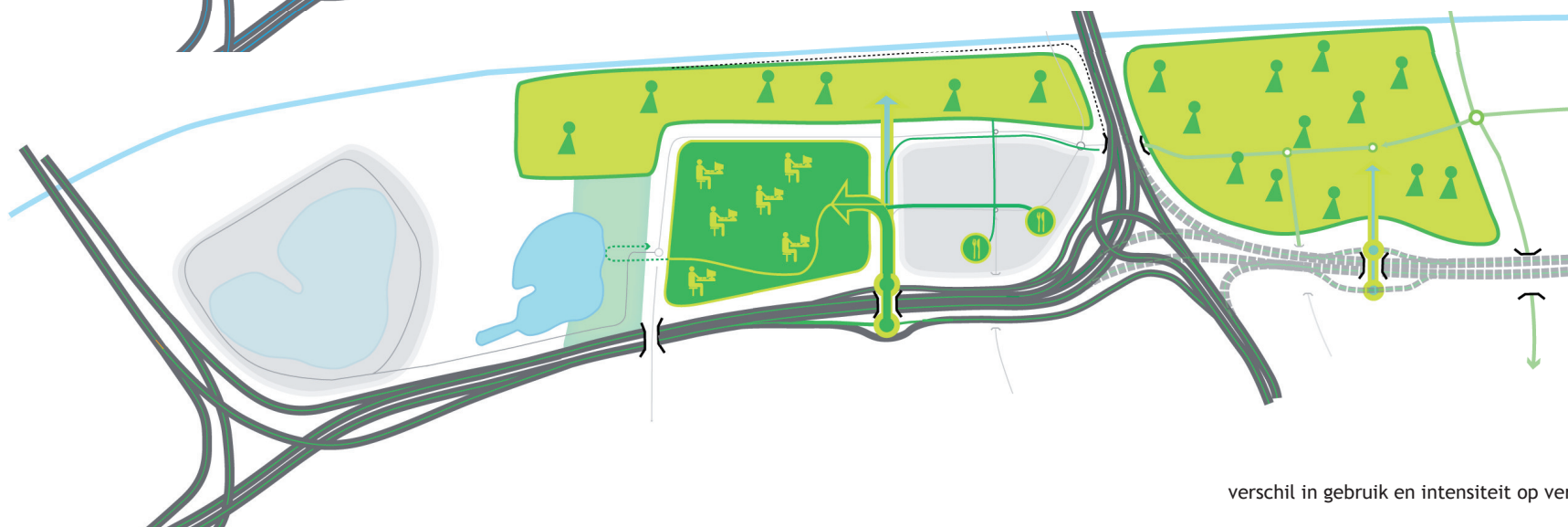
op het gebied van de identiteit, het gebruik en de ruimtelijke inrichting.

Tegelijkertijd komt een derde vraag op over de reikwijdte van Ekkersrijt als werklandschap waar ook andere stedelijke activiteiten deel van uitmaken. Ekkersrijt heeft te maken met een nog weinig bestudeerd fenomeen - gelijk aan veel andere bedrijventerreinen in Nederland overigens - dat het gebied in de belangstelling staat van allerlei andere activiteiten dan de gebruikelijke bedrijvigheid. Juist vanwege de ruimte en de relatief goedkope grond ontstaat interesse van winkels, vrijetijdsaccommodaties, restaurants, hotelketens, sportvoorzieningen en zelfs bewoners om zich te vestigen op het terrein. De vraag komt op wat dit kan betekenen voor de toekomst van Ekkersrijt - zeker ook in termen van toegevoegde waarden in de positionering binnen Brainport. Tegelijk illustreren de claims vanuit het 'stedelijke leven' de behoefte aan een visie en een strategie waarmee gericht gestuurd kan worden. Zonder regie komen die functies ook op je af, maar is onduidelijk of ze passen en of ze bijdragen aan een groter verhaal.

Het zijn stuk voor stuk strategische vragen die heel bepalend zijn voor de betekenis, het gebruik en de inrichting van het toekomstige Ekkersrijt. Het is de overtuiging van Urban Xchange en Studio Marco Vermeulen dat de toekomstvisie eerst inzicht moet geven in dit soort fundamentele kwesties voordat het zin heeft om projecten voor de korte termijn te benoemen.



zaterdag-zondag



maandag-vrijdag

verschil in gebruik en intensiteit op verschillende momenten in de week



overmatig ruimtegebruik: Jan de Rooij Logistics



grote schaal en intern gerichte bedrijvigheid; Betonson

2.2 Een verouderde aanbodzijde en een vernieuwende vraagzijde

De discussie over de problematiek van bedrijventerreinen in Nederland (de aanbodzijde) krijgt een bijzondere lading wanneer de boeiende potenties van het werken in de 21e eeuw (de vraagzijde) worden beschouwd. In de vorige paragraaf werd kort ingegaan op het ontstaan van een mismatch tussen vraag en aanbod. Hier willen we dat onderwerp iets uitdiepen, omdat gedurende het onderzoek hierover diverse vragen werden gesteld. Bovendien dient de toekomstvisie voor Ekkersrijt ook lessen op te leveren voor andere bestaande bedrijventerreinen.

Aanbodzijde

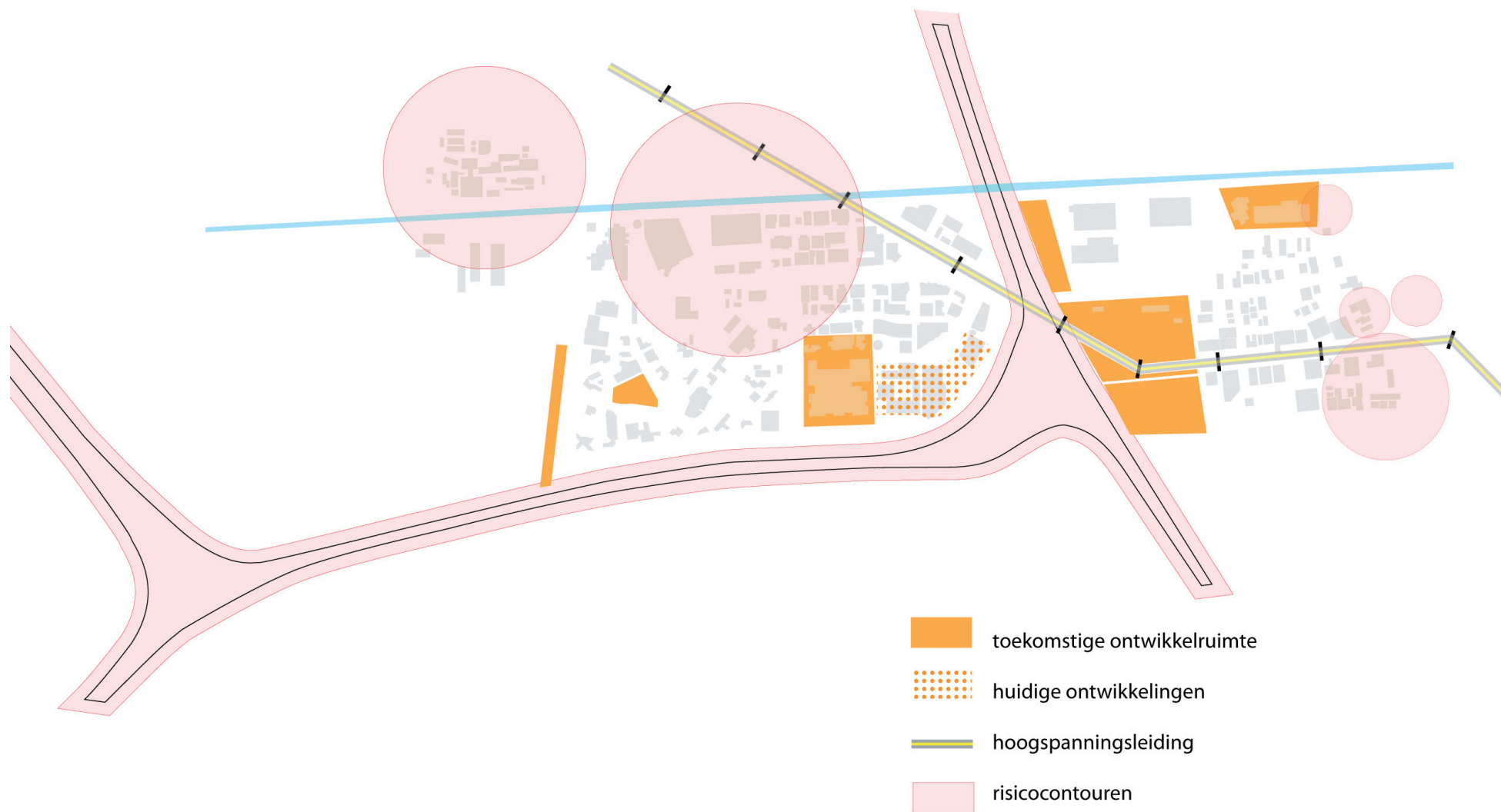
Aan de aanbodzijde heeft Nederland te maken met complexe problemen op bedrijventerreinen (en kantorenlocaties). Naast het kwantitatieve schrikbeeld van miljoenen vierkante meters leegstaande kantoren en bedrijfsruimten, is er juist ook een omvangrijk kwalitatief probleem. Veel werklocaties zijn verouderd, monofunctioneel, niet duurzaam, onsamenvattend, onaantrekkelijk, overmatig in ruimtegebruik of verrommeld. Bovendien zijn ze vaak afgezonderde werelden, weggestopt van het verdere stedelijke leven.

In de afgelopen jaren is uitvoerig aandacht geweest aan de oorzaken van de problematiek. Bij de planning en uitgifte is vooral gestuurd op individuele kaververkoop vanuit economische motieven en grondopbrengsten. Grondprijzen op bedrijventerreinen zijn altijd relatief laag gehouden en de vrijheid voor ondernemers om hun ding te doen is relatief hoog. De ruimtelijke bemoeienis

is vaak sober (geweest) waarbij functionaliteit voorop stond; het scheiden van functies, het beperken van belemmeringen en het inrichten op autogebruik. Het kavel-voor-kavel uitgeven is usance, zonder veel oog voor interactie met aangrenzende ontwikkelingen. De beleving van het gebied of de waarde voor de toekomst hebben weinig aandacht gekend.

De ironie is dat bedrijventerreinen in werkelijkheid geen exclusief gebied (meer) zijn voor bedrijfsruimtes. De goedkope grondprijs in combinatie met relatief veel ruimte blijkt heel aantrekkelijk voor veel andere stedelijke functies. De bestemmingen per locatie verschillen, maar overal in Nederland hebben kantoren, grootschalige detailhandel, autoshowrooms, sportvoorzieningen, vrijetijdsattracties, fastfoodketens en religieuze genootschappen hun plek gevonden op bedrijventerreinen. Veel bedrijventerreinen trekken drommen publiek. Ekkersrijt trekt met bijna 80.000 m² vvo perifere winkels - één van de grootste meubelboulevards van Nederland - een miljoenenpubliek. Maar daarmee is nog geen sprake van werkelijke functiemenging; ook deze activiteiten schikken zich uitstekend in de wereld van eigen afgezonderde kavels met parkeren voor de deur.

De uitwerking hiervan is zo mogelijk interessanter dan de oorzaken. Op veel stedelijke randzones zijn bedrijfslandschappen ontstaan met een enorme diversiteit in eigendom, vormen en typologie. Door de goedkope grond hebben we veel (ook kleinschalige) activiteiten in een veel te grote maat gestoken, voor een spotprijs en weggestopt van het 'gewone' leven.



ontwikkelruimte en beperkingen



publiek programma op het bedrijventerrein



Ekkersrijt-Oost

Hier heerst een XL maat in ruimtebeleving waar elk pand zichzelf aanprijst. Een drive in wereld want compleet ingericht op de auto. Het concept werkt omdat ondernemers hier goedkoop grotere ruimtes vinden en de vrijheid krijgen om hun ding te kunnen doen. Maar ook ondernemers zien dat de gebieden snel slijten en op veel aspecten niet meer passen bij hun veranderende manier van werken. Op de locaties waar een negatieve spiraal is ingezet stemmen bedrijven met hun voeten: ze vertrekken. Maar ook op 'normaal' functionerende locaties zoals Ekkersrijt blijken veel ondernemers een heel ander wensbeeld te hebben van hun werkomgeving: meer passend bij hun veranderende wijze van werken waarbij innovatie, kennisdeling en creativiteit de belangrijkste pijlers zijn in het leveren van toegevoegde waarde.

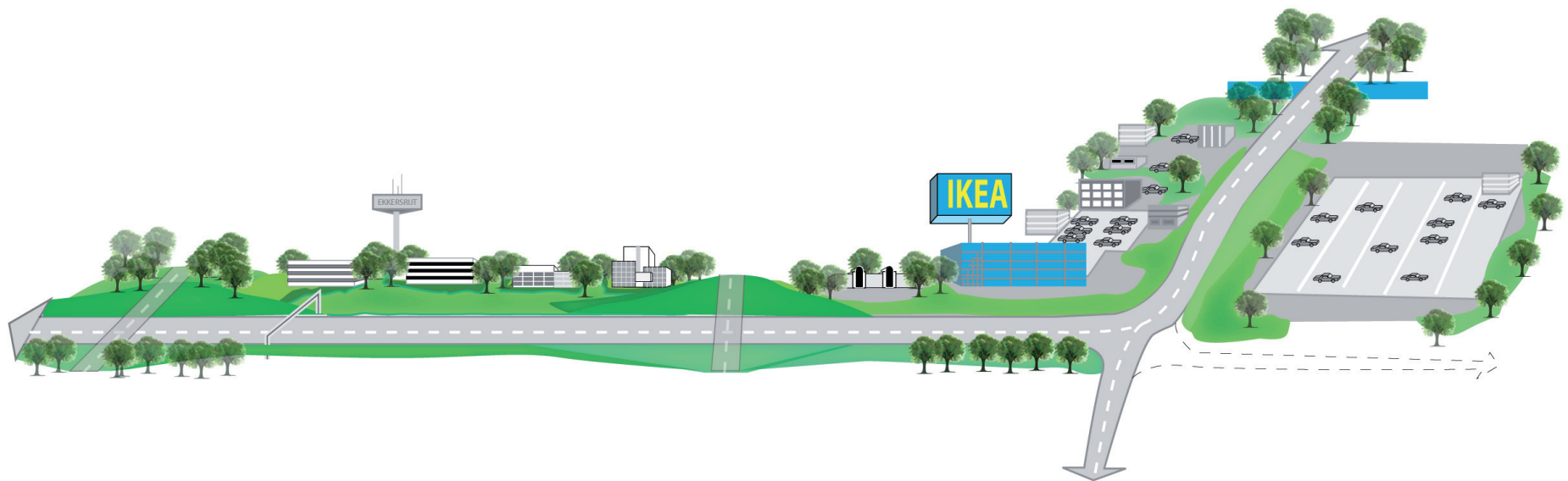
Vraagzijde

Aan de vraagzijde vindt een fascinerende ontwikkeling plaats in de manier van werken die naar verwachting een grote impact zal hebben op de eisen aan de werkomgeving. Het werken in de 21e eeuw heeft compleet andere waarden dan voorheen. Het nieuwe werken is open, niet-hiërarchisch, outputgericht, projectmatig en gericht op interactie, creativiteit en kennisdeling. Met name bedrijven in de creatieve kenniseconomie hebben deze waarden hoog in het vaandel. Maar het interessante is dat Nederland juist hier een enorme groei laat zien - met de Brainport regio als trotse vaandeldrager.

Het is echter een misverstand dat deze waarden alleen worden gehanteerd door kennisintensieve bedrijven met uitsluitend hoogopgeleid personeel.

Hoewel dit soort bedrijven natuurlijk voorop lopen met nieuwe werkconcepten (zie ook Prodrive op het Science Park), ontdekken in toenemende mate 'gewone' bedrijven dat een omschakeling noodzakelijk is in de felle mondiale concurrentiestrijd. Het perspectief voor het Nederlandse bedrijfsleven (en in het bijzonder de maakindustrie) ligt namelijk in het bieden van hoogwaardige precisiekwaliteit in producten en diensten. Op grote schaal - en met veel succes - schakelen 'gewone' bedrijven over van gestandaardiseerde massaproductie op het leveren van toegevoegde waarden in innovatie, kwaliteit en services. Hiervoor is echter een opschaling in kennis en vaardigheden vereist. Het gevolg is dat veel 'gewone' bedrijven doorgroeien van laag- naar hoogopgeleid personeel. Ook de ondernemers op Ekkersrijt illustreren deze trend. Tekenend is dat op dit moment het vinden van hoogopgeleide kenniswerkers een groot probleem is voor veel bedrijven op Ekkersrijt.

Innovatie is het sleutelwoord - zeker in de Brainport. En innovatie gedijt in een sfeer van openheid, vrijheid en kennisdeling tussen werknemers. Een opvallende trend in de Brainport is de integratie van allerlei disciplines en activiteiten gericht op kennisuitwisseling van ideeën (open innovatie). Het denken in hokjes - nog zeer gebruikelijk in de ruimtelijke ordening - is bij de bedrijven in Brainport allang verdwenen. Is een projectruimte gericht op het omzetten van een idee in software (vandaag) en een maakbare prototype (morgen) een kantoor, een laboratorium of een fabriek? En is dat nog relevant? Het onderstaande figuur is illustratief voor de grensvervaging.



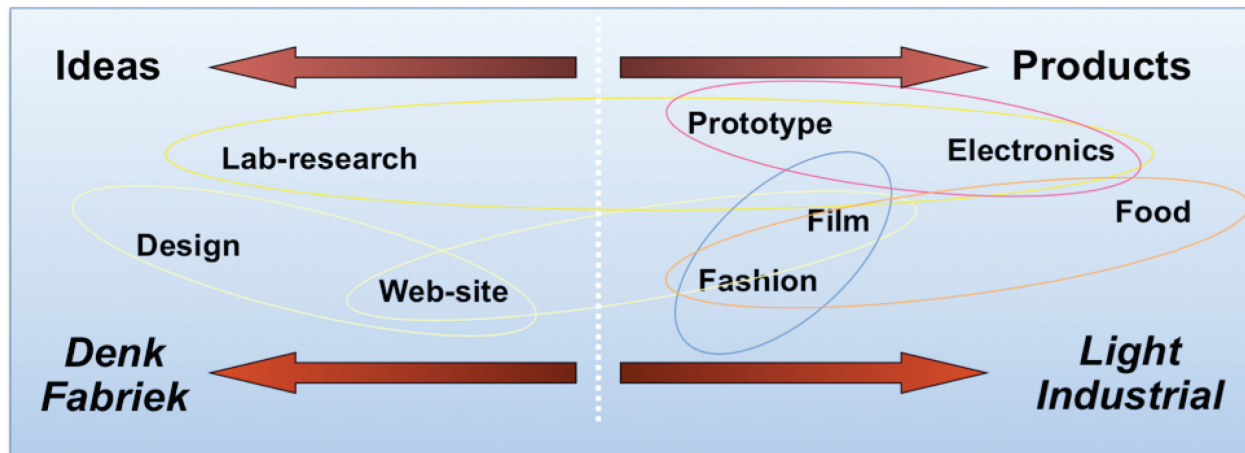
zicht vanaf snelweg

Het moge duidelijk zijn dat de mentaliteitsomslag ten aanzien van het werken een enorme invloed heeft op de werkomgeving. De bijbehorende werkomgeving stimuleert waarden als (open) uitwisseling van ideeën, vrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor werknemers, interactie tussen disciplines, teamwerk en creativiteit. Opvallend aan succesvolle nieuwe ontwikkelingen is dat expliciet wordt voldaan aan de behoefte aan interactie en ontmoetingen. De 'plek' voor ontmoetingen doet er (weer) toe.

identificeren.

Het belang van de ontwikkelingen aan de vraagzijde wordt benadrukt door de Provincie Noord-Brabant in haar studie naar Werklocaties voor de Toekomst. Ekkersrijt is voor de provincie een pilot in deze studie. Vanuit de overtuiging dat werklocaties 'state of the art' moeten zijn voor een concurrerend Brabants vestigingsklimaat, wil de provincie stimuleren dat werklocaties inspirerend zijn en inspelen op de veranderende behoeften aan de vraagzijde. Nieuwe verbindingen tussen (gevestigde) bedrijven onderling en met andere functies zijn daarbij belangrijke drijfveren. Het onderzoekstraject van de Werklocaties van de Toekomst bevestigt dat een nieuwe mentaliteit of filosofie is vereist bij zowel overheden als bedrijfsleven. Er moet niet meer worden gedacht vanuit vastgoed en functionaliteit, maar vanuit een waardevaste en onderscheidende identiteit die de gebruikers (de werknemers) centraal zet.

19



bron: DEGW

Bovendien is bij werknemers in toenemende mate sprake van een vervaging van werk- en privétijd, waarbij de verwachting heerst dat bedrijven (en de bedrijfsomgeving) integraal onderdeel uitmaken van het stedelijke leven. Een 'aantrekkelijke' werkomgeving bestaat niet uit een rijtje bomen, maar uit een inspirerende 'plek' die quality of life biedt. Bovendien willen werknemers trots zijn op hun werklocatie, omgeving waarmee ze zich kunnen

2.3 Input uit interviews en workshops

Ondernemers

Essentieel voor de totstandkoming van een toekomstvisie voor Ekkersrijt is dat het gedragen wordt door de primaire betrokkenen, de ondernemers voorop. Het bedrijventerrein is een levend organisme dat continu in beweging is. Het is het dagelijkse speelveld van de bedrijven en zij kunnen beter dan wie ook vanuit de eigen bedrijfsfilosofie en toekomstverwachtingen inzicht geven in de essenties van de werkomgeving. Binnen de gestelde kaders van het onderzoek was het





parkeeroverlast en gebrek aan routes voor voetgangers



mismatch tussen vraag en aanbod

onmogelijk alle 300 bedrijven te spreken - laat staan alle werknemers.

Door Industrieschap Ekkersrijt is een groepsleutelspelers benaderd om mee te denken in deze fase. Het gaat om ondernemers of managers van verspreid over Ekkersrijt gevestigde bedrijven die veel betrokkenheid tonen bij het kwaliteitsbehoud en de verdere ontwikkeling van het gebied. Begin februari 2011 hebben acht interviewgesprekken plaatsgevonden. Dezelfde groep ondernemers en managers waren ook aanwezig bij één of beide workshops. (De workshops waren breder opgezet, waarbij ook vertegenwoordigers van Industrieschap Ekkersrijt, gemeente Son en Breugel, gemeente Eindhoven, SRE, provincie Noord-Brabant en de Kamer van Koophandel aanwezig waren).

Zorgen en irritaties

De interviews hebben veel stof tot nadenken gegeven. Een openhartige eerste conclusie is dat bij veel bedrijven zorgen en irritaties leven over de huidige situatie van Ekkersrijt. Voor het verder realiseren van de toekomstvisie is het van groot belang deze zorgen serieus te nemen. Niet alleen geeft het een beeld van wat wezenlijk is voor ondernemers; het samen werken aan een toekomstperspectief staat of valt bij het serieus nemen van zowel grieven als vernieuwende ideeën van ondernemers. De zorgen en irritaties verplichten dus tot het gezamenlijk oplossen.

De zorgen betreffen:

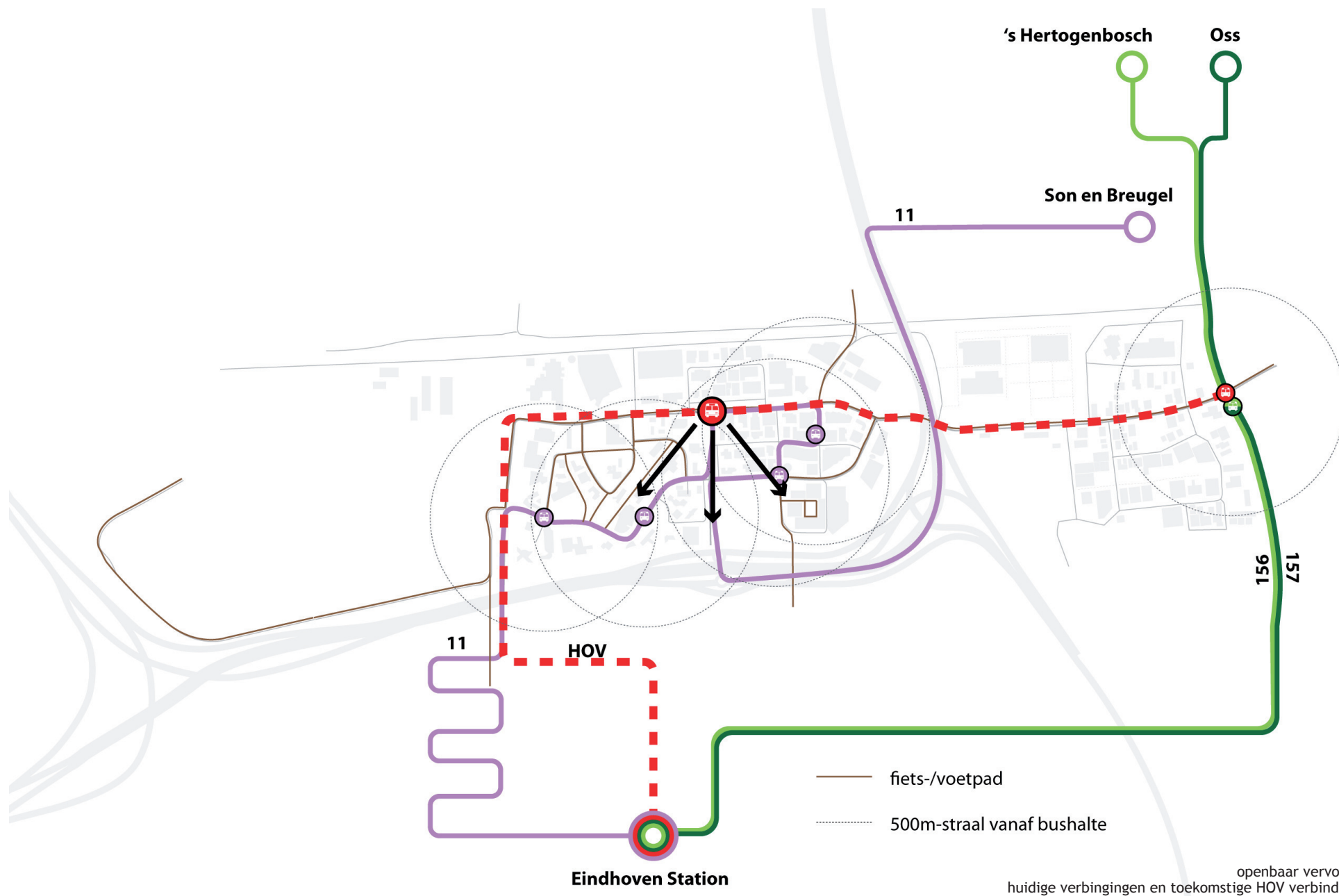
- Parkeren; op veel plekken staan auto's in de openbare ruimte geparkeerd en geven hinder aan doorgaand (vracht)verkeer en

irritaties bij bedrijven die wel het parkeren op de eigen kavel oplossen.

- Beperkingen door bouwregels; in de afgelopen tijd is een aantal veel gevraagde ontwikkelingen op Ekkersrijt niet doorgegaan of vertraagd door stringente regelgeving (zoals milieucontouren). Dit ondermijnt het vertrouwen in kansen voor vernieuwende ontwikkelingen.
- Voetgangers; het terrein is niet ingericht op voetgangersgebruik. Niettemin groeit de behoefte aan (recreatieve) wandelmogelijkheden voor werknemers - variërend van veilige trottoirs tot een parkachtige omgeving.
- Openbaar vervoer; het terrein is beperkt bereikbaar met het openbaar vervoer. In toenemende mate is dit een belangrijke factor voor bedrijven. De komst van HOV wordt toegejuicht.
- Schoon-heel-veilig; buiten alle waardevolle activiteiten van het parkmanagement bestaat een algemene zorg over de aantrekkelijkheid van Ekkersrijt. Op dit moment is handhaving van het huidige kwaliteitsniveau het uitgangspunt; ten opzichte van andere vestigingslocaties in de regio betekent dit gevoelsmatig een achteruitgang.

Meerdere belevingswerelden

Een tweede belangrijke conclusie is dat Ekkersrijt bestaat uit meerdere belevingswerelden en dat het gewenste toekomstbeeld per belevingswereld anders ligt.





onduidelijke straatnaamaanduiding

Dit begint bij de eigen identificatie van gevestigde bedrijven. De ondernemers van Science Park identificeren zich vooral met het Science Park. Het staat ook op de visitekaartjes. Hetzelfde geldt voor het Meubelplein, dat door de aanwezigheid van IKEA in naamsbekendheid en uitstraling uitstijgt boven het bedrijventerrein zelf. IKEA associeert zich bijvoorbeeld met ‘Eindhoven’ en geeft geen nadruk op vestiging op Ekkersrijt of in Son.

Met betrekking tot het gewenste toekomstbeeld redeneren de geïnterviewden hoofdzakelijk vanuit de eigen belevingswereld; wat sluit aan bij de wereld van de kenniswerkers, de gewone werknemers of het kooppubliek? De bedrijven op het Science Park bijvoorbeeld betreuren het dat het woord ‘park’ een wassen neus is. Een rustige parkachtige omgeving werkt stimulerend voor de inspiratie en interactie van kenniswerkers. De bedrijven in ‘Oost’ houden zich niet bezig met een park; voor hen gelden andere vraagstukken zoals een leesbare, hindervrije en veilige infrastructuur voor voetgangers én vrachtwagens. De wensen van het kooppubliek op het Meubelplein zijn weer compleet anders. De huidige meubelboulevard met zijn gebrekkige samenhang en een versnipperde openbare ruimte zorgt voor weinig eenheid, terwijl er een wereld valt te winnen bij het publiek rondom beleving, vermaak en verblijf.

De specifieke vraagstukken worden op dit moment onderling niet gedeeld of herkend, waardoor de ruimte voor daadwerkelijke vernieuwing op slot zit.

Overkoepelende issues over bijvoorbeeld veiligheid en parkeren blijven hierdoor ook hangen in gebruikelijke beheeroplossingen.

Ekkersrijt als totaal

De belevingswerelden daargelaten is het niet zo dat bedrijven geen associatie met Ekkersrijt als totaal hebben. Het tegendeel blijkt waar voor de meeste bedrijven, men vindt het juist fijn om hier gevestigd te zijn - en niet op een campus of andere locatie. Drie opvallende pluspunten van Ekkersrijt komen in de gesprekken naar voren:

- de diversiteit op Ekkersrijt (het complete plaatje van beton tot hightech) wat een gevoel geeft dat het individuele bedrijf onderdeel is van de gehele regionale economie en niet slechts van een beperkte selectie;
- de vrijheid die Ekkersrijt vanuit die organische samenstelling uitstraalt (je bent vrij om te doen wat je wilt). Ekkersrijt is grotendeels organisch gegroeid, zonder veel betutteling;
- de sfeer van onafhankelijkheid op Ekkersrijt (No logo; het valt juist niet in een hokje te plaatsen) waardoor het individuele bedrijf zijn eigen expressie kan tonen.

Met name ‘vrijheid’ en ‘onafhankelijkheid’ zijn opmerkelijke associaties die nog weinig expliciet worden gemaakt, maar intussen wel onderscheidend zijn ten opzichte van andere werklocaties. In het volgende hoofdstuk over identiteit (H3) komen we hierop terug.

Korte en lange termijn issues

De gesprekken met de ondernemers gingen in eerste instantie over hun eigen business en toekomstverwachtingen. Vanuit het denken over de wekomgeving is het heel belangrijk om te begrijpen wat bedrijven daadwerkelijk doen - en welke potenties ze zien. Vervolgens werd meer expliciet over Ekkersrijt gesproken, waarbij (zoals gezegd) vooral naar voren kwam dat er zorgen en irritaties leven waarvoor op korte termijn oplossingen nodig zijn. De gedachten over een visie voor de lange termijn werden vooral gevoed tijdens de workshops.

Daar ook ontstond de overtuiging bij alle betrokkenen om helder onderscheid te maken naar issues voor de korte, middellange en lange termijn. Het blijkt anders te verwarrend wanneer de één praat over het oplossen van parkeeroverlast en de ander over de toekomst van een deelgebied waar het werken kan worden gecombineerd met wonen en recreëren.

Korte termijn

- > oplossen van zorgen en irritaties

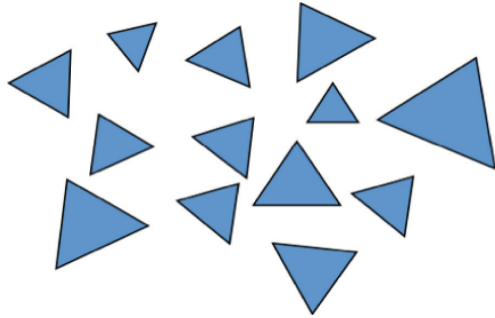
Middellange termijn

- > betekenis geven aan vrijkomende kavels en ruimtes
- > verbindingen maken met de omgeving van Ekkersrijt
- > begeleiden van de dynamiek op Ekkersrijt
- > inbrengen van quality of life

Lange termijn

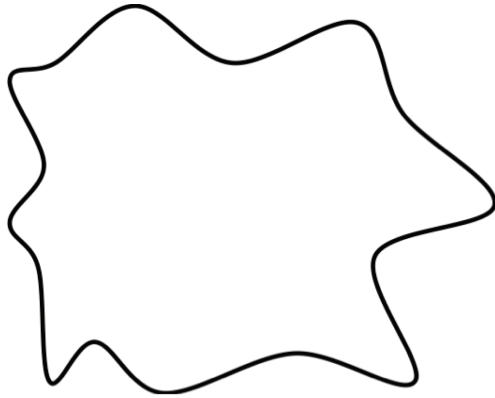
- > richting geven aan de toekomst - identiteit
- > opgaven per deelgebied uitvoeren
- > creëren van nieuw werklandschap met werken, recreëren etc.

Bij de betrokkenen ontstond een tweede overtuiging die erop neerkomt dat er een nieuwe strategische aanpak nodig is om richting te kunnen geven aan de gezamenlijke toekomst. Om regie te houden op de richting waar Ekkersrijt naar toegroeit kunnen issues van de korte en lange termijn onmogelijk los van elkaar worden gezien. Dit wordt duidelijk gemaakt in een viertal plaatjes.



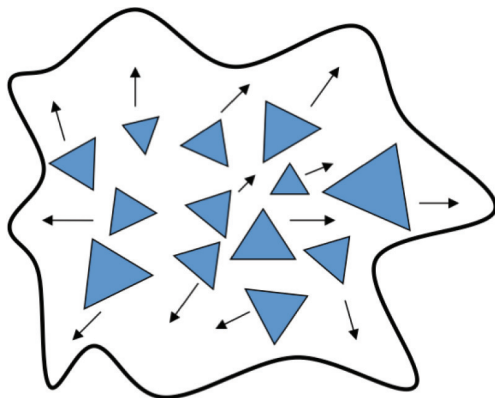
Projecten

De dynamiek op Ekkersrijt leidt onherroepelijk tot een reeks van grote en kleine projecten - al dan niet gericht op de korte of lange termijn:



Toekomstbeeld / Identiteit

Industrieschap Ekkersrijt, Brainport Development en Provincie Noord-Brabant hebben het initiatief genomen om na te denken over het gewenste perspectief (nieuwe identiteit) van Ekkersrijt als werklocatie van de toekomst:

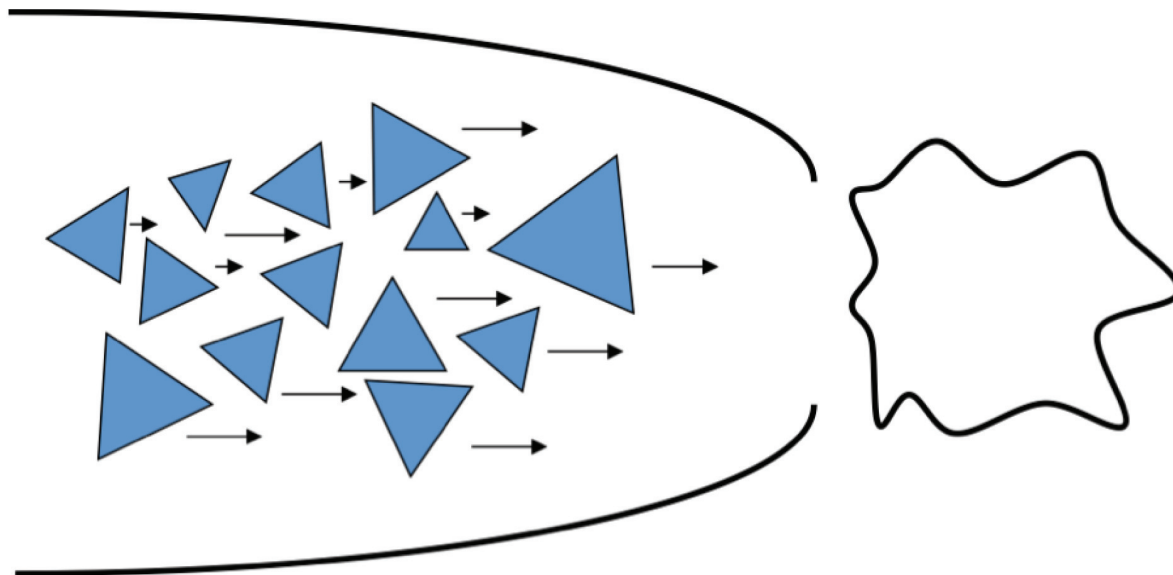


multiprojecten

De gebruikelijke aanpak op Ekkersrijt komt erop neer dat gestuurd wordt op de individuele projectresultaten van de reeks grote en kleine projecten. De snelle dynamiek zal ertoe leiden dat - net als nu overigens - veel ontwikkelprojecten tegelijkertijd worden uitgevoerd. De multiprojecten hebben elk een eigen richting, die niet noodzakelijkerwijs dezelfde hoeft te zijn. In feite zullen deze individuele projecten dus impliciet de komst van Ekkersrijt gaan kleuren. De gezamenlijke overtuiging is ontstaan dat Ekkersrijt

een meer strategische aanpak nodig heeft. De complexe tijd, de onvoorspelbare dynamiek en de geconstateerde opgaven van Ekkersrijt vragen om een vernieuwende strategie die doordacht richting gaat geven aan de toekomst. De manier om dat te doen bestaat eruit om eerst zélf een wensbeeld voor het toekomstige werklandschap te creëren, van waaruit richting kan worden gegeven aan / keuzes kunnen worden genomen voor initiatieven voor projecten. Het gaat hierbij zeker niet om een topdown uitgevoerd plan, maar juist om een strategie die initiatieven van onderop stimuleert. De geïnitieerde projecten hebben hierdoor dezelfde richting en dragen derhalve bij aan de lange termijn visie. In feite komt zo'n aanpak neer op het uitvoeren van een programma en het realiseren van doelen op de lange termijn.

26



Programma waarbij de doelen op lange termijn richting geven aan de projecten

3. Identiteit

3.1 Waarde van een sterke identiteit

De identiteit (of het karakter) van een gebied bestaat uit onderliggende waarden die door een bepaalde groep worden gedeeld, zoals economische, culturele en historische waarden. Hoe sterker deze waarden worden herkend en beleefd, hoe sterker de identiteit. Een sterke identiteit blijkt een belangrijke drijfveer voor succesvolle gebiedsontwikkelingen. Een sterke identiteit betekent dat sprake is van een helder en reproduceerbaar verhaal. Zo'n helder verhaal versnelt ook het proces doordat het partijen verbindt en daarmee draagvlak creëert.

Binnen onze huidige belevingscultuur bestaat een groot bewustzijn van de waarde van een plek. Er is grote vraag naar locaties met uitstraling, authenticiteit, cultuur en historie. Voor veel mensen moet een plek vertelkracht hebben: het draagt bij aan de eigen identiteit wanneer je jezelf er mee kunt verbinden. Dit geldt ook voor bedrijven.



sfeerschets Chiswick Park

Succesvolle economische gebiedsontwikkelingen zijn leidend binnen hun wereld. De basis ervan bestaat uit een visie op de toekomst, die dusdanig herkend wordt door de doelgroepen dat ze zich ermee willen verbinden. Chiswick Park in Londen straalt een visie uit op het succes van een aangename werkomgeving ('enjoy work'). Chemelot in Geleen straalt een visie uit op het creëren van een community rondom chemische materialen.

Het is verder belangrijk om te beseffen dat het verhaal wel moet kloppen. Het gaat niet alleen om een goed communicatieverhaal, maar uiteindelijk om de daadwerkelijke beleving van de waarden. De visie moet dus één op één vertaald worden in de ruimtelijke en functionele inrichting.

Overigens wordt het begrip 'identiteit' nog wel eens verward met 'imago'. Identiteit gaat over onderling gedeelde waarden. Imago gaat over beeldvorming. Het imago van een gebied wordt gedragen door symbolen, gebouwen, evenementen, bekende personen of instituten. De beeldvorming is altijd eenvoudiger te beïnvloeden dan dieperliggende waarden. Om te voorkomen dat een verkeerde beeldvorming ontstaat is het cruciaal om vanuit de identiteit tijdig te werken aan het imago dat wordt nagestreefd en dat vanaf het begin goed moet worden neergezet (branding).

Het ontwikkelen van een nieuwe identiteit gaat niet over één nacht ijs. Een identiteit krijgt pas werkelijk betekenis wanneer de gebruikers zich erin herkennen en het verhaal gaan uitdragen. Tot die tijd is het alleen een papieren verhaal. Dit betekent dat in het begin



gebruik Chiswick Park

zo'n identiteit (en de onderliggende kernwaarden) moet worden ontwikkeld in samenspraak met eigenaren en gebruikers. In de perioden die daarop volgen zal - met en door hen - de identiteit verder geladen moeten worden met bijpassende inhoudelijke activiteiten.

Een sterke gebiedsidentiteit is ook onderscheidend ten opzichte van andere gebieden. Hierbij horen de begrippen 'positionering' en 'branding'. Het positioneren van een gebied betekent het innemen van een positie ten opzichte van andere gebieden. Het is belangrijk te beseffen dat positioneren een bewuste keuze is. Je kiest er immers voor welke uitstraling je wilt hebben en hoe je wilt dat er over je gepraat wordt. De manier waarop je het product of het merk in de markt zet heet marketing of branding.

Om de positionering en de branding te bepalen is het goed om verschillende opties naast elkaar te zetten. De keuze hangt af van de mate waarin de optie relevant is (voor de doelgroepen), onderscheidend is (ten opzichte van concurrenten) en geloofwaardig is (passend bij de identiteit). Veel gebieden komen in hun branding niet verder dan het aanprijzen van de kwaliteiten van het gebied. Zo zijn veel bedrijvenparken 'uitstekend bereikbaar', 'ruim' en 'groen'. Je kunt je afvragen in hoeverre deze kwaliteiten onderscheidend zijn of zelfs toegevoegde waarde leveren. De uitzonderingen vallen op: ontwikkelingen die zich slim positioneren en zorgen voor een uitgekende branding. Het meest bekende voorbeeld is Chiswick Park in Londen. Dat bedrijvenpark is volledig opgebouwd rondom het concept 'enjoy-work'; in een geweldige omgeving voel je je goed en daardoor ben je in staat veel beter te

werken. Chiswick Park is het ultieme voorbeeld van een business park die vanuit een gewenste identiteit en een bijpassend branding concept is ontwikkeld.

Maar misschien is het allerbelangrijkste het besef dat een keuze voor identiteit en positionering bepalend is voor de verdere inrichting van het gebied - ofwel de beleving. Met andere woorden: wat je in werkelijkheid ziet moet kloppen met wat je wilt uitstralen.

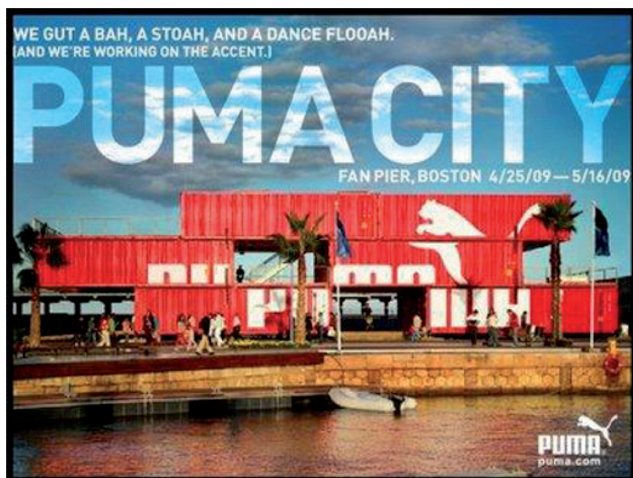
3.2 Naar een nieuwe identiteit voor Ekkersrijt

Het nadenken over de toekomst van Ekkersrijt begint bij een aantal wezensvragen: Wat is dit straks voor een gebied? Wie komen hier straks? Wat is het overkoepelende verhaal? Deze vragen zijn uitvoerig aan de orde gekomen tijdens de interviews en (vooral) de workshops met vertegenwoordigers van de bedrijven en betrokken overheden. De gedachtewisselingen hebben een heel verrassend en sterk beeld opgeleverd met betrekking tot de mogelijke toekomstige identiteit, sfeer, beleving en positionering.

Uitgangspunten

Het mag duidelijk zijn dat de toekomstige identiteit van Ekkersrijt voortbouwt op de bestaande. Sterker nog, in de vele gesprekken kwamen allerlei bestaande sterke eigenschappen naar voren die Ekkersrijt al in zich draagt maar nog weinig belicht.

Bovendien geldt het absolute uitgangspunt dat Ekkersrijt van de bestaande bedrijven is - de toekomstige identiteit is volgend op de wensen en perspectieven die zij uitdragen. Immers, de gebruikers



Puma City, Boston 2009

van Ekkersrijt zijn degenen die in de komende jaren de identiteit lading moeten gaan geven met (toekomstige) inhoudelijke activiteiten. Zonder die lading is het verhaal over de identiteit een wassen neus - zie de vorige theoretische paragraaf.

Uit de gesprekken en de workshops is een aantal uitgangspunten naar voren gekomen die richtinggevend zijn bij het opbouwen van de nieuwe identiteit van Ekkersrijt:

- Ekkersrijt is en blijft een groot werklandschap met diverse belevingswerelden;
- Ekkersrijt maakt open onderdeel uit van het omliggende stedelijke leven (geen afgezonderde eigen wereld);
- De deelgebieden krijgen elk een eigen sterke identiteit die richtinggevend is voor toekomstige opgaven;
- Het totaal krijgt een overkoepelend beeld met waarden die verbindend zijn voor alle deelgebieden;
- Zowel het totaal als de deelgebieden zijn te 'branden' als betekenisvolle plekken voor de Brainport regio.

Overall identiteit Werklandschap Ekkersrijt

Hier wordt het wensbeeld / toekomstperspectief van Ekkersrijt geformuleerd.

Het bedrijventerrein Ekkersrijt heeft het vooruitzicht te groeien van de huidige onopvallende en middelmatige randzone voor bedrijven en meubelwinkels naar een spannende omgeving waar het werken wordt afgewisseld met andere verrassende vormen van

stedelijk gebruik.

Op Ekkersrijt geldt het principe dat werken in de huidige tijd volledig is geaccepteerd - en daarmee dus ook volledig is geïntegreerd in het stedelijke leven. Hier voelt het niet dat bedrijven zijn weggestopt, maar juist toegankelijk zijn voor iedereen.

Het open werklandschap heeft een inrichting die bedrijven en werknemers uitnodigt voor innovatie en interactie. De betrokkenheid van bedrijven en werknemers bij hun werkomgeving is groot - zij geven initiatieven aan nieuw en verrassend gebruik van het werklandschap. Vandaar de kwalificatie 'Werklandschap 2.0'.

Het open werklandschap nodigt ook uit tot andere verrassende initiatieven - in wonen, winkelen en recreëren - die passen bij het onafhankelijke karakter van het Werklandschap Ekkersrijt. Het Werklandschap 2.0 groeit daarmee door naar een Vrij Leeflandschap - een nieuw type stedelijk landschap met eigenzinnige karaktertrekken.

De overall identiteit van het Werklandschap Ekkersrijt kent bijzondere waarden waarmee het zich een onderscheidende positie verschaft in de regio Eindhoven. Deze waarden verbinden de deelgebieden van Ekkersrijt - elk met een eigen belevingswereld - en zorgen bij gevestigde bedrijven en gebruikers voor een onderling gedeeld gevoel van betrokkenheid bij het geheel.

Karakter -> Kernwaarden van het Werklandschap Ekkersrijt

- Ruimte en vrijheid om je ding te kunnen doen
- Eigen expressie
- Verrassend, spannend
- Eigenzinnig
- Alternatief / tegenpool van de geijkte plekken voor werken, wonen, winkelen, recreëren
- Tegendraadse kwaliteiten / ruimte, vrijheid, lage huurprijzen
- Groot, XL, drive in wereld, grootstedelijk, Amerikaans
- Ruig, robuust
- Levendig, vitaal
- Uitnodigend / vrij voor allerlei passende stedelijke initiatieven
- Open toegankelijk, iedereen is welkom
- Wereld van mondiale merken én lokale grootheden

3.3 Naar nieuwe identiteiten voor de deelgebieden van Ekkersrijt

Zoals al eerder gesteld: Ekkersrijt is een groot werklandschap met diverse belevingswerelden. Deze belevingswerelden sluiten aan op de huidige realiteit met deelgebieden die nu al een eigen karakter hebben - deels uitgesproken zoals Science Park en Meubelplein, deels minder uitgesproken zoals het oostelijke deel.

De toekomst van Ekkersrijt is gebaat bij sterke eigen karakters voor de deelgebieden, zodat bedrijven zich beter kunnen herkennen en identificeren met hun werkomgeving en er ruimte ontstaat voor vernieuwing en verrassende initiatieven.

Vooruitlopend op de ruimtelijke en programmatische kansen die het gevolg zijn van de sterke belevingswerelden is een grove maar heldere indeling gemaakt van deelgebieden die lopen van oost naar west. Hiermee wordt afstand genomen van de indeling van het masterplan uit 2004. De deelgebieden 2A en 2B uit dat masterplan vervallen en worden nu ingedeeld bij andere deelgebieden. Zie dit als een toekomstschets voor de lange termijn dat uitlokt tot (vernieuwende) initiatieven - zie dit niet als een blauwdruk! In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de ruimtelijke en programmatische kansen per deelgebied. Hier volstaan we met een beeld te geven van de waarden van elke belevingswereld.

Van oost naar west onderscheiden we Freezone, Ontwikkelzone A50, Home & Living, Entreegebied en Science Park.

1. *Freezone*

Het meest oostelijke deel van Ekkersrijt is een gemengd bedrijventerrein met allerhande bedrijven; momenteel een functioneel en onopvallend gebied, hier en daar ruw en weinig ordelijk.

Het perspectief geven we de titel Freezone. Het is hét bedrijventerrein van Son met gemengde bedrijvigheid in typen en omvang. Dit deel van het werklandschap

heeft een industrieel en robuust karakter. Hier is ruimte voor groei voor Sonse bedrijven. Vrijheid is een kernwaarde - hier voel je je ongehinderd vrij om te ondernemen - dus ook vrij aan overbodige regels (welstandsvrij). Vrijheid betekent ook geen letterlijke barrières: Freezone is toegankelijk voor iedereen. Freezone is daarmee ook geen exclusief werkeiland, want verbonden met Son en haar bewoners. Vrijheid betekent ook 'informeel', er is (op plekken) ruimte voor woon-werk combi's met een incubator karakter.

2. *Ontwikkelzone A50*

Tussen Freezone en de A50 ligt een omvangrijk gebied dat extensief gebruikt wordt. Het is een zeer goed bereikbare en zichtbare zone. Daarentegen is het grootste deel van dit gebied in eigendom van enkele ondernemers en is het, binnen de kaders van deze toekomstvisie, niet aan ons om hier een identiteit voor te formuleren.

Dat zeggende kent deze zone - denkend vanuit het positioneren op regionale schaal - een zeer brede potentie kent. Het perspectief strijkt verder dan een strikte functie als bedrijfslocatie - juist vanuit regionale positionering beschouwd zijn ook andere stedelijke functies denkbaar zoals een vrijetijdsbestemming. De zone verdient daarom een eigen zoektocht. In de tussentijd zou de zone uitstekend voor tijdelijke functies geschikt zijn.

3. *Home & Living*

Direct ten westen van de A50, in de noordwestelijke oksel van het verkeersknooppunt, ligt de bestaande Meubelboulevard Ekkersrijt met o.a. IKEA als blikvanger. Hier is (na de uitbreiding IKEA en meubelplein)

bijna 100.000 m² vvo aan grootschalige winkelformules in o.m. de meubel- en doe-het-zelf-branches gevestigd, één van de grootste meubelboulevards van Nederland. Vanzelfsprekend is dit een wereld waar drommen kooppubliek op afkomt. Het gebied bestaat in feite uit diverse eigenstandige ontwikkelingen - deels nieuw, deels verouderd - waardoor er weinig samenhang en ordelijkheid heerst. Bij de meeste winkels parkeer je de auto direct voor de deur. Er is weinig gedaan aan gebiedsbeleving of interactie, laat staan aan andere vormen van tijdsbesteding. De huidige en aangekondigde nieuwe ontwikkelingen hanteren dezelfde ontwikkelprincipes, waardoor wel het aantal formules stijgt maar het concept niet wezenlijk wordt vernieuwd.

Het perspectief geven we de titel Home & Living, naar de naam van de herontwikkeling van het oude meubelplein. Aansluitend op de brede consumententrend waarbij winkelen steeds meer gezien wordt als vrijetijdsbesteding ligt het toekomstperspectief in een doorgroei naar vrijetijdsbestemming - waarbij de winkels uiteraard de kern vormen. Home & Living zou je breed moeten zien als sfeer en potentie. Het verdient om verder te kijken dan alleen meubels; denk aan design trends, interieur trends, showrooms, tuinen, (buiten)sport. Bovendien koop je hier niet alleen de wereldmerken, maar ook de local heroes in design en ambacht.

Vergeet de focus op het vastgoed en de logistiek - dat zijn voorwaarden. Alles draait hier om het publiek als klant; een miljoenenpubliek. Daar ligt de toegevoegde waarde. Voor hen zijn er diverse vermaakmogelijkheden in en buiten gebouwen; kidsplezier, ijsbaan, skatebaan,



landschappelijke context en mogelijke
verbindingen

squash, basket-bar. In het weekend vinden allerlei evenementen plaats.

Voor ondernemers geldt ook hier de kernwaarde van ruimte en vrijheid om je ding te doen. Het gebied is ingericht op eigen expressie en als autowereld. Dat blijft, maar met inventieve ruimte voor voetgangers om het gebied te beleven.

4. *Entreegebied Ekkersrijt*

De hoofdentree van het Werklandschap Ekkersrijt is de brede invalsweg vanaf de A50 die de scheiding vormt tussen Home & Living en Science Park. Deze zone heeft een potentie als representatieve entree, een poortfunctie. Het perspectief bestaat uit een stedelijke strip met voorzieningen om te verblijven en te ontmoeten. Voor kort en lang verblijf. Hier ontstaat letterlijk interactie tussen de diverse belevingswerelden van het Werklandschap Ekkersrijt - werknemers, bewoners, kooppubliek etc.

5. *Science Park*

In het meest westelijke deel van Ekkersrijt ligt Science Park. Dit gebied kent een concentratie van kennisintensieve bedrijven in o.a. hightech en media. Het Science Park is als afzonderlijk deel ontwikkeld vanaf eind jaren '80. Hoewel het gebied keurig wordt onderhouden voldoen de inrichtingsprincipes van weleer niet meer aan de verwachtingen van kennisintensieve bedrijven ten aanzien van een stimulerend werklandschap.

Het gewenste type bedrijven is aanwezig, maar de uitstraling van een echt Science Park ontbreekt. Met name het woord 'park' dekt die lading volstrekt niet. Het terrein bestaat uit een verzameling losse units

op eigenstandige kavels, met een eendimensionale inrichting op autogebruik. Er is geen interactie of samenhang en geen menselijke maat. De openbare ruimte geeft een overmaat, maar zonder gebruikswaarde voor voetgangers.

Het perspectief van het Science Park is het concept opnieuw uit te vinden, en inhoud te geven aan de begrippen 'science' en 'park'. Wat het woord 'science' betreft zal dit niet letterlijk genomen moeten worden - de exacte wetenschap zit bij de TU/e. Hier gaat het - in het verlengde van de kernwaarden van het Werklandschap Ekkersrijt - om een Brainport kennislandschap met bedrijven die onafhankelijkheid willen uitstralen. De bedrijven willen zelf drager zijn van hun identiteit en vinden hier een onafhankelijke plek, los van instituten of bekende multinationals. Deze eigen expressie vertaalt zich ook naar: laten zien wat er gebeurt, trots zijn op datgene wat hier tot stand komt.

Wat het woord 'park' betreft ligt het perspectief om te groeien van de huidige 'panden op groene kavels' naar een echt landschappelijk park waarin bedrijven gevestigd zijn. In dat park staan de kenniswerkers centraal - een park als plek voor rust en inspiratie. Het park verbindt de bedrijven en geeft diverse gebruiksmogelijkheden. In het verlengde van de kernwaarden van het Werklandschap is het park open toegankelijk en verbonden met recreatieve routes.



4.

Toekomstvisie

4.1 Introductie

Deze studie bestaat uit een zoektocht naar mogelijkheden voor Ekkersrijt. Het heeft niet de status van een plan waarin definitief wordt vastgelegd hoe de toekomst er uit zou moeten zien. In het vorige hoofdstuk is - met het oog op een sprong voorwaarts - richting gegeven aan de toekomst vanuit kansrijke identiteiten. Een volgende stap is een uitwerking daarvan in ruimte en programma. Omdat hier geen sprake is van een plan is ervoor gekozen om deze uitwerking te beschrijven in opgaven.

Dit hoofdstuk beschrijft derhalve per deelgebied de ruimtelijke en programmatische opgaven die samenhangen met de geformuleerde identiteit. In gezamenlijkheid beschrijven de opgaven de toekomstvisie. Hoewel dit hoe dan ook de lange termijn betreft, zal de uitvoering voor bepaalde opgaven uitstekend op korte termijn kunnen starten.



4.2 Opgaven Freezone

1) Dit deelgebied blijft grotendeels onveranderd bestaan als gemengd bedrijventerrein (typen bedrijven, schaalgrootte). De opgave daarbij is om bestaande korte termijn issues op te lossen en de verdere huidige kwaliteit te handhaven.

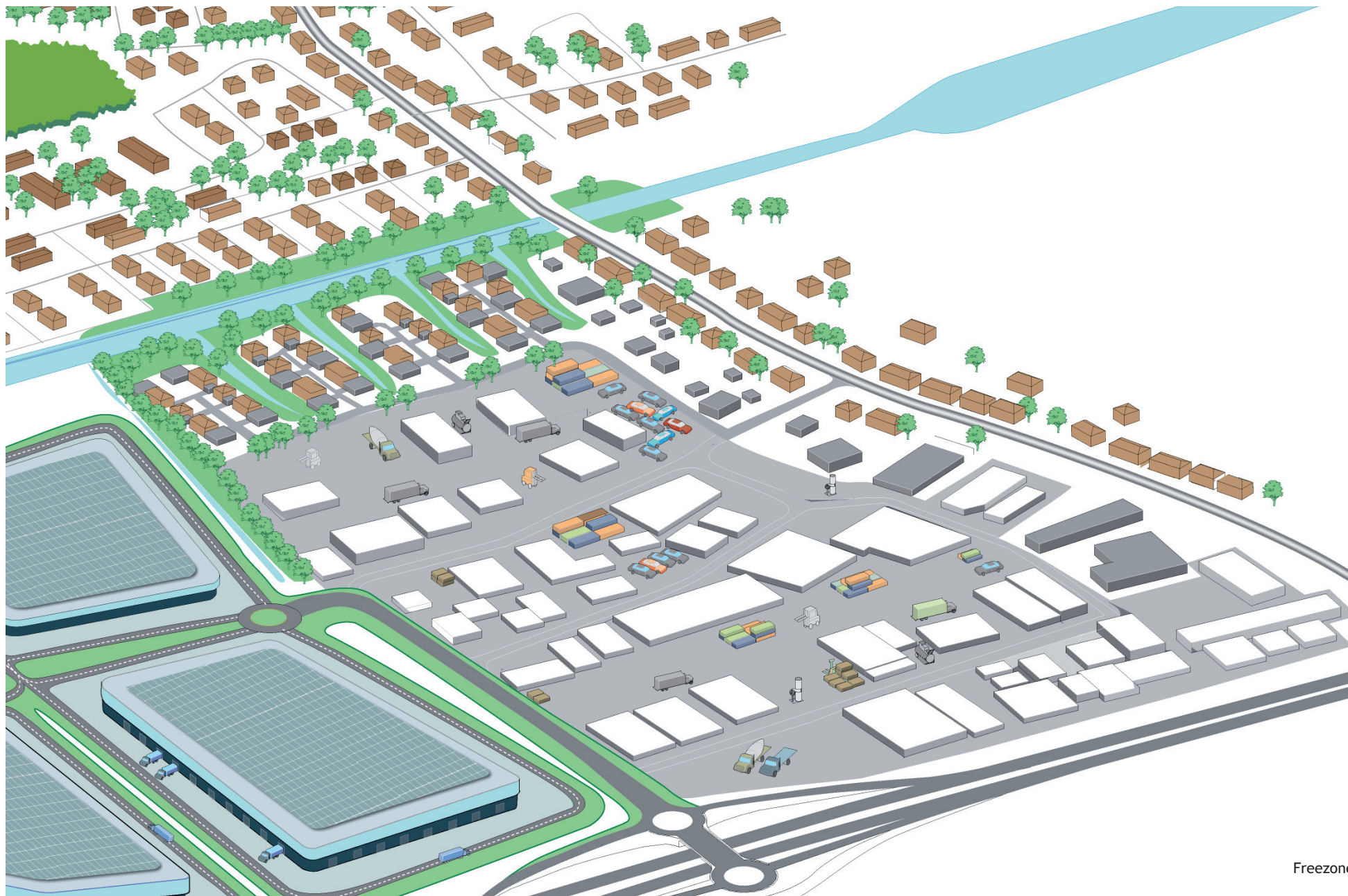
2) De opgave om het gebied toegankelijker te maken laat zich onder meer vertalen naar het creëren van voetgangersverbindingen langs het kanaal en vanuit de kern van dit deelgebied naar het kanaal en de Kanaalstraat. Ook is het belangrijk dat het deelgebied wordt aangetakt op de toekomstige HOV.

3) Voorts geldt hier de opgave om ruimte voor groei van bedrijven mogelijk te maken. Dit vertaalt zich naar een actieve benadering voor het doorschuiven van bedrijven wanneer kavels vrijvallen en het schrappen van belemmerende regels waar mogelijk (bijvoorbeeld welstandsvrij bouwen). Een eerste stap bestaat uit een inventarisatie naar behoefte en aanbod aan schuifruimte en vermindering van regeldruk.

4) Aan de noordelijke en oostelijke randen wordt een overgangszone gemaakt waarbij het werken op Ekkersrijt wordt geïntegreerd met het wonen in Son. Deze randen van Ekkersrijt grenzen aan de woonkern van Son. Het gaat om een nieuw milieu waarbij wonen en werken gecombineerd wordt (kleinschalige ontwikkelingen) langs het kanaal en de Eindhovenseweg. Het beoogde karakter is informeel, incubatorachtig (vergelijk de garage ontwikkelingen in Silicon Valley). Vrijheid en onafhankelijkheid zijn hier

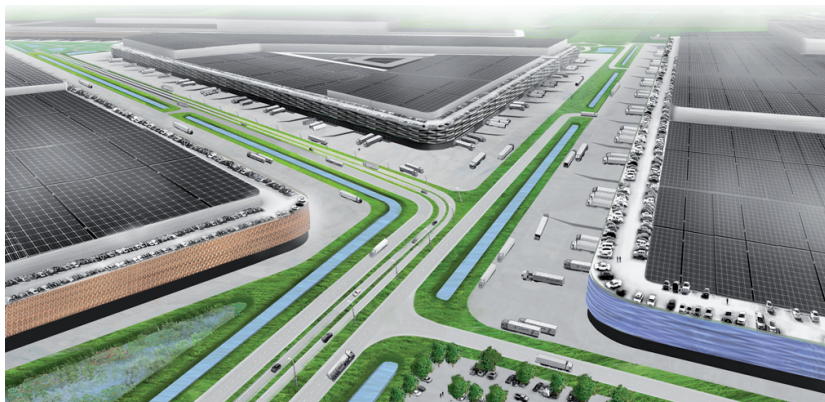
belangrijke Ekkersrijtse waarden.

Met de randzone ontwikkelingen krijgt de 'weggestopte' wereld van de Sonse bedrijven minder barrières waardoor het meer open toegankelijk wordt voor publiek. Een inventarisatie is nodig om de mogelijkheden van woon-werk combinaties in beeld te brengen. Belangrijke voorwaarde is dat de huidige gemengde bedrijven geen nadeel mogen ondervinden van deze ontwikkelingen. Kleine ondernemers die er ook willen wonen zullen het bestaande Ekkersrijt moeten accepteren - of zelfs inspiratie uit putten. De overgangszones kunnen derhalve geen pure woonlocaties zijn.





The Wall , A2 Utrecht

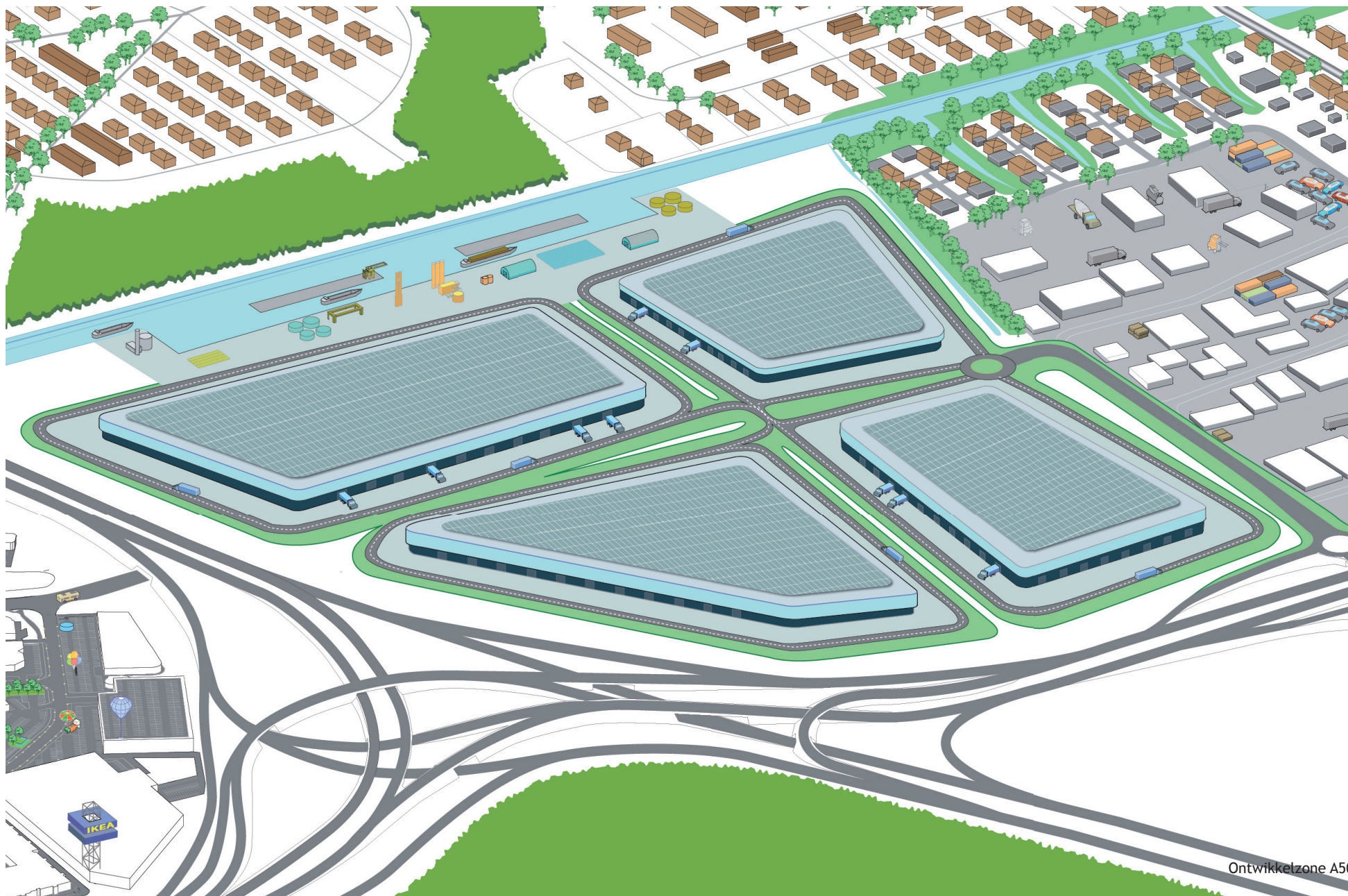


Logistiek Park Moerdijk

4.3 Opgaven Ontwikkelpzone A50

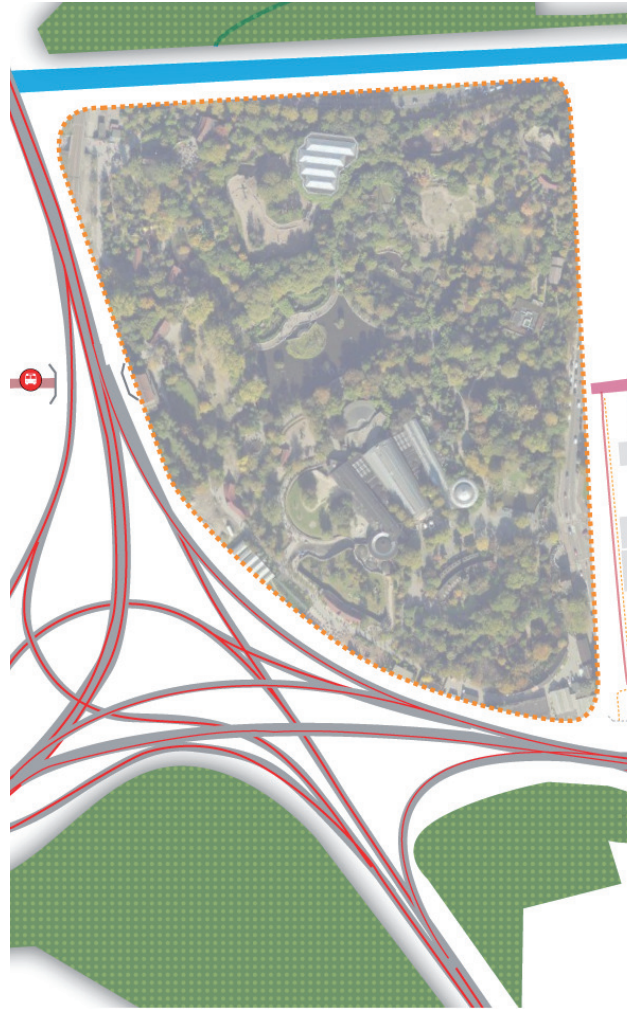
1) Langs de A50 ligt potentieel een te ontwikkelen locatie van circa 40 hectare. Deze zichtlocatie zal met een nieuwe aansluiting op de verlengde randweg een nog betere bereikbaarheid krijgen. De opgave van dit gebied is een zoektocht te starten naar mogelijke toekomstige bestemmingen. Denkend vanuit de positionering van de regio (poort van Brainport) gaan de mogelijkheden verder dan alleen een bedrijfsbestemming. De overzijde van de snelweg groeit al uit tot een grootschalige (koop)publieksbestemming met het Home & Living concept. Juist omdat meerdere functies mogelijk zijn, is het belangrijk het kruit droog te houden en nu geen definitieve beslissingen te nemen over de bestemming. De mogelijkheden lopen immers breed uiteen van bijvoorbeeld een regionale of zelfs landelijke vrijetijdsattractie tot een grootschalig centrum voor multimodale logistiek.

2) Totdat er meer helderheid ontstaat over de mogelijke bestemming van deze toplocatie is het - vanwege de uitstekende bereikbaarheid - een zeer geschikte omgeving voor tijdelijk gebruik. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (regionale) evenementen. De zoektocht zou kunnen starten met een inventarisatie van tijdelijke kansen.





racecircuit



dierentuin (Blijdorp)

4.4 Opgaven Home & Living

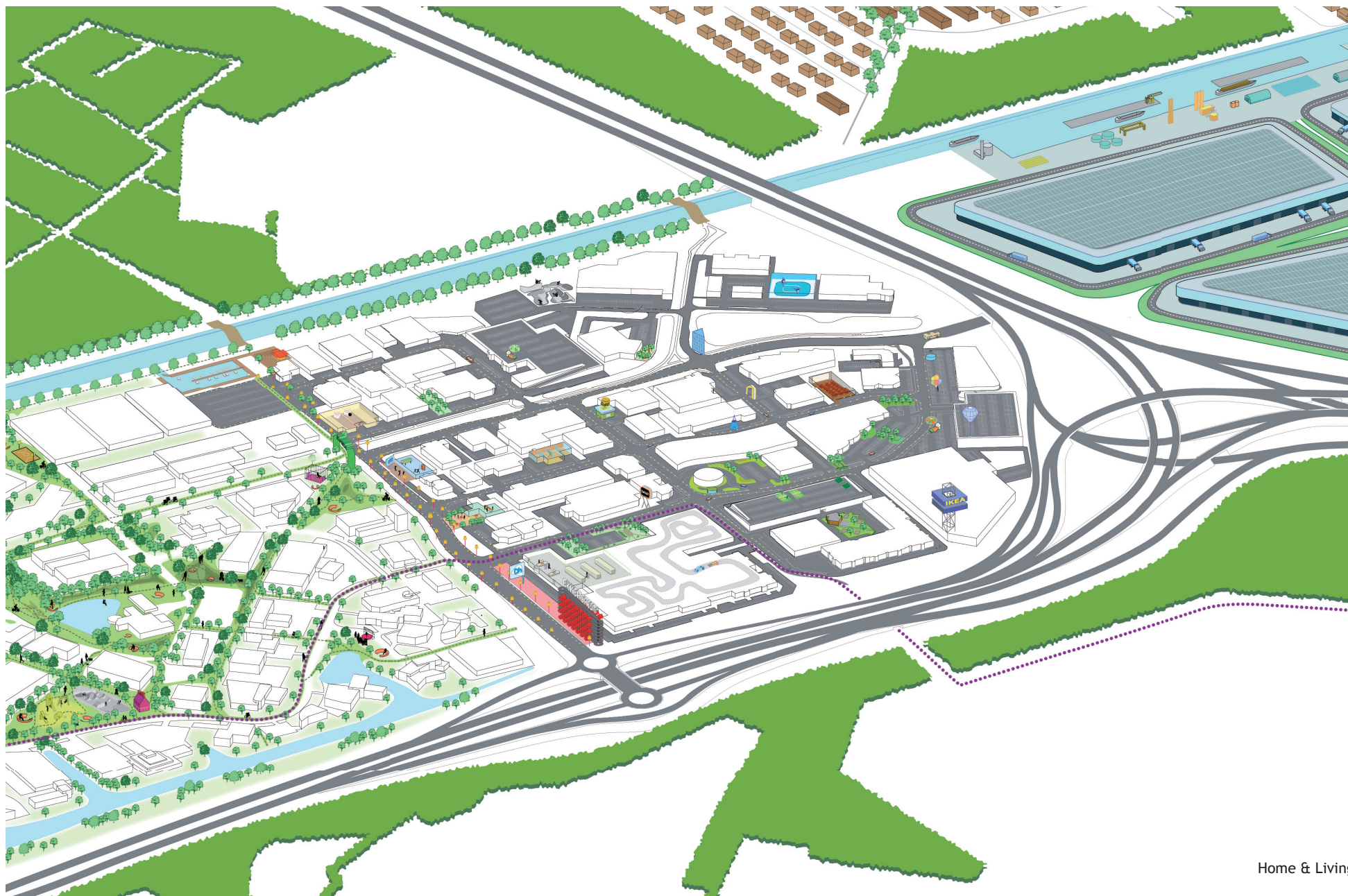
1) Het Meubelplein heeft stapsgewijs een markante positie ingenomen als kooplocatie voor consumenten uit de gehele regio. Ondanks het miljoenenpubliek heeft het echter een beperkte basis: een verzameling individuele winkelformules. Het potentieel is enorm wanneer je je niet focust op die formules, maar gaat denken vanuit dat publiek. Het gebied heeft fantastische kansen als een samenhangende wereld gericht op de vrijetijdsbeleving van het (koop) publiek rondom Home & Living als identiteit (zie het vorige hoofdstuk). De realiteit van vandaag is echter uitgangspunt en maakt een complete 'makeover' onzinnig. De opgave voor de lange termijn ligt in een geleidelijke transformatie waarbij meer ruimte en vrijheid komt voor initiatieven die bijdragen aan de nieuwe wereld.

2) Een eerste opgave voor de korte termijn bestaat uit het verder uitwerken van het thema Home & Living. Het gaat daarbij eerst om een uitwerking in sferen. Naast kopen gaat het ook om kijken, doen, beleven en vermaken. Natuurlijk staan we nu nog in de ideeënfase, maar wellicht tref je hier een wereld van trends in design, interieur, tuinen en buitenleven. Met mondiale en lokale grootheden. Met exposities en evenementen. Met verblijfsplekken en vermaakplekken. Daarna gaat het om een programmatische uitwerking naar haalbare formules - zowel in winkels als in complementaire vrijetijdsfuncties.

3) Een tweede opgave voor de korte termijn is het uitwerken van de ruimtelijke mogelijkheden. Liefst

loopt dit parallel aan de programmatische zoektocht, omdat de ruimtelijke situatie van nu richtinggevend is - in beperkingen en oplossingen. Cruciaal is in onze beleving de acceptatie van de huidige autowereld. Daarin is het Meubelplein Ekkersrijt complementair aan andere publieksbestemmingen. De ruimtelijke opgave ligt in het zoeken naar een kwaliteitsimpuls aan de levendige autowereld, waarbinnen de voetganger vervolgens nieuwe mogelijkheden gaat krijgen. De beleving vanuit de automobilist (drive-in, drive-through, drive-over...) kan stimulans zijn voor ruimtelijke kansen. Zo kunnen bestaande voorterreinen en parkeerterreinen worden benut en heringericht voor (tijdelijke) activiteiten. Dit sluit in het bijzonder aan bij de kernwaarde van 'vrijheid' waarbij de eigenaren letterlijk de ruimte en vrijheid krijgen om expressie te tonen en initiatieven te ontplooiën.

4) In het verlengde van de ruimtelijke opgave die de autowereld biedt ligt de zoektocht naar ruimtelijke mogelijkheden voor voetgangers en fietsers. Voor de voetganger gaat het daarbij om slimme onbelemmerde koppelingen tussen de kavels onderling en naar de voorzieningen in het Entreegebied. Verder is de integratie van de Slowlane en de HOV hier een belangrijke opgave.





Raceplanet | CEPEZED | Delft



squashbanen



Universal City Walk | Jerde Partnership | Los Angeles



Pathé Arena | ArchitectenCIE | Amsterdam



Drive-in wereld

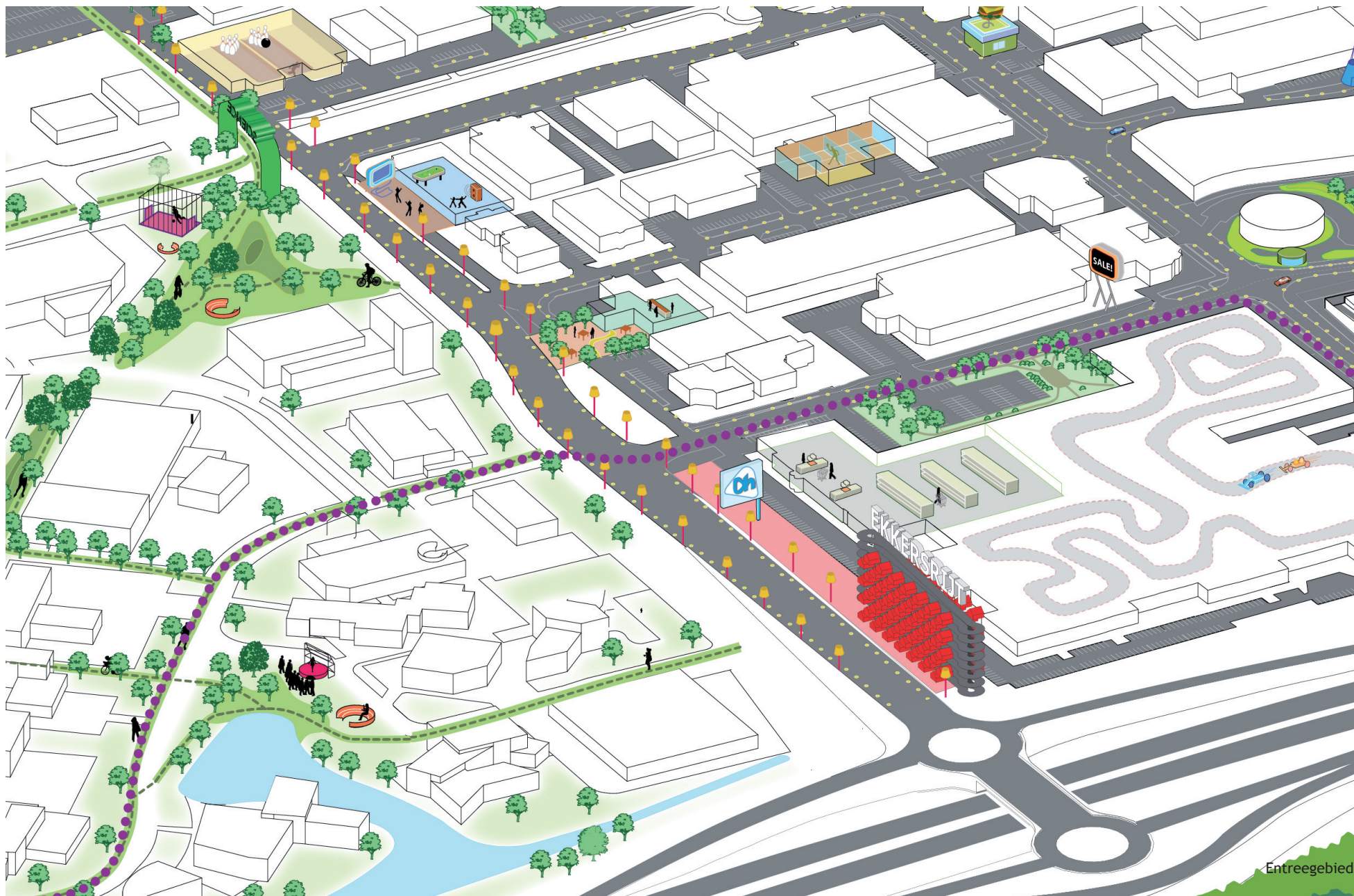
4.5 Opgaven Entreegebied

1) Juist vanwege de weinig aanlokkelijke indruk van bestaande bedrijventerreinen verdient het Werklandschap Ekkersrijt een groots en uitnodigend gebaar bij de entree. Vroeg of laat komen immers alle bezoekers en werknemers langs het Entreegebied. Daarnaast leent deze locatie voor zo'n gebaar omdat ze zeer zichtbaar is aan de A50 (Brainport Avenue). De opgave bestaat derhalve uit het creëren van een aantrekkelijk en uitnodigend Entreegebied met centrale voorzieningen voor alle gebruikers van Ekkersrijt.

2) De eerste stap in deze opgave betreft een studie naar de ruimtelijke en programmatische uitwerking van het Entreegebied. Een aantal uitgangspunten zijn hierbij te formuleren. Het Entreegebied dient een representatieve entree cq. poortfunctie te zijn (landscaping en inrichting) waar de rest van het gebied zich mee kan identificeren. Als 'billboard' van Ekkersrijt wordt het een nieuwe landmark voor de Brainport Avenue. De overall functie bestaat uit een 'stedelijke' strip waar de diverse werelden van werknemers en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Tezamen vormen deze doelgroepen draagvlak voor centrale voorzieningen. Dit concept moet verder worden uitgewerkt - in karakter en in functies. Wat het karakter betreft valt te denken aan een beheerste kwaliteitsplek (slow food on the fast lane). Wat functies betreft valt te denken aan o.a. horeca, het facility center, kort en lang verblijven (hotel, boardhouse,

wonen), een incubator en/of coworking concept en aanvullende parkeerfaciliteiten voor het Science Park (werkdagen) en Home & Living (vrije dagen).

3) Vanuit recreatief oogpunt dient onderzocht te worden in hoeverre het Entreegebied (op termijn) een doorsteek over het kanaal kan geven waardoor Ekkersrijt toegang krijgt naar het Nieuwe Woud.





Las Vegas Strip ca. 1970

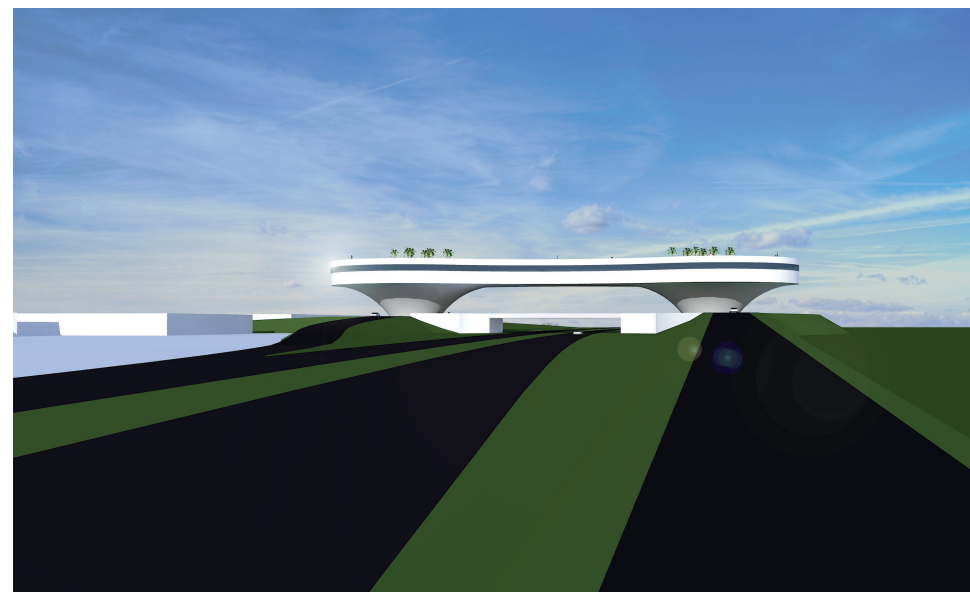
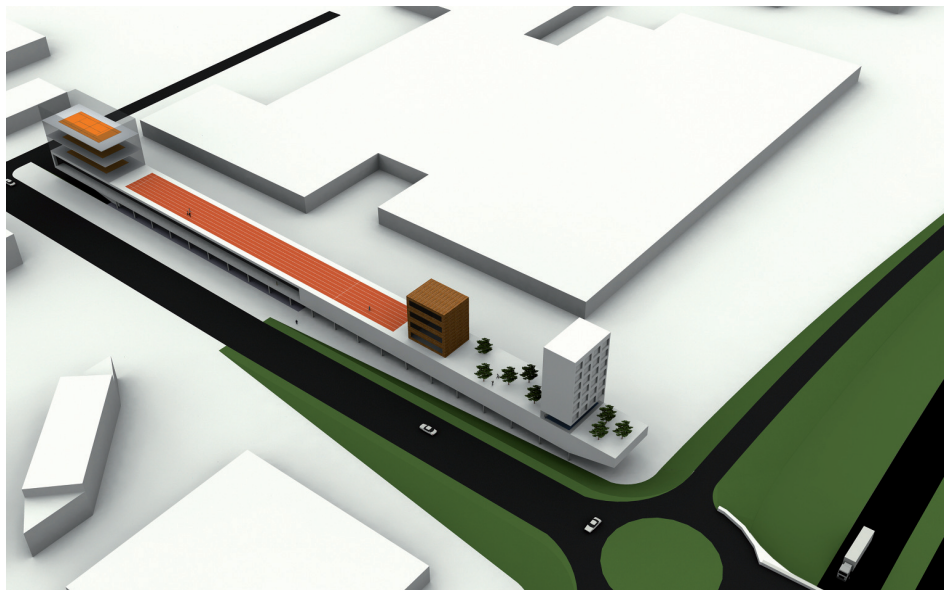


West8 | Arroyo Parkway
Pasadena | Los Angeles | 2002



Markante straatverlichting





50

Eerste schetsen markant entreegebouw

4.6 Opgaven Science Park

1) De opgave voor de lange termijn bestaat uit het opnieuw uitvinden van (en recht doen aan) de naam - 'science' en 'park'. Gelijk aan de rest van het Werklandschap Ekkersrijt gaat het hier om een geleidelijke transformatie van uiteenlopende initiatieven die ieder voor zich bijdragen aan het wensbeeld van een nieuwe identiteit.

2) Wat het woord 'science' betreft gaat het niet zozeer om (verdere) invulling te geven aan het type bedrijvigheid, maar om programmatisch invulling te geven aan het Brainport kennislandschap waarbij de kenniswerkers centraal staan. De opgave op de korte termijn bestaat uit het inventariseren van wensen (bij ondernemers en werknemers) en het creëren van een haalbaar programmatisch concept. De hoofdvraag is: waar bestaat het aantrekkelijke kennislandschap uit? Te denken valt aan een parkachtige omgeving die als rustplek en inspiratieplek dient, maar ook gebruiksmogelijkheden geeft om te sporten of te verblijven (café, lunchroom).

3) Bij het woord 'park' bestaat de opgave op de korte termijn uit een ruimtelijke studie naar de mogelijkheden om het gebied gefaseerd in te richten als een echt park. De huidige situatie (waaronder de scheiding in publiek en privaat eigendom) is uitgangspunt. Op eenvoudige wijze kan bestaand groen verbonden worden en de vele auto's uit het zicht worden genomen door groene randen (hagen, grondlichamen) te creëren. Een aantrekkelijke en wisselende aanblik kan worden aangelegd door

regenwater bovengronds te bufferen.

Wat inrichting en gebruik betreft: het park is in de eerste plaats het park van de kenniswerkers. Maar - geheel in lijn met de overall identiteit van het Werklandschap - is het park nadrukkelijk ook open toegankelijk voor andere gebruikers. Hierbij past het idee van een gebruikspark waar het niet alleen gaat om kijkgroen, maar waar ook kleinschalige sportactiviteiten (tennis, pannavotbal, skateboarden) en ontmoetingsplekken (café, maar ook interactieplekken in het groen) zijn geprogrammeerd. Uiteraard kan het park een plek zijn voor evenementen zoals sportdagen.

De toegankelijkheid wordt vergroot wanneer het Science Park een recreatief knooppunt kan zijn voor sportroutes (trimparcours, ruiterroutes, mountainbike etc.) die verbindingen leggen met omliggende gebieden (visvijver en Nieuwe Woud) en bestaande sportvoorzieningen zoals manege en mountainbikeparcours. Natuurlijk past hierbij ook de integratie van de Slowlane.





Sportlandschap

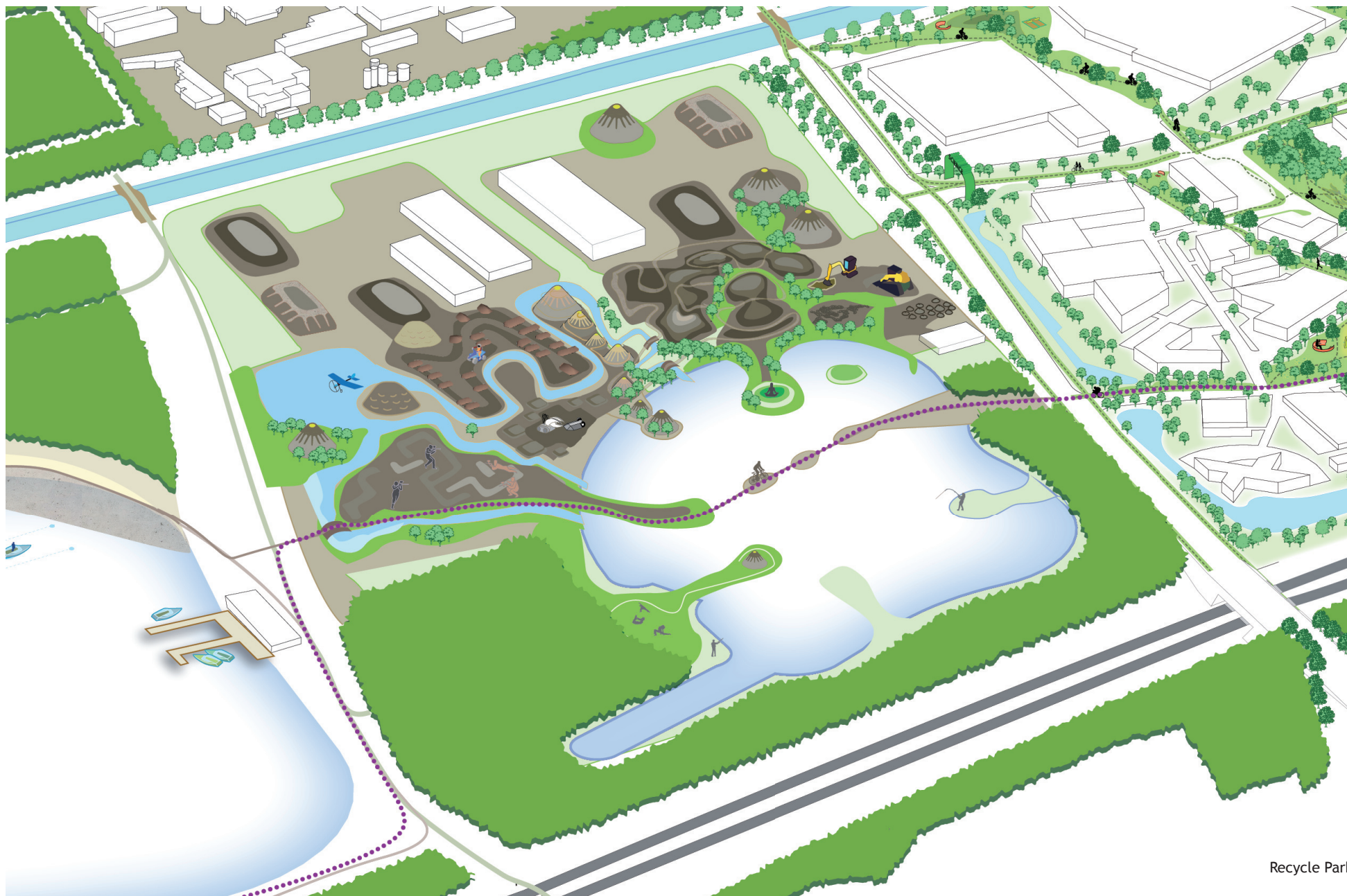
4.7 Aansluitend: Opgaven Recycle Park en Aquabest

Vanuit het leidmotief dat het Werklandschap Ekkersrijt geïntegreerd is in het stedelijke landschap bestaat de opgave om onder meer verbindingen te creëren met de omliggende omgeving. Bij de diverse deelgebieden is hier al e.e.a. over opgetekend (met betrekking tot wonen en recreatief gebruik). Om dit te realiseren zou het daarnaast fantastisch zijn dat aansluitende gebieden eveneens de handschoen oppakken en eenzelfde blik op een nieuw toekomstperspectief richten. Het gaat hierbij in geen geval om een uitbreiding van het bedrijventerrein Ekkersrijt, hooguit om een doorkijk naar mogelijkheden die in relatie staan tot het toekomstige Werklandschap.

Ten westen van Ekkersrijt ligt een beton- en recyclebedrijf en de visvijver. Deze heeft een beperkt gebruik, maar een enorme potentie vanuit het perspectief van het Werklandschap bezien. Deze 'no go area' verdient een zoektocht naar nieuwe mogelijkheden. Tijdens deze studie kwamen al uiteenlopende ideeën naar voren die de diversiteit van de potentie onderstrepen. Het steeds wisselende recycle landschap zou bijvoorbeeld buiten werktijden (op eigen risico) een dynamisch decor kunnen zijn voor avontuurlijke sporten (4x4, motorcross, paintball). Het zou een maaklandschap - Recycle Park - kunnen zijn waar restmaterialen te halen zijn voor industrieel vormgevers en scholieren (referentie bouwspiegelplaats). Het kan een educatieve dimensie krijgen (bewustwording van reststoffenstroom en potentie van hergebruik). De visvijver kan voor de kenniswerkers een locatie zijn voor contemplatie

en meditatie, met (schier)eilanden als geïsoleerde plekken. Uiteraard past ook hier de integratie van de Slowlane.

Nog een stap verder ten westen van dit onderbenutte gebied ligt het veel gebruikte recreatiegebied Aquabest. Ook hier zouden opgaven te formuleren zijn die - vanuit het Werklandschap bezien - een sprong voorwaarts betekenen in het creëren van een nieuw stedelijk landschap. Het past echter niet in deze studie om die opgaven hier te benoemen.





Contemplatie en meditatie



Avonturenlanschap



Cathedraal van Justo Gellego



speelstad

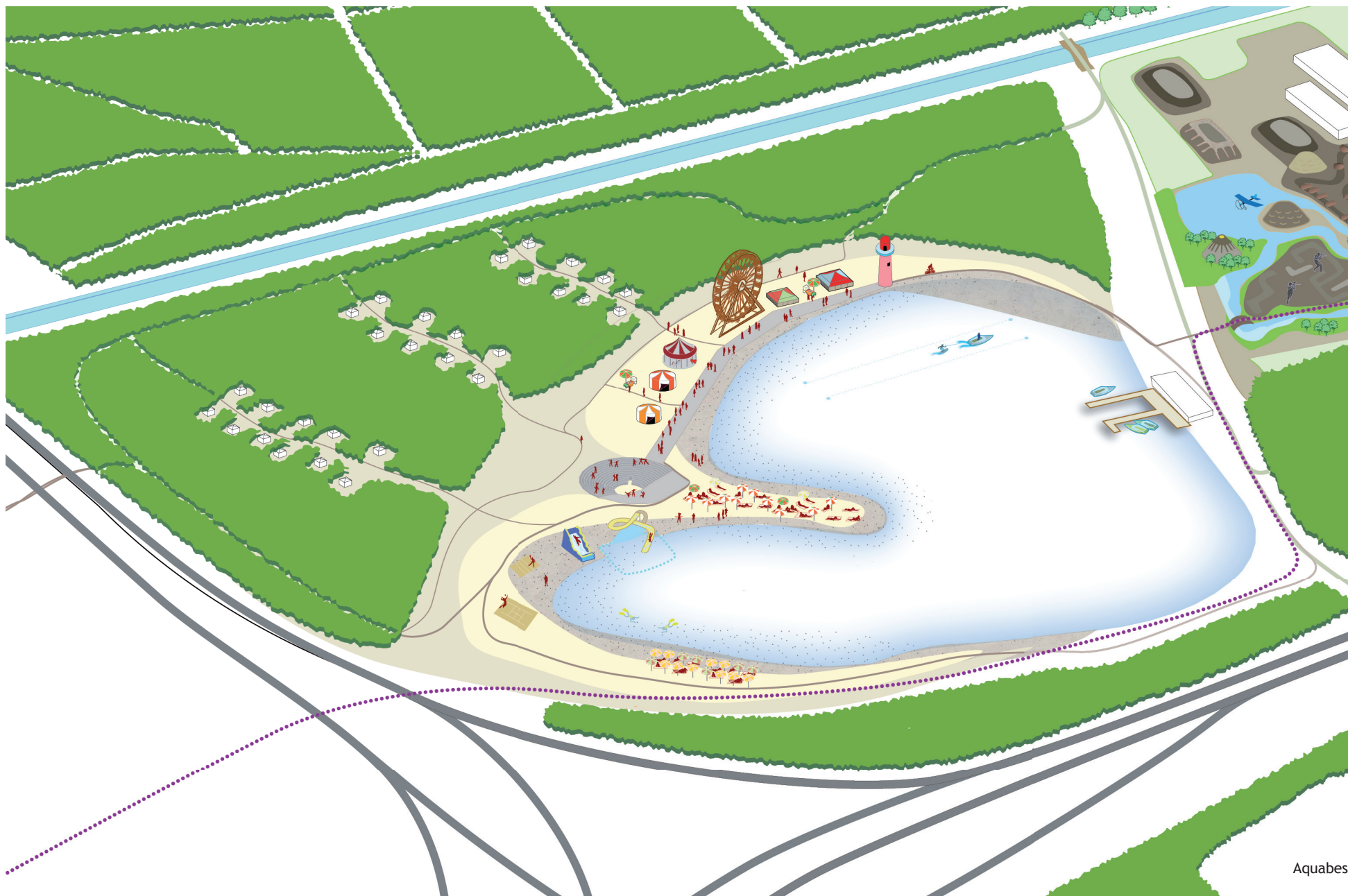
58



Wikado | 2012 Architecten | Rotterdam



Maak- en recycle landschap



5.

Projecten

5.1 Van visie naar projecten

Om daadwerkelijk inhoud te geven aan de toekomstvisie en niet te blijven hangen in de ideeënvorming, zijn vijf concrete projecten geformuleerd. Naar aanleiding van alle input tijdens de workshop op 31 maart 2011 heeft de projectgroep deze keuze gemaakt. In de afweging is steeds uitgegaan van projecten die (a) op korte termijn kunnen starten, (b) op korte termijn - als katalysator - effect kunnen geven aan de toekomstvisie en (c) een strategische bijdrage leveren aan het onderscheidend vermogen van het Werklandschap Ekkersrijt.

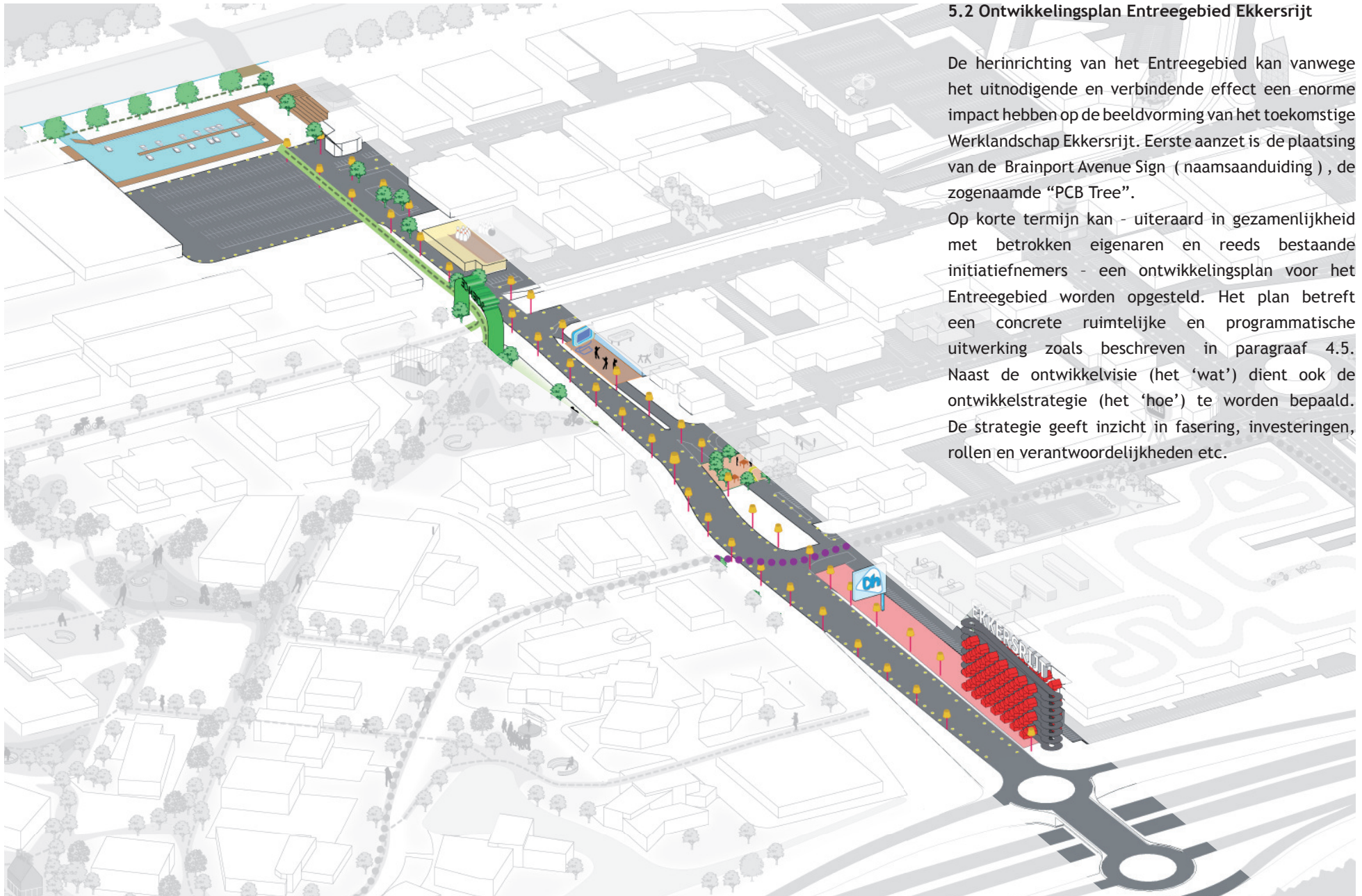
De volgende projecten zijn benoemd:

1. Ontwikkelingsplan Entreegebied Ekkersrijt;
2. Creëren van een park in Science Park Eindhoven;
3. Integratie Slowlane;
4. Ontwikkelingsplan Schuitema terrein en Ekkersrijt Oost, strook ten westen van Eindhovenseweg;
5. Parkeren op Ekkersrijt.

60

In de volgende paragrafen worden de projecten nader omschreven en gevisualiseerd. Kort wordt ingegaan op de verwachte haalbaarheid en de betrokken stakeholders.

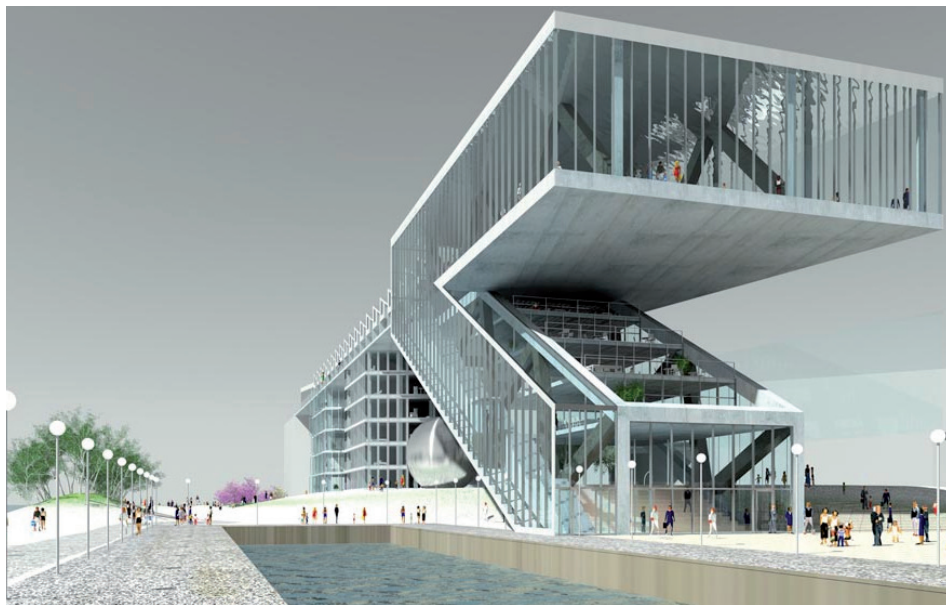
In de vervolgfase(n) op deze toekomstvisie zullen de projecten verder worden uitgewerkt zodat ze daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Over het soort werkzaamheden en de verwachte tijdsbesteding is nog geen gefundeerde uitspraak te maken.



5.2 Ontwikkelingsplan Entreegebied Ekkersrijt

De herinrichting van het Entreegebied kan vanwege het uitnodigende en verbindende effect een enorme impact hebben op de beeldvorming van het toekomstige Werklandschap Ekkersrijt. Eerste aanzet is de plaatsing van de Brainport Avenue Sign (naamsaanduiding), de zogenaamde "PCB Tree".

Op korte termijn kan - uiteraard in gezamenlijkheid met betrokken eigenaren en reeds bestaande initiatiefnemers - een ontwikkelingsplan voor het Entreegebied worden opgesteld. Het plan betreft een concrete ruimtelijke en programmatische uitwerking zoals beschreven in paragraaf 4.5. Naast de ontwikkelvisie (het 'wat') dient ook de ontwikkelstrategie (het 'hoe') te worden bepaald. De strategie geeft inzicht in fasering, investeringen, rollen en verantwoordelijkheden etc.



Albino Aligator | Maxwan | Amsterdam



Kraanspoor | Trude Hooykaas | Amsterdam



Metropol Parasol | Jurgen Mayer H. | Sevilla

5.3 Creëren van een park in Science Park

Op korte termijn kan worden gestart met het creëren van een echt park in het Science Park. Daarmee wordt daadwerkelijk invulling gegeven aan het woord 'park' - maar in feite ook aan het woord 'science' vanwege de relatie met het vormgeven van een kennislandschap. De eerste stap bestaat uit een studie naar een haalbaar programmatisch concept (in samenspraak met ondernemers en werknemers) en een landschappelijk inrichtingsplan die kansen benut vanuit de bestaande situatie. Zie verder ook de beschrijving in paragraaf 4.6.







Basketbar | NLArchitects | Utrecht

65



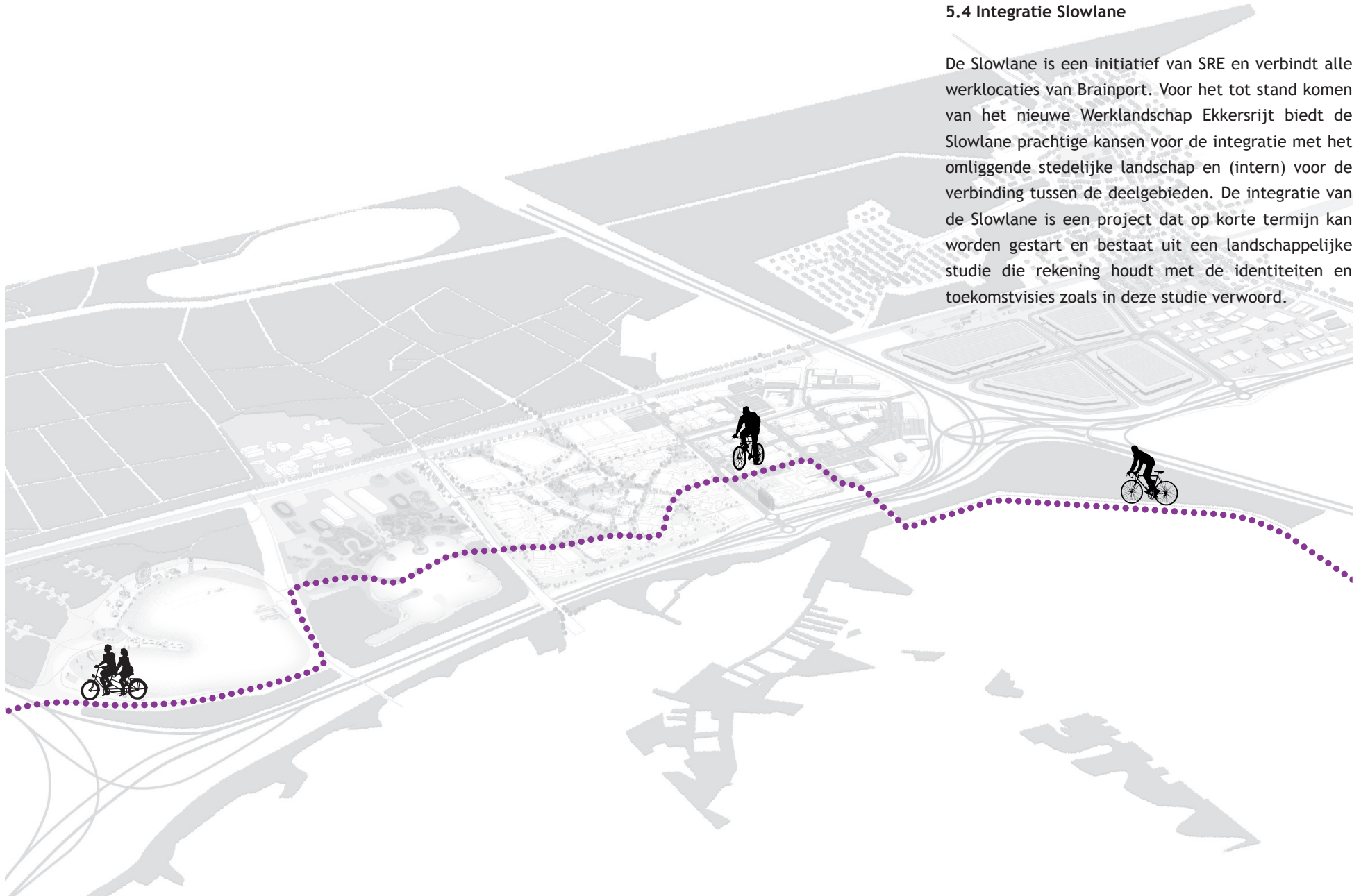
Groene Mobile Snackbar en Mini Markt | 2012Architecten | Goudse Poort



Generator | Raumlabor Berlin | Bienale Venetie | Italie

5.4 Integratie Slowlane

De Slowlane is een initiatief van SRE en verbindt alle werklocaties van Brainport. Voor het tot stand komen van het nieuwe Werklandschap Ekkersrijt biedt de Slowlane prachtige kansen voor de integratie met het omliggende stedelijke landschap en (intern) voor de verbinding tussen de deelgebieden. De integratie van de Slowlane is een project dat op korte termijn kan worden gestart en bestaat uit een landschappelijke studie die rekening houdt met de identiteiten en toekomstvisies zoals in deze studie verwoord.





impressies Slowlane | bron: SRE

5.5 Ontwikkelingsplan 'Schuitema terrein' en Ekkersrijt Oost

Het 'Schuitema terrein' ligt aan de noordzijde van Ekkersrijt Oost langs het kanaal. Dit terrein biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. In lijn met de opgaven voor de Freezone kan op korte termijn, in overleg met de eigenaar, worden gestart met een ruimtelijk en programmatisch plan voor de ontwikkelmogelijkheden van dit terrein. Uitgangspunt is een overgangszone te creëren met woon-werk combinaties die het werken op Ekkersrijt verbindt met de woonkern van Son aan de overzijde van het kanaal.

De oostelijke rand van Ekkersrijt Oost kent aan de Kanaalstraat een woonlint. Het zuidelijke deel van die rand - aan de Eindhovenseweg - kent zo'n woonlint niet. Met het oog op een integratie van het werken met het wonen kan ook hier een overgangszone gecreëerd worden met woon-werkcombinaties. Op korte termijn kan hier een visie voor worden gemaakt, rekening houdend met de diverse eigendomssituaties. Zie verder ook de beschrijving in paragraaf 4.2.



wonen boven bedrijven | 2by4 Architecten



garage waar Google is ontstaan

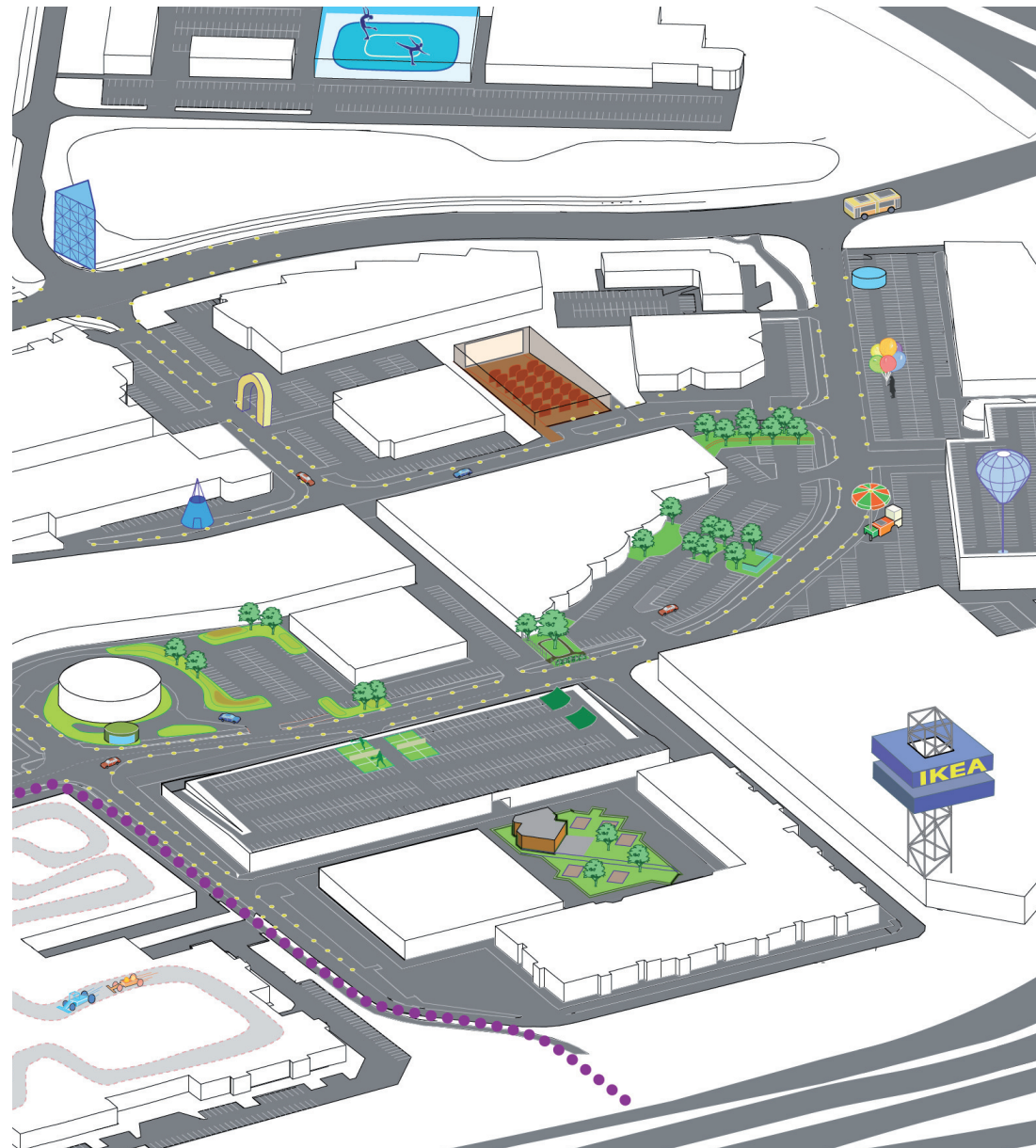


5.7 Parkeren op Ekkersrijt

Een van de meest genoemde zorgen en irritaties bij ondernemers betreft de overlast van parkeren op Ekkersrijt. Ondanks dat hiervoor recentelijk gezamenlijke stappen zijn ondernomen verdient het parkeren een integrale aanpak. Het gaat daarbij om zowel beheersmaatregelen in de openbare ruimte die op korte termijn effect genereren, als om een inventarisatie van duurzame en haalbare oplossingen die passen bij de diverse toekomstvisies voor de deelgebieden. Op korte termijn kan hiervoor een project worden gestart waarin parkeerdeskundigen in samenspraak met betrokken overheid en ondernemers een aanpak opstelt.



centrale parkeervoorziening en landmark in één
Sky Parker, Studio Marco Vermeulen/Urban Affairs



op de parkeervoorzieningen van Home & Living kan andere programma worden
toegelaten, waardoor een levendige auto-wereld kan ontstaan

6. Lessen

Deze studie naar een toekomstvisie voor het Werklandschap Ekkersrijt heeft met andere ogen gekeken naar de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen. Vanuit een open kijk kunnen verrassende potenties aan het licht komen die geheel nieuwe perspectieven bieden voor toekomstig gebruik. Dat is hier zeker gebeurd, waarmee een aantal fraaie lessen en ervaringen tot stand zijn gekomen voor andere werkgebieden.

1) De studie geeft allereerst een belangrijke les in mentaliteit over dit soort bestaande werklocaties: je kunt nog zo goed beheer en onderhoud plegen, de wereld vraagt inmiddels om andersoortige werkgebieden. Zoals wethouder Robert Visser van Son en Breugel het verwoordde: “Ekkersrijt is een Lada en die kunnen we nog zo goed blijven oppoetsen, het blijft een Lada. De kwestie moet zijn: laten we nu met z’n allen concluderen dat we helemaal geen Lada meer willen, we willen een eigentijdse auto.”

2) Ten tweede geldt het belang van een (gezamenlijk gedragen) toekomstvisie. De aanpak van dit soort terreinen blijft vaak hangen in de opstart van een reeks projecten. Deze projecten gaan dan uiteindelijk bepalen waar het terrein naar toe groeit. Bij Ekkersrijt is dat bijvoorbeeld nu het geval. Het is eigenlijk doorgaan op de organische weg zonder regie of een beeld van een richting. Wat ontbreekt is een toekomstbeeld of visie over wat het gebied is over tien, twintig jaar en wie daar straks gaan komen. Er moet een overkoepelend verhaal gaan komen dat de identiteit, sfeer, betekenis en positionering weergeeft. Dit verhaal wordt vervolgens richtinggevend voor de

invulling en de ruimtelijke inrichting.

3) Bij de ontwikkeling van werklocaties zijn we decennia lang gewend geweest aan voorspelbare groei en afname, waaraan we de maakbare plan- en projectontwikkeling te danken hebben. Die vanzelfsprekende pijlers zijn weggevallen. Bovendien hebben we een enorme herstructureringsopgave. Grootschalige stedenbouwkundige plannen die van bovenaf projectmatig worden uitgevoerd zijn niet meer van deze tijd. Nieuwe strategieën waarin verandering en adaptatie een plek hebben zijn nodig. In Ekkersrijt wordt hierop ingespeeld door een gezamenlijk gedragen wensbeeld te formuleren waarna gericht ruimte wordt gegeven aan allerlei initiatieven van onderop. Daar waar mogelijkheden zich voordoen wordt ruimte gemaakt. En voorts kan bewust gezocht worden naar het creëren van potenties door verbindingen te leggen tussen aanwezige bedrijven en kwaliteiten.

4) De kracht van het gebied en de kansen zijn intrinsiek al aanwezig. Heel belangrijk is het leggen van nieuwe verbindingen tussen aanwezige bedrijven en kwaliteiten. Dat varieert van energiekoppeling tussen leveranciers en afnemers op het terrein tot het mogelijk maken van een gezamenlijk entreegebied met voorzieningen. In de studie worden - vanuit diverse al aanwezige belevingswerelden - deelgebieden onderscheiden die elk hun eigen opgaven hebben, passend bij een sterk eigen karakter. Voor het Science Park bijvoorbeeld is dat het daadwerkelijk creëren van een park waarin de behoefte aan inspiratie, interactie en enjoy-work terugkomt.

5) Uitgangspunt is en blijft het gebruik als werklocatie. Dat zeggende leiden behoeften van vooruitstrevende bedrijven tot nieuwe inzichten in het gebruik en de potenties van de werkomgeving. De werkomgeving kan zoveel meer stimulerend zijn voor inspiratie, interactie, innovatie en creativiteit dan de huidige realiteit. Onderdeel daarvan is de aantrekkelijke omgeving met complementaire stedelijke functies passend bij de quality of life. Dit zal onherroepelijk leiden tot meer kleur in de functiemix.

6) Vanuit een ander perspectief blijken zeer uiteenlopende stedelijke functies al in groten getale aanwezig te zijn op bedrijventerreinen, gebruikmakend van de zelfde voordelen in ruimte, vrijheid en prijs als de gevestigde bedrijven. Hoewel in de praktijk geen sprake is van enige vorm van samenhang tussen functies, biedt dit gegeven het inzicht dat dergelijke - van het normale stedelijke leven weggestopte - randzones veel meer te bieden hebben.

Ekkersrijt leert ons dat het toekomstige Werklandschap vooral een stedelijk Leeflandschap is met diverse belevingswerelden, waaronder ook het grote publiek. Dit biedt enorme perspectieven voor het geaccepteerd en geïntegreerd krijgen van het 'werken' in het stedelijke leven. Niet door bedrijventerreinen compleet te transformeren, maar juist om de bestaande (tegendraadse) kwaliteiten in te zetten voor verdere groei. Met ruimte voor vrijheid en initiatieven.

De voorgaande lessen/ervaringen geven een vernieuwende kijk op een aanpak waarbij heel bewust - geleidelijk maar doelgericht - een kwaliteitssprong wordt bewerkstelligd van een verouderd gemengd

bedrijventerrein naar een stimulerend Werklandschap of zelfs stedelijk Leeflandschap. Ekkersrijt blijkt een zeer interessante pilot voor andere herstructureringsopgaven, niet alleen bruikbaar in de regio of de provincie. Gelet op de vele Lada's in bedrijventerreinenland geldt dit immers voor heel Nederland.

