

## “Conversie en hergebruik The Corridor”



Auteurs: A. Dullaert, N. van Spronsen, W. Steunenbergh en M. Waanders  
Opdrachtgever: Gemeente Enschede in samenwerking met Stichting Pioneering  
Kader: Minor Regie Stedelijke Vernieuwing, Saxion Deventer  
Versie: 1  
Deventer, 16 januari 2012

## Voorwoord

Het rapport dat voor u ligt is geschreven in het kader van het te verrichten onderzoek tijdens de minor Regie Stedelijke Vernieuwing op Saxion Deventer. De opdrachtgever van het onderzoek stelt als voorwaarde dat het Masterplan Gebiedsontwikkeling van de gemeente Enschede wordt gehandhaafd. In opdracht van de gemeente Enschede in samenwerking met Stichting Pioneering hebben wij een concept ontwikkeld voor de conversie en hergebruik van het te renoveren gebouw The Corridor te Enschede. In bijlage I is een begripsbepaling opgenomen die als leidraad geldt voor het rapport.

De samenwerking en begeleiding van gemeente Enschede en Stichting Pioneering hebben bijgedragen aan het tot stand komen van deze rapportage. Graag willen wij de volgende personen bedanken voor hun medewerking:

- Mvr. M. Tip (gemeente Enschede)
- Dhr. J. Nijenhuis (gemeente Enschede)
- Dhr. R. Exterkate (Stichting Pioneering)
- Dhr. P. Scholte (Stichting Pioneering)
- Dhr. M. Verkouter (Stichting Kennispark)
- Dhr. G. J. Kuyper (Saxion Deventer)

Deventer, 16 januari 2012

Anna Dullaert  
Nicky van Spronsen  
Wieneke Steunenbergh  
Michiel Waanders

## Samenvatting

Een toenemend probleem is dat in Nederland steeds vaker bedrijfspanden komen leeg te staan. Een voorbeeld hiervan is het pand The Corridor in Enschede. In 2013 zullen de huurders het pand verlaten en komt het pand leeg te staan. De hoofdvraag bij dit vraagstuk is: wat is een passend concept voor het pand The Corridor in Enschede, dat in 2013 (het moment van leegstand) van start kan gaan, waarbij het pand tot het meest duurzame pand van Nederland wordt gerenoveerd, rekening houdend met de Triple P benadering, de drie pijlers van het Kennispark, passend binnen het ecosysteem van het Kennispark en de commerciële en/of maatschappelijke aantrekkelijkheid voor de toekomstige eigenaar?

Om antwoord te kunnen geven op deze hoofdvraag is een model ontwikkeld om helder te krijgen op welke manier het pand gerenoveerd zal kunnen worden. Ook zijn er enkele analyses uitgevoerd. De eerste analyse is de objectanalyse. Hierin is het huidige gebouw geanalyseerd en is de duurzaamheid van het gebouw in kaart gebracht. Vervolgens is de omgeving op drie schaalniveaus geanalyseerd om in beeld te krijgen hoe de omgeving in elkaar steekt wat betreft ligging, bedrijvigheid, cultuur en beleving. Daarnaast is ook de markt van de huidige functie geanalyseerd. Op deze manier is duidelijk geworden of de kantorenfunctie nog aantrekkelijk is ten aanzien van de toekomst. Verder zijn nog enkele belangrijke trends en ontwikkelingen met behulp van een DESTEP-analyse in kaart gebracht. Met de input van de analyses is een SWOT-analyse opgesteld. Op deze manier is duidelijk geworden wat de sterktes & zwaktes en kansen & bedreigingen voor The Corridor zijn. Naar aanleiding van de SWOT-analyse zijn enkele concepten uitgewerkt om vervolgens tot de conclusies en aanbevelingen te komen.

Zoals vermeld is eerst een eigen model ontwikkeld voor duurzame renovatie van leegstaande kantoorpanden. Door koppeling van de begrippen duurzaamheid en renoveren zijn enkele variabelen naar voren gekomen. Aan deze variabelen zijn zelfgevormde kernbegrippen gehangen waardoor een eigen model ontstaat dat een overkoepelend geheel vormt. De drie kernbegrippen zijn beleving, efficiency en leefomgeving (BEL-model).

In de objectanalyse is met behulp van een zogenaamde BREEAM-analyse de duurzaamheid van The Corridor in beeld gebracht. In deze analyse is gekeken naar drie aspecten: beheer, asset en gebruik. Uit de analyse blijkt dat The Corridor kan worden bestempeld als niet duurzaam, omdat het pand niet in aanmerking komt voor een certificering. Fysieke aanpassingen en aanpassingen op het gebied van beleving en beleidsmatige aspecten kunnen de duurzaamheid van het pand vergroten.

Uit de omgevingsanalyse is gebleken dat de regio Twente een goed bereikbaar gebied is. Dit gebied staat bekend als een bedrijvig gebied waar duurzaamheid een hot item is. In de regio Twente zijn ook vele kennisinstellingen te onderscheiden. Als gekeken wordt op lokaal niveau blijkt dat Enschede een op kennis en innovatie gerichte stad is met veel hightech bedrijven en kennisinstellingen. Het Kennispark is het gebied waar The Corridor is gelegen. In dit gebied is de aanwezigheid van veel kennisintensieve bedrijven en de Universiteit Twente. Een knelpunt op het kennispark zijn enkele ontbrekende functies zoals horeca en een ontmoetingsplek, beleving en infrastructuur. Aangrenzend aan The Corridor ligt de wijk Twekkelerveld. Deze wijk maakt een verloederde indruk en biedt kansen voor de invulling van The Corridor.

Uit de marktanalyse komt naar voren dat de huidige functie (kantorenfunctie) geen gunstig vooruitzicht heeft voor de toekomst. De markt is verzadigd en de leegstand is erg hoog in Nederland en Twente. Een functiewijziging wordt hierdoor onderbouwd.

In het hoofdstuk trends en ontwikkelingen blijkt dat op demografisch gebied de vergrijzing, de urbanisatie en ontwikkelingen op het gebied van onderwijs belangrijk zijn. Ten aanzien van de economie is de huidige crisis van belang. De werkloosheid is hoog en de investeringen stagneren. Sociaal maatschappelijk gezien is de duurzaamheid een belangrijke trend. Ook het nieuwe werken en de derde werkplek spelen hier een rol. Bij de technologie zijn ontwikkelingen waar te nemen op het gebied van zonne- en windenergie, isolatie, warmte- en koudebeheersing en wandscheiding. Belangrijke trends op ecologisch gebied zijn het maatschappelijk verantwoord ondernemen en het Cradle to cradle principe. Ook vertaalt de duurzaamheid zich naar de politiek. Het is een vast onderdeel op de politieke agenda geworden.

De SWOT-analyse laat zien dat de functionele aspecten sterke eigenschappen van het gebouw zijn. Slechte eigenschappen zijn voornamelijk de verouderde bouwkundige staat van het gebouw en het "blokkendoos" principe. Ook de veiligheid laat te wensen over. Het gebouw biedt ook een aantal kansen. Met het pand kan worden ingesprongen op de aanwezige infrastructuur die op dit moment verbeterd wordt. Ook het grote dakoppervlak biedt mogelijkheden op meerdere vlakken. De koppeling met de wijk Twekkelerveld, de infrastructuur en de functie in combinatie met een passende uitstraling kan bijdragen aan de beleving op het Kennispark. Bedreigingen zijn er in de vorm van de economische crisis, de vergrijzing, andere lopende duurzame projecten en overige leegstaande kantoorpanden die concurrentie veroorzaken. Bij de renovatie moet rekening worden gehouden met de vele aanwezige functies op het Kennispark zodat het pand aantrekkelijk blijft.

Voor de conceptontwikkeling is een brainstormsessie georganiseerd waaruit enkele oplossingsrichtingen naar voren zijn gekomen. Deze oplossingsrichtingen vormen samen met enkele randvoorwaarden de basis voor de conceptontwikkeling voor The Corridor. Naar aanleiding van deze oplossingsrichtingen en randvoorwaarden zijn in dit rapport vijf concepten uitgewerkt. De namen van de uitgewerkte concepten zijn: Green4u, Green innovation lab, Stop and stay & stop and go Medical Centre, De Ecoport en The inspiration.

Een belangrijke conclusie is dat de duurzame renovatie de commerciële en maatschappelijke aantrekkelijkheid voor de eigenaar en gebruiker vergroot. Deze commerciële en maatschappelijke aantrekkelijkheid komt voort uit de daling van de exploitatielasten, verbeterde uitstraling en het duurzame imago van het pand. Ook de combinatie van functies (niet alleen commercieel) draagt bij aan de maatschappelijke aantrekkelijkheid. Door gebruik te maken van het BEL-model wordt de Triple P benadering toegepast.

Een andere belangrijke conclusie is dat door de vele aanwezige kennisinstellingen in de regio en de aanwezige kennis en innovaties te betrekken bij de conceptontwikkeling het concept binnen het ecosysteem past en dat er een dynamische omgeving ontstaat.

Nieuwe technologische innovaties bijvoorbeeld op het gebied van zonne- en windenergie er aan bijdragen dat het pand het meest duurzaam gerenoveerde pand van Nederland wordt. Ook de toepassing van Cradle to cradle producten dragen bij aan de verbetering van de duurzaamheid van het pand. Een bedreiging is er in de vorm van de economische crisis en daardoor de daling van de investeringen. Door nieuwe trends als de derde werkplek en het nieuwe werken in te passen in The Corridor wordt het voor investeerders toch aantrekkelijk om te investeren in het pand en daarmee wordt de commerciële aantrekkelijkheid verhoogd.

Aanbevelingen zijn in de vorm van onderzoek naar financiële haalbaarheid, technologische innovaties uit de regio in kaart brengen en bouwkundig onderzoek.

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	7
Het BEL-model .....	8
Inleiding .....	8
Duurzaam .....	8
Renoveren .....	10
Duurzaam renoveren .....	10
Kernbegrippen .....	10
Conclusie .....	11
Objectanalyse .....	12
Inleiding .....	12
The Corridor .....	12
BREEAM .....	12
Nulmeting The Corridor .....	12
Conclusie .....	12
Omgevingsanalyse .....	12
Inleiding .....	12
Twentse Stedenband .....	12
Enschede .....	12
Kennispark .....	12
Conclusie .....	12
Marktanalyse .....	12
Inleiding .....	12
Opname .....	12
Aanbod .....	12
Huurprijzen .....	12
Leegstand .....	12
Conclusie .....	12
Trends en Ontwikkelingen .....	12
Inleiding .....	12
Demografisch .....	12
Economisch .....	12
Sociaal maatschappelijk .....	12
Technologisch .....	12
Ecologisch .....	12
Conclusie .....	12
SWOT analyse .....	12
Inleiding .....	12
Tabel SWOT .....	12
Conclusie .....	12
Conceptontwikkeling renovatie The Corridor .....	12
Inleiding .....	12
Oplossingsrichtingen vanuit de brainstormsessie: .....	12
Randvoorwaarden vanuit de opdracht: .....	12
Landmark .....	12
Green 4U .....	12
Green innovation lab .....	12
Stop and go & stop and stay Medical Centre .....	12
De Ecoport .....	12
The inspiration .....	12

Conclusie en aanbevelingen .....	12
Bibliography.....	12
Bijlagen .....	12
Bijlage I Begripsbepaling .....	12
Bijlage II Uitwerkingen interviews .....	12
Bijlage III Overzicht aanwezige bedrijven op het Kennispark .....	12
Bijlage IV Trends en ontwikkelingen .....	12
Demografisch .....	12
Economisch .....	12
Sociaal maatschappelijk .....	12
Technologisch .....	12
Ecologisch .....	12
Politiek juridisch.....	12

## Inleiding

In Nederland komen steeds vaker bestaande bedrijfspanden leeg te staan. Deze trend is helaas nog niet doorbroken. Deze leegstaande panden dienen een nieuwe invulling te krijgen. Een goed voorbeeld van een dergelijk leegstaand kantoorpand is The Corridor in Enschede.

The Corridor is een gebouw dat begin jaren '70 is gebouwd met als bestemming een landbouwschool. De huidige functie van het pand betreft een kantorenfunctie. In het pand zijn momenteel 13 bedrijven gevestigd die in 2013 het pand gaan verlaten. Hierdoor komt het pand leeg te staan. De gemeente Enschede is eigenaar van The Corridor en wil een oplossing voor de leegstand. Het pand verkeert in een verouderde staat en de gemeente Enschede wil in samenwerking met Stichting Pioneering dat The Corridor gerenoveerd gaat worden.

De hoofdvraag bij dit project is: wat is een passend concept voor het pand The Corridor in Enschede, dat in 2013 (het moment van leegstand) van start kan gaan, waarbij het pand tot het meest duurzame pand van Nederland wordt gerenoveerd, rekening houdend met de Triple P benadering, de drie pijlers van het Kennispark, passend binnen het ecosysteem van het Kennispark en de commerciële en/of maatschappelijke aantrekkelijkheid voor de toekomstige eigenaar?

De doelstelling kan worden opgedeeld in het doel van het project en het doel van de opdrachtgever. Het doel van dit project is: een concept ontwikkelen voor het pand The Corridor in Enschede, dat in 2013 (het moment van leegstand) van start kan gaan, waarbij het pand tot het meest duurzame pand van Nederland wordt gerenoveerd, rekening houdend met de Triple P benadering, de drie pijlers van het Kennispark, passend binnen het ecosysteem van het Kennispark en het moet commercieel en/of maatschappelijk aantrekkelijk zijn voor de toekomstige eigenaar.

Het doel van de opdrachtgever is om:

- The Corridor een voorbeeldfunctie te geven op het gebied van duurzame renovatie om andere bedrijven te stimuleren duurzaam te renoveren in plaats van te herbouwen.
- The Corridor bij te laten dragen aan het ecosysteem en de visie van het Kennispark.
- The Corridor commercieel en/of maatschappelijk aantrekkelijk te maken voor verkoop na de leegstand die ontstaat in 2013.

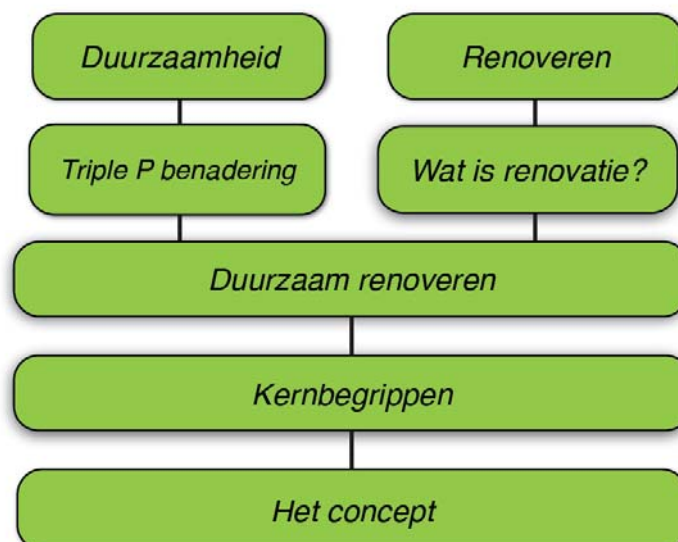
Om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag worden enkele analyses uitgewerkt. Allereerst wordt in hoofdstuk één onderzocht wat de begrippen "duurzaamheid" en "renoveren" betekenen en wordt een model ontwikkeld met kernbegrippen en variabelen voor een duurzame renovatie. In hoofdstuk twee wordt een object analyse uitgevoerd aan de hand van een BREEAM-meting. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk de omgeving van The Corridor in kaart gebracht. De omgeving wordt geanalyseerd op drie schaalniveaus. Het vierde hoofdstuk betreft de marktanalyse. Hier wordt gekeken of de kantorenfunctie nog aantrekkelijk is voor The Corridor. Vervolgens worden aan de hand van de DESTEP-methode de trends en ontwikkelingen in hoofdstuk vijf in kaart gebracht. In hoofdstuk zes worden de sterktes/zwaktes en kansen/bedreigingen uitgewerkt in de vorm van een SWOT-analyse. Met de informatie uit de analyses, interviews met verschillende betrokken partijen en de input uit een brainstormsessie zijn enkele conclusies uitgewerkt en worden aanbevelingen in de vorm van concepten beschreven in hoofdstuk zeven.

## Het BEL-model

### Inleiding

Om een goede invulling te kunnen geven aan de renovatie van het pand The Corridor is het van belang om helder te krijgen wat de begrippen duurzaamheid en renoveren betekenen. De keuze is gemaakt om het begrip duurzaamheid uit te leggen aan de hand van de “Triple P benadering”, omdat met deze methode vanuit verschillende oogpunten wordt gekeken naar het begrip.

De Triple P benadering staat voor people, planet en profit. Duurzaamheid is een heel breed begrip waar veel verschillende interpretaties over zijn. Door interviews met ondernemers op het Kennispark, gebruikers van The Corridor en de beheerder van het pand (zie bijlage II) is veel inspiratie opgedaan. Naar aanleiding van verkennend onderzoek wordt in dit hoofdstuk een eigen interpretatie van het begrip gegeven. Naast het begrip duurzaamheid wordt in dit hoofdstuk de definitie gegeven van renoveren. Door de definities van duurzaamheid en renoveren samen te voegen ontstaat het begrip duurzaam renoveren. Bij de uitleg van duurzaam renoveren komen enkele variabelen naar voren. Door eigen kernbegrippen te hangen aan deze variabelen ontstaat een eigen model. Onderstaand schema geeft het proces weer hoe het model ontstaat.



Afbeelding 1: het proces

### Duurzaam

In 1987 is een VN commissie onder leiding van Mevrouw Brundtland gekomen tot een definitie voor duurzame ontwikkeling. “Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen” (duurzaamheidsacademie.nl, 2011). Duurzaamheid betreft niet alleen het milieu wat vaak werd gedacht. Vanuit de Triple P benadering wordt duurzaamheid vanuit verschillende oogpunten belicht namelijk: people, planet en profit.

### *Triple P benadering*

De Triple P benadering is een methode die stuurt op drie onderdelen: people, planet en profit. (Duurzaam-ondernemen.nl) Deze methode is voor elke soort organisatie te gebruiken doordat de variabelen niet vast staan. Alleen de drie hoofdcategorieën mens en organisatie, milieu en commerciële aantrekkelijkheid zijn een gegeven. De onderstaande variabelen zijn naar eigen invulling opgesteld en zijn voortgekomen uit desk research (zie bijlage I), opgedane inspiratie door aanwezigheid bij symposium “ Twente Onderneemt Duurzaam” en uit gehouden interviews met gebruikers van het Kennispark (zie bijlage II).

### *People*

Een belangrijk punt bij people is het zogenaamde “nieuwe werken”. Het nieuwe werken is gebaseerd op drie pijlers en dat zijn huisvesting & facilities, ict en mens & organisatie. Huisvesting & facilities hebben betrekking op een flexibele werkplek & werkomgeving, ontmoetingsplek, bereikbaarheid en is activiteit gerelateerd. Bij ict gaat het vooral om een mobiele werkplek (laptop/smartphone/ipad) en social media waarbij de informatie altijd toegankelijk moet zijn. Bij mens & organisatie kan gedacht worden aan zelfsturing, flexibiliteit en sturen op resultaat waarbij vertrouwen als basis geldt.

Daarnaast moet het gebouw goed aansluiten bij de gebruiker en de wensen van de gebruiker. Het is hierbij van belang dat het gebouw kan meegroeien met de veranderende wensen van de gebruikers op het gebied van functie, toekomstvisie en installaties. Het gebouw dient dus in meerdere opzichten zo flexibel mogelijk te zijn, ook ten aanzien van de levensduur.

Verder is het “ecosysteem” een belangrijk aspect. Op het kennispark komt veel kennis en innovatie bij elkaar waardoor een bepaalde leefomgeving ontstaat. Op het kennispark is de functie-indeling erg van belang zodat een structuur ontstaat waarbij dezelfde type bedrijven bij elkaar komen. Dit wordt het ecosysteem genoemd. Door het koppelen van kennis en innovaties (het leggen van samenwerkingsverbanden) kan de duurzaamheid worden verhoogd.

### *Planet*

Het kernbegrip bij planet is milieu. Bij milieu kan gedacht worden aan CO2-reductie, energiebesparing en duurzame technologische ontwikkelingen. Verder is het Cradle to cradle principe van belang ten aanzien van milieu. Dit houdt in dat bij de keuze van materialen gedacht wordt aan eventueel hergebruik. Daarnaast is maatschappelijke verantwoordelijkheid/transparantie erg van belang bij planet. Niet alleen wordt gekeken naar het eindproduct, maar vooral naar de manier waarop het eindproduct tot stand komt. Sommige bedrijven laten hun grondstoffen overkomen uit landen waar kinderarbeid nog altijd een rol speelt. Door hier controle op uit te oefenen wordt de maatschappelijke verantwoordelijkheid verhoogd en daarmee de duurzaamheid. Ook is het bij de duurzaamheid van belang dat bij de input van het eindproduct duurzaamheid hoog in het vaandel staat.

### *Profit*

Bij profit valt een onderscheid te maken tussen financiële prestaties en maatschappelijke prestaties. Door te besparen op energiekosten worden de kosten verlaagd en daarmee kan de winst worden verhoogd. De keuze van materialen speelt bij energiekosten een grote rol van betekenis. Bij maatschappelijke prestaties behoren onder andere werkgelegenheid en politieke betrokkenheid. Door bijvoorbeeld mensen met een uitzichtloze situatie en/of mensen met een beperking aan het werk te helpen kan de werkgelegenheid worden vermindert en de economie verbeteren.



Afbeelding 2: Triple P benadering

### Renoveren

Renoveren is het vernieuwen van een bestaand pand om het pand weer bruikbaar te maken en te laten voldoen aan de nieuwe wensen en eisen van de gebruikers en de eigenaar (ENCYCLO online encyclopedie).

### Duurzaam renoveren

Om tot een goede invulling van het begrip duurzame renovatie te komen is een link gelegd tussen duurzaamheid en renovatie. Bij duurzaamheid staat de Triple P benadering centraal en bij renovatie het vernieuwen en verbeteren van een pand. Om het begrip een concrete invulling te geven zijn variabelen opgesteld op basis van de Triple P benadering.

Duurzame renovatie is een pand verbeteren, vernieuwen en/of uitbreiden op basis van de volgende variabelen: functie, werkplek, faciliteiten, het ecosysteem, bereikbaarheid, materiaal keuze, technologische ontwikkelingen, energie en water besparing, CO2-reductie, Cradle to cradle, ict en financiële en maatschappelijke prestaties. Deze variabelen komen voort uit de invulling van de Triple P benadering.

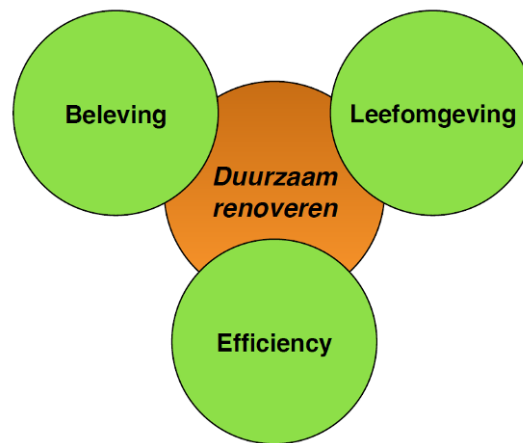
### Kernbegrippen

Bij duurzame renovatie zijn variabelen naar voren gekomen waar rekening mee gehouden dient te worden. Deze variabelen worden omgezet in kernbegrippen die een rode draad door het project zullen vormen. Deze kernbegrippen zijn naar eigen invulling gevormd met als doel een overkoepelend geheel te vormen voor alle variabelen van duurzame renovatie.

Bij de variabelen: werkplek & werkomgeving, ontmoetingsplek, huisvesting & facilities komt het kernbegrip **“beleving”** naar voren. Beleving omschrijft het gevoel, de identiteit en het imago van een pand, gebied of onderneming.

Bij de variabelen: het ecosysteem, duurzame technologische ontwikkelingen, bereikbaarheid, werkplek & werkomgeving, ontmoetingsplek, huisvesting & facilities en ict komt het kernbegrip **“leefomgeving”** naar voren. Leefomgeving omschrijft wat aanwezig is in de onderneming, het pand en/of het gebied.

Bij de variabelen: CO2-reductie, energiebesparing, financiële prestaties en maatschappelijke prestaties, besparen op energiekosten, Cradle to cradle, ict komt het kernbegrip “**efficiency**” naar voren. Efficiency omschrijft de variabelen die bijdragen aan besparingen en beter gebruik maken van de middelen die beschikbaar zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de financiële efficiency maar ook naar de efficiency voor de gebruikers en van de faciliteiten.



Afbeelding 3: het BEL-model

#### Conclusie

Bij de uitleg van het begrip duurzaamheid is gekozen om gebruik te maken van de Triple P benadering. De variabelen die bij de Triple P benadering naar voren zijn gekomen zijn naar eigen idee gevormd. Door de relevante variabelen te koppelen aan de definitie van renoveren wordt het begrip “duurzaam renoveren” gedefinieerd. Na invulling van het begrip duurzaam renoveren zijn drie kernbegrippen naar voren gekomen die als een overkoepelend geheel gezien kunnen worden voor alle gevormde variabelen. Deze zelfgevoemde kernbegrippen zijn beleving, leefomgeving en efficiency. De conceptontwikkeling is uitgedacht op basis van deze begrippen. Op deze manier ontstaat een eigen model. Met dit model wordt niet alleen dit concept ontwikkeld, maar het model is ook toepasbaar op andere verouderde kantoorpanden. Hieronder worden de kernbegrippen nader toegelicht.

Bij beleving is het gevoel van mensen bij een gebouw, ruimte of gebied van belang. Beleving omvat de uitstraling, het comfort, identiteit en het imago.

Leefomgeving omvat de fysieke omgeving in een verblijfssituatie. Het gaat hierbij om licht- en luchtkwaliteit, vormgeving, materialen en kleuren. Ook speelt de gezondheid van de gebruikers een belangrijke rol bij de leefomgeving.

Efficiency omhelst de financiële en/of maatschappelijke prestaties die een duurzame renovatie met zich meebrengen. Een duurzame renovatie moet commercieel en/of maatschappelijk aantrekkelijk zijn voor zowel eigenaar als gebruiker. Belangrijke aspecten bij efficiency zijn het optimaal gebruiken van ruimtes, het verminderen van het waterverbruik en het reduceren van CO2 uitstoot. Bij maatschappelijke prestaties kan worden gedacht aan nieuwe samenwerkingsvormen en het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid.

## Objectanalyse

### Inleiding

Om een nieuwe invulling te kunnen geven dient de huidige staat van het gebouw te worden geanalyseerd. Wat zijn de gebreken van het pand en waarom is het pand duurzaam of juist niet? Met behulp van een zogenaamde nulmeting uit de BREEAM-analyse kan de duurzaamheid van het huidige pand worden bepaald en kunnen de knelpunten worden gesignaleerd. In deze nulmeting komt naar voren hoe het gebouw scoort op het gebied van beleving, leefomgeving en efficiency. Deze drie begrippen komen in de BREEAM-analyse naar voren in negen hoofdcategorieën.

### The Corridor

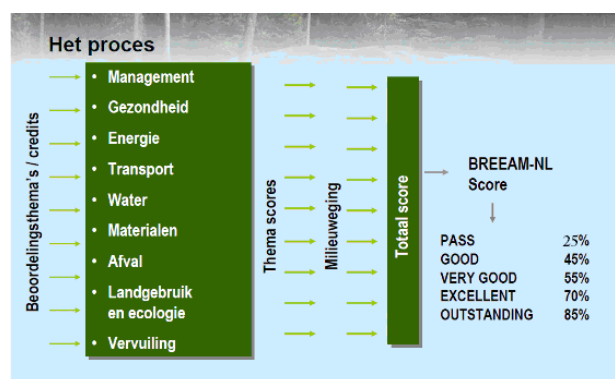
The Corridor is een voormalige landbouwschool uit de jaren '70 en is gevestigd op het Kennispark aan de Hengelosestraat te Enschede. Het pand is naar achter gelegen en daardoor minder goed zichtbaar vanaf de Hengelosestraat. Tevens blokkeren de panden van Quality online Holding BV en USG innotly deels het zicht op het pand. The Corridor bestaat uit twee gebouwen met in totaal ca. 4100 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak. Het pand bestaat hoofdzakelijk uit kantoorruimtes, maar ook enkele technische (lab)ruimtes. Het pand dient als voorloper voor het in herontwikkeling zijnde 'Gebouw Langezijds' op de campus: The Gallery. Huurders die zich in The Corridor hebben gevestigd, zullen zodra The Gallery wordt opgeleverd overgaan naar het nieuwe gebouw. (The Corridor)

### BREEAM

BREEAM is een beoordelingsmethode om de duurzaamheid van gebouwen te bepalen en staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. De methode werd oorspronkelijk ontwikkeld en geïntroduceerd door het Building Research Establishment (BRE), een Engelse onderzoeksinstantie enigszins vergelijkbaar met het Nederlandse TNO. Het bevat een standaard voor een duurzaam gebouw en geeft aan welk prestatieniveau een gebouw heeft. Deze methode wordt gebruikt om gebouwen te analyseren en te verbeteren en kan zowel voor het ontwerpen van nieuwe gebouwen als voor het beoordelen van bestaande gebouwen gebruikt worden. BREEAM maakt gebruik van een kwalitatieve weging: als totaalscore krijgt een gebouw een waardering als pass, good, very good, excellent of outstanding. (BREEAM-NL)

### *Het proces*

Bij een BREEAM-analyse zijn negen hoofdcategorieën te onderscheiden. Aan deze categorieën worden wegingen gehangen. Immers kan de ene categorie meer van belang zijn dan de ander. Bij elke hoofdcategorie zijn weer credits te onderscheiden die worden beoordeeld met scores. Aan de hand van de scores en de wegingsfactoren kan een totaalscore worden gegeven. Deze totaalscore gaat in volgorde van Pass naar Outstanding. Op het onderstaande plaatje valt schematisch te zien hoe de analyse eruit ziet en wanneer een bepaalde score wordt behaald.

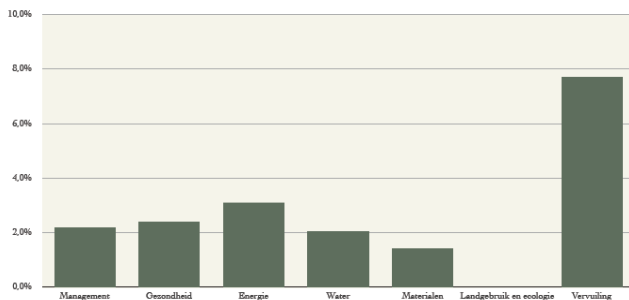


Afbeelding 4: Het proces

Nulmeting The Corridor

De BREEAM-analyse bestaat uit 224 vragen welke betrekking hebben op de duurzaamheid van een gebouw. Deze vragen zijn in negen hoofdcategorieën onderverdeeld en worden vanuit drie oogpunten bekeken namelijk, beheer, asset en gebruik. De uitkomst van deze vragen worden per aspect met behulp van een wegingsfactor vertaald naar een score. Voor The Corridor zijn deze 224 vragen beantwoord. De benodigde informatie voor de antwoorden op de vragen zijn verkregen bij de beheerder van het pand en de gemeente Enschede. Deze vragen zijn online beantwoord op de site van BREEAM. Op de onderstaande afbeeldingen valt te zien hoe The Corridor heeft gescoord op de drie oogpunten die door BREEAM zijn geformuleerd.

**BEHEER SCORE**

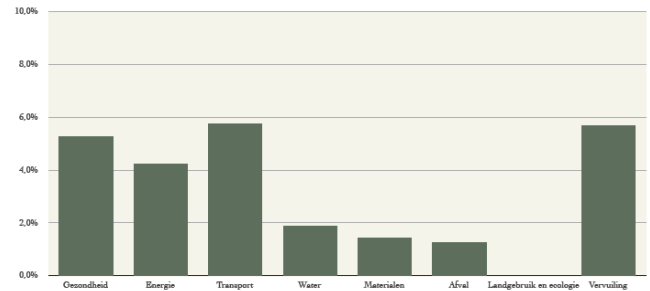


**Beheer**

categorieën	Categoriescore	Weging	Resultaat
Management	14,3%	16%	2,1%
Gezondheid	16,9%	16%	2,4%
Energie	9,8%	31,6%	3,1%
Water	37,6%	5,6%	2,1%
Materialen	18,8%	7,6%	1,4%
Landgebruik en ecologie	0%	12,6%	0%
Vervuiling	69,4%	13%	7,7%
<b>kwalificatie</b>			<b>18,8%</b>

Afbeelding 5: Beheer score

**ASSET SCORE**

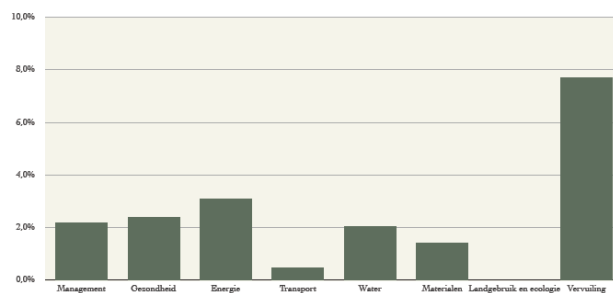


**Asset**

categorieën	Categoriescore	Weging	Resultaat
Gezondheid		31%	17%
Energie	16,9%	26,6%	4,2%
Transport	50%	11,6%	5,8%
Water	23,4%	8%	1,9%
Materialen	16,7%	8,6%	1,4%
Afval	25%	6%	1,3%
Landgebruik en ecologie	0%	9,6%	0%
Vervuiling	40,7%	14%	5,7%
<b>kwalificatie</b>			<b>25,5%</b>

Afbeelding 6: Asset score

**GEBRUIK SCORE**

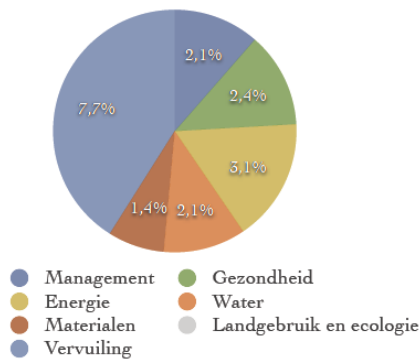


**Gebruik**

categorieën	Categoriescore	Weging	Resultaat
Management	14,3%	16%	2,1%
Gezondheid	16,9%	16%	2,4%
Energie	9,8%	31,6%	3,1%
Transport	2,4%	18,6%	0,4%
Water	37,6%	5,6%	2,1%
Materialen	18,8%	7,6%	1,4%
Landgebruik en ecologie	0%	12,6%	0%
Vervuiling	69,4%	13%	7,7%
<b>kwalificatie</b>			<b>19,3%</b>

Afbeelding 7: Gebruik score

## BEHEER SCORE

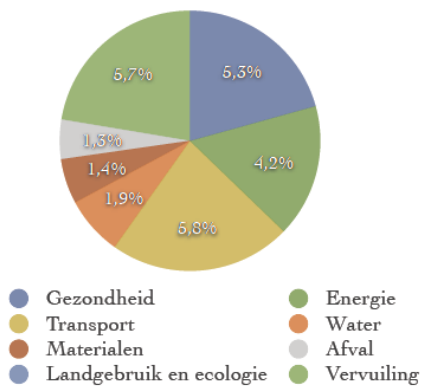


Afbeelding 8: Beheer score

### Beheer

De categorie beheer heeft een totale BREEAM score van 18,8%. Hierdoor valt beheer onder de grens van een BREEAM certificering. Opvallend is het punt energie. Energie behaalt een lage score bij beheer door veroudering van het pand. Door de hoge weging van 35,1% is energie goed voor een zesde deel (3,1%) van de totaalscore bij beheer. Ondanks een geringe weging draagt vervuiling met 7,7% het meeste bij aan de totaalscore van beheer.

## ASSET SCORE

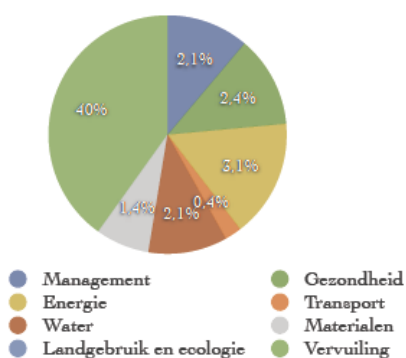


Afbeelding 9: Asset score

### Asset

De categorie asset heeft een totale BREEAM score van 25,5%. Daarmee is deze categorie de enige die valt binnen een BREEAM certificering (Pass). Opvallend is dat ondanks een relatief lage wegingsfactor het punt transport met 5,8% het hoogst binnen de categorie asset scoort. Ook vervuiling scoort relatief hoog in de categorie met een middelmatige weging. Vervuiling en transport zijn uitschieters. Dit komt niet omdat deze punten zo goed scoren, maar omdat de andere punten categorieën nog lager scoren.

## GEBRUIK SCORE



Afbeelding 10: Gebruik score

### Gebruik

De categorie gebruik heeft een totale BREEAM score van 19,3%. Hierdoor valt gebruik onder de grens van een BREEAM certificering. Opvallend is dat energie met een lage score een hoge bijdrage heeft in de totale score. Dit komt door de hoge weging en de slechte scores bij de overige punten. Transport heeft een hele lage score met een middelmatige weging wat resulteert in een minimale bijdrage in de totaalscore. Water heeft de laagste wegingsfactor maar scoort relatief gezien hoog. Vervuiling heeft de hoogste score bij gebruik en daarmee de grootste bijdrage in de totaalscore.

### Conclusie

De BREAAAM-analyse heeft tot gevolg dat er scores worden behaald voor drie verschillende aspecten, namelijk beheer, asset en gebruik. Elk aspect kent zijn eigen analyse met daarbij behorende wegingsfactoren die worden gehangen aan de negen hoofdcategorieën. Per aspect is gekeken wat er veranderd kan worden om het meeste rendement te behalen aan de hand van de scores in combinatie met de wegingsfactoren.

Doordat energie bij elk aspect de hoogste weging heeft, leiden aanpassingen op dit gebied tot een hoog rendement. De categorie gezondheid heeft bij elk aspect na energie de hoogste wegingsfactor. De BREEAM-analyse laat zien dat het pand slecht scoort op het gebied van energie en gezondheid met als hoofdpunten: licht, isolatie en ventilatie. Hierbij is het onvermijdelijk fysieke aanpassingen te moeten doen om het pand te verduurzamen. Het vervangen van de buitenkozijnen met ramen en het plaatsen van nieuwe installaties zijn de belangrijkste aanpassingen. Maar ook de verlichting dient te worden aangepast om duurzamer te worden en aan te sluiten op de BREEAM-criteria. Om ook meer flexibiliteit te creëren, moeten dragende binnenwanden worden opgevangen door het plaatsen van lateien en moeten de nieuwe kozijnen aansluiten op een gangbare stramenmaat. Het dak moet geïsoleerd worden en alle ruimtes moeten efficiënter worden ingedeeld. Deze fysieke aanpassingen resulteren in verbetering op het gebied van efficiency en leefomgeving.

Naast deze fysieke aanpassingen moet ook gewerkt worden aan de beleving en beleidsmatige aspecten. Zo valt er nog winst te behalen op de afvalverwerking en recycling. Ook moeten milieu- en gebruikershandleidingen ingevoerd worden om duurzamer om te gaan met de aanwezige voorzieningen. Verder dienen de gebruikers beter gestuurd en gestimuleerd te worden om duurzaam te gaan werken en leven. Daarnaast kunnen aanpassingen aan het gebouw gedaan worden om de zichtbaarheid van het pand te verbeteren.

Door de fysieke aanpassingen in combinatie met de beleving en beleidsmatige aspecten worden de drie kernbegrippen verbeterd en dit leidt tot een hogere score bij de BREEAM-analyse.

## Omgevingsanalyse

### Inleiding

Om een goede invulling te kunnen geven aan The Corridor is het van belang dat in beeld is wat er is qua bedrijvigheid en wat er ontbreekt in de omgeving. Ook is de ligging van het pand ten aanzien van de omgeving van belang. Daarnaast is de cultuur en de beleving van de mensen in de omgeving belangrijk voor de invulling van het concept. In de omgevingsanalyse wordt de omgeving van The Corridor geanalyseerd. Hier wordt gekeken op drie niveaus, namelijk de Twentse Stedenband, Enschede en het Kennispark. De Twentse Stedenband (Enschede, Hengelo en Almelo) wordt geanalyseerd om te kijken wat de bedrijvigheid is in deze regio en welke rol duurzaamheid speelt. Bij de stad Enschede zal gekeken worden naar de cultuur en aanwezige voorzieningen. Ten aanzien van het Kennispark worden de aanwezige voorzieningen uitgewerkt en wordt de infrastructuur geanalyseerd. Ook wordt bij elk schaalniveau gekeken naar de beleving. Met de concepten dient ook rekening gehouden te worden met de wijk Twekkelerveld, omdat The Corridor grenst aan deze wijk. Daarom wordt een korte beschrijving van deze wijk gegeven.

### Twentse Stedenband



Afbeelding 11: Twentse Stedenband

### *Ligging*

Twente ligt in het oosten van Nederland in de provincie Overijssel aan de Duitse grens. De Twentse Stedenband bestaat uit de drie steden: Almelo, Hengelo en Enschede. De totale oppervlakte van Twente is te vergelijken met dat van de provincie Utrecht.

### *Infrastructuur*

Twente is optimaal bereikbaar met de bus, trein, auto, fiets en voor de voetganger. De snelweg A1 is hedendaags een belangrijke weg voor Twente. Het is de enige snelle verbinding met het westen van het land. Daarnaast is Hengelo een belangrijk knooppunt van diverse spoorverbindingen en ligt het aan de belangrijke west-oostverbinding tussen Amsterdam en Berlijn. Twente is goed bereikbaar in meerdere opzichten.

### *Bedrijvigheid en voorzieningen*

Twente kent 22 sectoren in het bedrijfsleven. De drie grootste sectoren zijn: bouwnijverheid, groot- & detailhandel (en reparatie van auto's) en advisering, onderzoek & zakelijke dienstverlening. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Twentse Stedenband een gebied is dat kan worden bestempeld als een bedrijvig gebied met vele activiteiten. (BIRO, 2009)

Een hot item in Twente is de bedrijvigheid op het gebied van duurzaamheid. Met de oprichting van Twente Onderneemt Duurzaam willen bedrijven uit de regio hun verantwoordelijkheid nemen op het gebied van duurzaamheid. (Twente onderneemt duurzaam, 2011)

### Enschede



Afbeelding 12: kaart Enschede

### *Ligging*

Enschede is een stad met ongeveer 160.000 inwoners en daarmee de grootste stad van de provincie Overijssel. Enschede ligt aan de oostkant van de provincie en ligt daarmee kort aan de Duitse grens. (Gemeente Enschede)

### *Cultuur*

Enschede is een ondernemende en tolerante stad met ruim 150 nationaliteiten en is met haar 160.000 inwoners het grootstedelijk hart van Oost-Nederland. Het is een stad met veerkracht en levendigheid waar mensen elkaar nog zien staan en de ruimte geven. Ook is Enschede een stad van kennis en innovatie met een Kennispark en een universiteit. Het is een epicentrum van muziek en cultuur in het oosten van Nederland met een hogeschool, conservatorium, popacademie, internationale school en kunstacademie. Daarnaast is er een groot winkelaanbod en een horecaplein. (Gemeente Enschede)

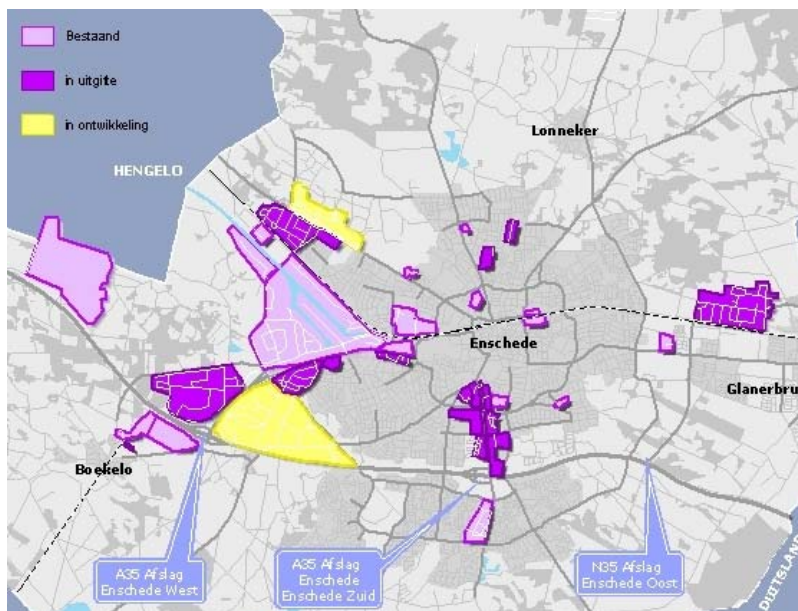
### *Bedrijventerreinen*

In en rondom Enschede liggen verschillende bedrijventerreinen, deze kunnen worden onderverdeeld in thematische terreinen (speciaal bestemd voor bedrijven uit specifieke branches), gemengde terreinen (geschikt voor diverse soorten bedrijven) en binnenstedelijke terreinen (geschikt voor bedrijven die om diverse redenen in de stad gevestigd willen zijn en die daar vanuit milieuregels ook kunnen zitten). Hieronder zijn alle bedrijventerreinen in Enschede weergegeven.

Bestaande bedrijventerreinen: Boeldershoek, Grootte plooy, Westerval-Noord, Rigtersbeek, Brinkstraat, Sleutelkamp, Polaroid, Oosterpoort, Boddenkamp, Het sander, Deurningerstraat, Transportcentrum, Business & Science Park Drienerlo.

In uitgifte: Business & Science Park, Marssteden, Josink Es, Westerval-Zuid, Zuiderval, Euregio, Roombekerveld, Grolsch.

In ontwikkeling: Kennispark, Usseler Es.  
(Gemeente Enschede)



Afbeelding 13: bedrijventerreinen in Enschede

### *Hightech en Research & Development*

Enschede staat bekend als stad van kennis en innovatie. De gemeente stelt betaalbare bedrijfsruimte beschikbaar voor kleine ondernemingen en helpt samen met Universiteit Twente en Saxion startende ondernemers een kennisintensief bedrijf op te zetten. Dit doen zij bijvoorbeeld door het verstrekken van renteloze leningen, het ondersteunen van management door een bedrijfsplanadvies en door het openstellen van faciliteiten van Universiteit Twente en het Saxion.

Op het gebied van ict, biomedische- en nano-technologie heeft Enschede een vooraanstaande positie. Er zijn verschillende kennisinstellingen zoals de Universiteit Twente, Saxion, het instituut Roessingh; Research & Development, het ITC en het Novay (v.m Telematica Instituut). Enschede heeft een open ondernemersklimaat met 8731 kennisintensieve arbeidsplaatsen. (Gemeente Enschede)

### *Luchthaven*

Luchthaven Twente is een regionale luchthaven met vestigingsmogelijkheden voor luchthavengerelateerde ondernemingen. Omringende gebouwen dienen rekening te houden met de aanvliegroutes van de luchthaven met de hoogte van de bebouwing. (Gemeente Enschede)

### *Creativiteit*

Met haar historie en moderne architectuur straalt Enschede creativiteit en sfeer uit. Er zijn veel culturele bezienswaardigheden, een kunstacademie en een conservatorium. De binnenstad, bedrijfsverzamelgebouw Spinnerij Oosterveld en de creatieve campus in Roombeek zijn interessante vestigingsplaatsen voor creatieve ondernemers. Het oude brouwhuis van Grolsch is een belangrijk onderdeel van de creatieve campus. Hier is onder andere het Media Art Centre (MAC) gevestigd. Het MAC is een plek waar creatieve en innovatieve ondernemers die actief zijn op het gebied van media, design en cultuurtechnologie elkaar ontmoeten, inspireren en samenwerken. (Gemeente Enschede)

### *Horeca*

Enschede beschikt over veel cafés, lunchrooms en restaurants. Daarnaast zijn er ook veel uitgaansgelegenheden zoals Holland Casino, theater, Cinestar en Concordia Kunst & Cultuur. Ook zijn er veel overnachtingsmogelijkheden bijvoorbeeld in de vorm van Bed&Breakfast gelegenheden en hotels. (Gemeente Enschede)

### *Detailhandel*

De binnenstad van Enschede is het belangrijkste recreatieve winkelgebied van de (Eu)regio. Het Van Heekplein heeft gezorgd voor een versterking van het aanbod, vooral van grootschalige formules zoals de Mediamarkt, de H&M, BCC, Prenatal en de Bijenkorf. Het winkelaanbod in de wijken ligt over een groot aantal, meestal incomplete winkelcentra verspreid. Daarom worden veel winkelcentra op dit moment herontwikkeld waarbij winkelaanbod uit de wijk wordt gebundeld in een winkelcentrum. Het aanbod in gerichte, grotere branches is voor een belangrijk deel geconcentreerd op Woonboulevard Schuttersveld, met vooral woninginrichting en bouwmarkten. (Gemeente Enschede)

### *Zien, doen & beleven*

In Enschede worden allerlei activiteiten aangeboden zoals: fietsroutes, wandelroutes, rondleidingen, wellness & sport, workshops & cursussen, kinderactiviteiten en musea. (Uit in Enschede)

## Kennispark



Afbeelding 14: Sfeerimpressie Kennispark



Afbeelding 15: Overzicht Kennispark

### Ligging

Het fysieke gebied van Kennispark Twente beslaat het terrein van de campus van de Universiteit Twente en het aangrenzende Business & Science Park. Het terrein is ongeveer 180 hectare groot en is gelegen aan de rand van Enschede, tussen de twee grootste Twentse steden Enschede en Hengelo. Het Business & Science Park is een hoogwaardig bedrijventerrein voor zowel kennisintensieve bedrijven als firma's in de zakelijke dienstverlening en voor de eveneens op het park gesitueerde Universiteit Twente. De Universiteit Twente is gelegen (zie afbeelding 15) tegenover het Business & Science Park en wordt gescheiden door de Hengelosestraat.

### Ontsluiting/infrastructuur

Er wordt een duidelijke hiërarchie aangebracht in de interne ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer. De Drienerlolaan is de oprijlaan van de Universiteit Twente en de hoofdontsluiting van de verschillende gebouwenclusters. Het Kennispark en Business & Science Park worden gescheiden door de Hengelosestraat. Zij zijn met het openbaar vervoer te bereiken via het NS-station Kennispark-Drienerlo. De HOV verbinding tussen Enschede en Hengelo over de Hengelosestraat krijgt meerdere haltes ter hoogte van het Kennispark. Daarnaast is er de snelweg A1 die zorgt voor een goede ontsluiting aan de Noordelijke kant van het Kennispark. Op het Kennispark zijn niet veel wandel- en fietsroutes. Wel ligt er een plan op tafel om een fietssnelweg te creëren op het Kennispark. Ook is op veel plekken gebrek aan parkeergelegenheid. Dit maakt het voor mensen op het Kennispark lastig om zich binnen het park te bewegen.

(Masterplan Kennispark Twente)

### *Landschap*

Het Kennispark heeft een parkachtig karakter met groen, waterpartijen en kunstobjecten. De Universiteit Twente is gevestigd op het oude landgoed Drienerlo. Dit landschap wordt gekenmerkt door een dekzandgebied met een onregelmatig reliëf dat doorsneden wordt door beeklopen, hakhoutwallen, es-complexen en weidelanden. Het Business & Science Park is daarin tegen een stedelijk gebied met enkele groene accenten. Hierdoor wordt de beleving op het Kennispark als minder beschouwd.

(Masterplan Kennispark Twente)

### *Voorzieningen*

Naast kantoren, onderwijs, onderzoek en ondernemen zijn er op Kennispark Twente ook diverse voorzieningen op het gebied van sport, ontspanning en gezondheid. Daarmee wordt wonen, werken en leven in deze omgeving plezierig en maakt het interessant voor bedrijven om zich op het Kennispark te vestigen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kennisgerelateerde voorzieningen en facilitaire voorzieningen. Kennisgerelateerde voorzieningen zijn in belangrijke mate te vinden op de campus. Het gaat hierbij om onderwijs- en onderzoeksvoorzieningen, maar ook om technische voorzieningen als laboratoria, cleanrooms en incubators. Ook voorzieningen als expositieruimtes en congresruimtes behoren tot de kennisgerelateerde voorzieningen. Facilitaire voorzieningen zijn voorzieningen die de primaire functies ondersteunen. Daarbij kan gedacht worden aan algemene dienstverlening (business to business) zoals banken, copyshops, vertaalbureaus, accountants, venture capitals, uitzendbureaus en dergelijke. Inmiddels hebben er zich al vele bedrijven gevestigd en jaarlijks komen er nieuwe bedrijven bij.

In bijlage III zijn deze bedrijven schematisch weergegeven, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- |                          |                        |                              |
|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| - Horeca                 | - Zorg*                | -Elektronica                 |
| - Ontspanning            | - Kinderopvang         | -Universiteit Twente         |
| - Congrescentra          | - Autorijscholen       | -Reclame                     |
| - Banken                 | - Financieel           | -Projectontwikkeling         |
| <br>                     |                        |                              |
| - HR-bedrijven           | - Administratief       | -Duurzaamheid                |
| - Ingenieurs/architecten | - Advocaten/notarissen | - Media                      |
| - Makelaars              | - Infrastructuur       | - Onderzoek                  |
| - Gebiedsontwikkeling    | - Ondernemen           | - Opleiding                  |
| - Ict                    | - Overheid             | - Management                 |
| - Automatisering         | - Techniek             | - Grafisch                   |
| - Telefonie              | - Industrie            | - Kantoor/project inrichting |

\* Huisarts voor de campus, tandarts en fysiotherapie

De meeste bedrijven vallen onder de categorieën ict, financieel en techniek. Onder categorieën kantoor/project inrichting, duurzaamheid, gebiedsontwikkeling, autorijscholen en kinderopvang vallen de minste bedrijven. Verder valt op dat in het gebied wel horeca aanwezig is, maar niet in het middensegment. Ook is gebleken uit interviews met enkele ondernemers behoefte hebben aan een ontmoetingsplek. (Het Business & Science Park)

### *Beleving*

Kennispark Twente is de innovatiecampus in Enschede waar kennisintensieve bedrijven zich succesvol kunnen ontwikkelen. Bedrijven hebben toegang tot drie belangrijke elementen voor groei: kennis & informatie, talentvolle mensen en geld. Stichting Kennispark Twente helpt in samenwerking

met haar partners om een omgeving te creëren waarin deze elementen aanwezig en toegankelijk zijn voor bedrijven.

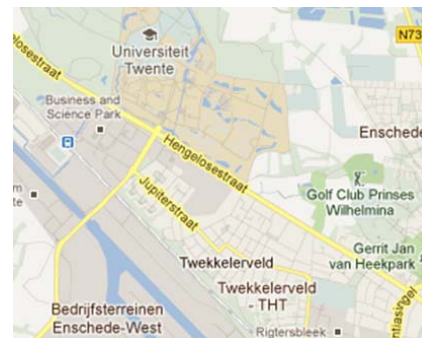
Kennispark Twente is een belangrijke motor geworden voor de Twentse economie. Meer studieondernemers, meer banen bij de bedrijven op Kennispark Twente en meer startende ondernemers. Het is een omgeving waar talent op de campus of de op het Kennispark gevestigde bedrijven volop kansen vinden tot ontplooiing.

Uit interviews met ondernemers op het Kennispark is naar voren gekomen dat gebruikers van het Kennispark een stukje beleving missen. Bestaande panden missen de uitstraling van een gebied dat bekend wil staan als kennisintensief en er is weinig activiteit zichtbaar op het Kennispark.

### Twekkelerveld



Afbeelding 16: Wijk Twekkelerveld



Afbeelding 17: Wijk Twikkelerveld met UT

Het Twikkelerveld ligt tussen de spoorlijn, Hengelosestraat, Olieslagweg en de wijk Rigtersbleek en is in de jaren '50 gebouwd. De wijk maakt deel uit van Stadsdeel Noord en heeft ca 9500 inwoners. De bebouwing bestaat uit portiekflats, laagbouw en een winkelblok met daarboven flats. Kenmerkend zijn de uit rood-bruine bakstenen gebouwde lange flats met schuine pannendaken. In de wijk wonen veel allochtonen en door de nabijheid van de universiteit veel studenten. De wijk maakt op veel plaatsen een verloederde indruk, mede daarom zijn er plannen gemaakt voor een algehele herinrichting. Het is de bedoeling een flink deel van de verouderde portiekflats te slopen, het winkelcentrum te vernieuwen en de openbare ruimte aan te pakken. De vernieuwing van de wijk Twikkelerveld is intussen al begonnen met de bouw van het nieuwe woon-zorg-complex aan de Maanstraat en de reconstructie van de groenstrook langs de spoorlijn.

Rondom de wijk bevinden zich de Universiteit Twente, het bedrijventerrein Business & Science Park, het uitgaanscentrum Go Planet, De Grolsch Veste, IJsbahn Twente en de Enschedese haven. De westelijke buurten van Twikkelerveld zijn overwegend naoorlogse buurten met de daarbij behorende karakteristieke bebouwingen. Twikkelerveld is te kenmerken als een wijk met een lage sociaal-economische status en de daarbij behorende sociale problemen. (Enschede-Stad.nl)



Afbeelding 18: G.J. van Heekstraat



Afbeelding 19: Maanstraat

### Conclusie

De Twentse Stedenband is een gebied met drie steden die goed bereikbaar zijn in vele opzichten voor mensen van binnen en buiten deze regio. Zo is er de aanwezigheid van een snelweg, loopt er een spoorlijn en het gebied is goed te bereiken met openbaar vervoer. Ook beschikt het gebied over een vliegveld in Enschede. Met de conceptontwikkeling moet rekening gehouden worden met de bouwhoogte in verband met de aanvliegroutes. De maximale bouwhoogte voor The Corridor is 45 meter.

In de Twentse Stedenband is veel bedrijvigheid en het aspect duurzaamheid is in het gebied een hot item. Ondernemers staan open voor ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Ook beschikt het gebied met de vele onderwijsinstellingen over veel kennis.

Enschede is een ondernemende en op kennis/innovatie gerichte stad. Daarnaast is het ook een epicentrum van muziek en cultuur in het oosten. Het biedt tal van horeca functies en winkels in de binnenstad. De winkelcentra in Enschede worden momenteel in veel wijken herontwikkeld, bijvoorbeeld in de wijk Twekkelerveld en wordt ernaar gestreefd om het winkelaanbod te bundelen. Door de aanwezigheid van Saxion, ROC Twente en Universiteit Twente, staat Enschede bekend als kennisintensieve studentenstad. Door deze aanwezige kennis is de stad een aantrekkelijke plek voor hightech en innovatieve bedrijven. Dit uit zich in de vele bedrijventerreinen in en rondom Enschede. Deze bedrijventerreinen zijn over het algemeen thematisch opgedeeld.

Ten aanzien van het Kennispark blijkt uit de analyse dat het gebied een gunstige ligging heeft door de goede bereikbaarheid van het gebied. Netwerken kunnen door de gunstige ligging ten aanzien van kennisinstellingen, de aanwezigheid van kennisintensieve ondernemingen en zakelijke dienstverlening gemakkelijk gerealiseerd worden. Op het Kennispark zijn veel functies te onderscheiden. Met de conceptontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze functies en functies die nog niet aanwezig zijn. De ontbrekende horeca functie in het middensegment en ontbrekende ontmoetingsplek zijn voorbeelden die naar voren zijn gekomen tijdens interviews met ondernemers op het Kennispark.

Een knelpunt op het Kennispark is de aanwezige infrastructuur. Er zijn weinig fiets- en wandelroutes en daarnaast is op veel plekken geringe parkeergelegenheid. Momenteel zijn er ontwikkelingen gaande om de infrastructuur te verbeteren.

Het kennispark is een gebied dat bekend wil staan als kennisintensief en vooruitstrevend. Door de grauwe sfeer (uitstraling van bijvoorbeeld panden) en gebrek aan activiteit is gebleken dat mensen beleving missen op het Kennispark. Dit is voortgekomen uit interviews met ondernemers, betrokken mensen op het Kennispark en visuele inspectie. Echter is het gebied rondom de Universiteit Twente veel groener door het parkachtig landschap met waterpartijen en kunstobjecten.

Aangrenzend aan The Corridor ligt de wijk Twekkelerveld. De wijk maakt op veel plaatsen een verloederde indruk. Er wonen veel allochtonen en studenten van de Universiteit Twente. De invulling van The Corridor kan bijdragen aan de vernieuwing en verbetering van de wijk die al is gestart.

## Marktanalyse

### Inleiding

De huidige functie van het gebouw The Corridor betreft een kantorenfunctie. Met behulp van de marktanalyse wordt de kantorenmarkt in beeld gebracht. Hierbij kan geconcludeerd worden of het gebouw de juiste functie heeft, of beter een andere functie zou kunnen krijgen. Er wordt gekeken op lokaal, regionaal en nationaal niveau. Met het oog op de toekomst is het erg belangrijk om te kijken of de functie aangepast moet worden of juist niet.

### Opname

#### *Huidige opname op lokaal niveau*

De opname van kantoren in 2009 kende een gigantische daling ten opzichte van voorgaande jaren. Hierdoor kan 2009 bestempeld worden als een slecht jaar voor de kantorenmarkt. In 2010 was er een stijging te zien die vooral te danken was aan de opname bij de Zuiderval. In dit deelgebied ging het vooral om nieuwbouwwontwikkelingen. De opname bij de overige gebieden bleef ongeveer gelijk of daalde nog verder.

Opname van kantoorruimten > 250 m <sup>2</sup> vvo per deelgebied ----- Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district	Deelgebieden   Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Enschede Centrum   Centre	12.200	9.000	6.900	13.400	5.400	3.500
Enschede Business & Science Park	11.700	21.200	4.100	8.000	4.200	4.300	
Enschede Zuiderval	-	1.700	5.500	5.000	-	16.600	
Enschede Overig   Other	2.600	1.900	1.400	6.200	3.500	3.100	
<b>Totaal   Total</b>	<b>26.500</b>	<b>33.800</b>	<b>17.900</b>	<b>32.600</b>	<b>13.100</b>	<b>27.500</b>	

*Afbeelding 20: cijfers opname kantorenmarkt lokaal niveau*  
 (Sprekende cijfers Twente, 2011)

#### *Huidige opname op regionaal niveau*

Zoals al vermeld bij opname op lokaal niveau valt te zien dat de opname van kantoren in Enschede in 2009 een gigantische daling kende. In 2010 steeg de opname van de kantoren in Enschede weer enorm. Als gekeken wordt naar de opname van de kantoren in Hengelo valt te zien dat de opname in 2007 licht daalde. In 2008 steeg de opname van kantoren echter weer en de stijging was in 2009 nog groter. In 2010 daalde de opname van kantoorruimte licht.

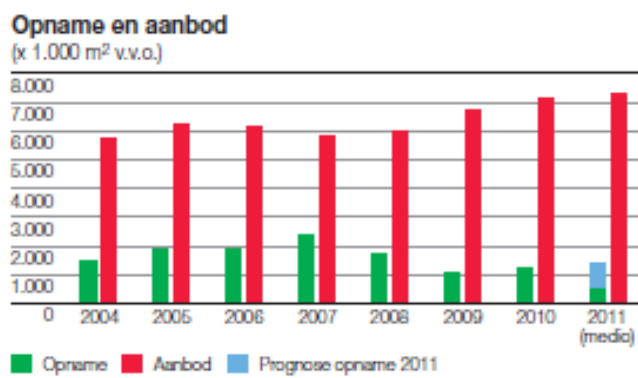
De opnamecijfers van de kantorenmarkt op regionaal niveau variëren met elkaar. De sterke toename in 2009 in Hengelo is te danken aan een paar grote transacties. Met de toename van de opname van kantoren in 2009 wijkt Hengelo af van de economische situatie op dat moment. In 2010 daalde de opname in Hengelo licht doordat er in 2010 in Hengelo geen nieuwe panden met grote metrages zijn toegevoegd aan het aanbod.

Opname	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Enschede</b>						
<b>Totaal   Total</b>	<b>26.500</b>	<b>33.800</b>	<b>17.900</b>	<b>32.600</b>	<b>13.100</b>	<b>27.500</b>
<b>Hengelo</b>						
<b>Totaal   Total</b>	<b>5.700</b>	<b>7.900</b>	<b>6.800</b>	<b>15.300</b>	<b>22.700</b>	<b>20.700</b>

*Afbeelding 21: cijfers opname kantorenmarkt regionaal niveau*  
 (Sprekende cijfers Twente, 2011)

*Huidige opname op nationaal niveau*

De opname in de kantorenmarkt kende een daling van 2007 tot en met 2009. In 2010 kende de markt weer een lichte stijging van de opname. Door de stijging van het aanbod en de daling van de opname kan de markt gezien worden als een verzadigde markt. Ondanks de verzadigde markt is de prognose dat de opname in 2011 een lichte stijging kent.



Afbeelding 22: opname en aanbod kantorenmarkt op nationaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)

Aanbod

*Huidig aanbod kantorenmarkt op lokaal niveau*

Uit de markt cijfers komt naar voren dat het aanbod van 2007 tot en met 2011 een stijging laat zien, met uitzondering van de daling in 2009. In dat jaar bestaat het aanbod uit 2% nieuwbouw en 98% bestaande bouw. In 2010 en 2011 is het aandeel nieuwbouw bij het aanbod groter geworden.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Ontwikkeling totale aanbod &gt; 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari</b>						
Aanbod m² vvo	72.600	60.000	60.600	51.300	71.600	85.600
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-6%	-17%	0%	-15%	+40%	+20%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-16%	-31%	-24%	-24%	+11%	+30%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m²	12%	14%	13%	2%	8%	7%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	88%	86%	87%	98%	92%	93%
Percentage of existing building floor area						

Afbeelding 24: aanbod kantorenmarkt op lokaal niveau (Spreekende cijfers Twente, 2011)

Als gekeken wordt naar de deelgebieden dan valt te zien dat het teruglopend aanbod van 2006 tot en met 2007 vooral komt door de daling van het aanbod op het Business & Science Park. Het Centrum van Enschede en de overige deelgebieden zien wel een kleine stijging van het aanbod. Het verloop van het aanbod per deelgebied in Enschede is vanaf 2007 nagenoeg parallel aan de totaal cijfers van het aanbod in Enschede.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m <sup>2</sup> vvo per deelgebied op de eerste januari Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st	Deelgebieden   Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Enschede Centrum   Centre	29.100	30.100	35.100	25.900	33.100	41.100
	Enschede Business & Science Park	29.800	16.900	16.600	15.500	21.000	25.100
	Enschede Zuiderval	7.200	5.500	2.500	1.000	1.000	2.300
	Enschede Overig   Other	6.500	7.500	6.400	8.900	16.500	17.100
	<b>Totaal   Total</b>	<b>72.600</b>	<b>60.000</b>	<b>60.600</b>	<b>51.300</b>	<b>71.600</b>	<b>85.600</b>

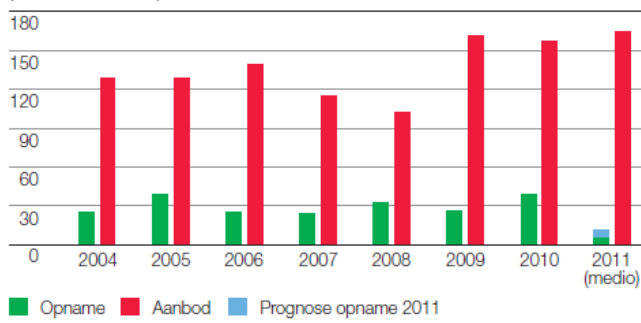
Afbeelding 25: aanbod kantorenmarkt op lokaal niveau per deelgebied (Sprekende cijfers Twente, 2011)

Het aanbod op de kantorenmarkt in Enschede betreft vanaf 2006 voornamelijk bestaande bouw. De ontwikkeling van nieuwbouw trekt in 2010 weer aan, al blijft het aandeel nieuwbouw bij het aanbod ver ondergeschikt aan het aandeel bestaande bouw. De totale stijging van het aanbod van kantoorruimte vanaf 2007 in Enschede valt weer te zien in nagenoeg elk deelgebied.

*Huidig aanbod kantorenmarkt op regionaal niveau*

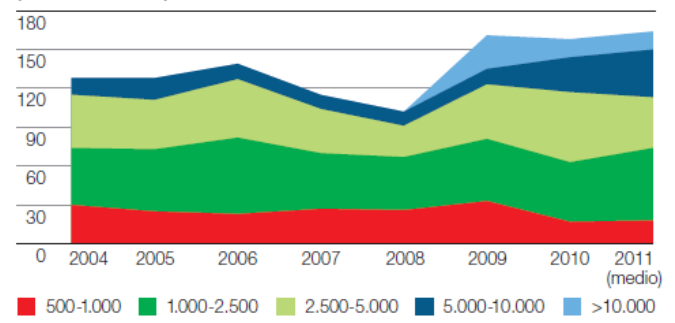
Het aanbod van kantoorruimte kende in 2009 een forse stijging. Het verloop van het aanbod blijft relatief op hetzelfde niveau vanaf 2009 tot en met 2011. De daling van het aanbod vanaf 2006 tot en met 2008 vond voornamelijk plaats in de categorie 2.500-5.000 m<sup>2</sup> v.v.o. Vanaf 2008 neemt het aanbod in de kleinere categorieën af en in de grotere categorieën toe.

Opname en aanbod (x 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o.)



Afbeelding 26: opname en aanbod kantorenmarkt op regionaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)

Aanbod naar grootteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o.)

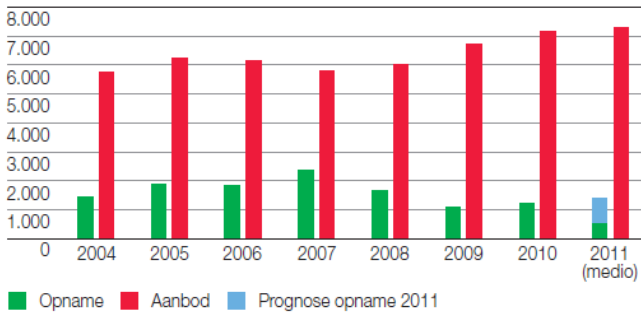


Afbeelding 27: aanbod naar grootteklasse op regionaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)

*Huidig aanbod kantorenmarkt op nationaal niveau*

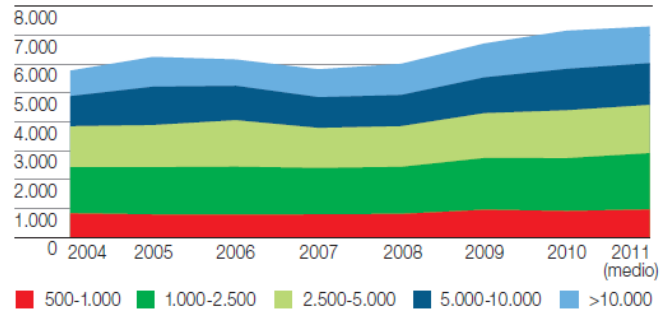
Van 2005 tot en met 2007 valt een daling van het aanbod van kantoorruimte in Nederland te zien. Vanaf 2007 tot en met 2011 is er een stijging waar te nemen van het aanbod. Door de stijging van het aanbod en de daling van de opname kan de markt gezien worden als een verzadigde markt. De prognose van het aanbod voor 2011 kent een lichte stijging. Het verloop van het aanbod naar grootteklasse is op nationaal niveau redelijk stabiel en kent geen duidelijke vorm van uitschieters.

**Opname en aanbod**  
 (x 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o.)



*Afbeelding 28: opname en aanbod kantorenmarkt op nationaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)*

**Aanbod naar grootteklasse**  
 (x 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o.)



*Afbeelding 29: aanbod naar grootteklasse op nationaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)*

Huurprijzen

*Huurprijzen kantoorvastgoed Lokaalniveau*

De huurprijzen in Enschede zijn sinds ultimo 2010 op het zelfde niveau gebleven tot en met medio 2011. Het Business & Science Park had ultimo 2010 huurprijzen van 80 tot 130 euro per m<sup>2</sup>/jaar en dat is in medio 2011 gestegen naar 85 tot 130 euro per m<sup>2</sup>/jaar. In het centrum van Enschede zijn de prijzen gelijk gebleven op 85 tot 135 in ultimo 2010 en 85 tot 135 in medio 2011.

**Huurprijzen kantoorruimten (In euro per m<sup>2</sup>/jaar)\***

Plaats		ultimo 2010		medio 2011	
		van	tot	van	tot
Almelo	Centrum	85	145	85	140
	Twentepoort	75	125	75	125
Enschede	Business & Science Park	80	130	85	130
	Centrum	85	135	85	135
Hengelo	Centrum	80	120	80	120
	Westermaat Zuidoost	70	120	70	115

\*Excl. evt. incentives

*Afbeelding 30: huurprijzen kantoorruimten op lokaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)*

*Huurprijzen kantoorvastgoed regionaal niveau*

Almelo en Hengelo tonen niet de lichte stijging die Enschede heeft. Hier is een kleine daling te zien van de maximale huurprijzen. In het centrum van Almelo is de huurprijs in ultimo 2010 van 85 tot 145 euro per m<sup>2</sup>/jaar gedaald naar 85 tot 140 euro per m<sup>2</sup>/jaar in medio 2011. De huurprijzen op het Twentepoort zijn gelijk gebleven met 75 tot 125 euro per m<sup>2</sup>/jaar. Het centrum van Hengelo blijft sinds ultimo 2010 staan op 80 tot 120 euro per m<sup>2</sup>/jaar en behoudt deze prijzen tot en met medio 2011. De Westermaat Zuidoost toont met 70 tot 120 euro per m<sup>2</sup>/jaar in ultimo 2010 en 70 tot 115 euro per m<sup>2</sup>/jaar in medio 2011 een lichte daling in de maximale huurprijs.

De gemiddelde huurprijs in Twente ligt op 104 euro per m<sup>2</sup>/jaar een daling van 0,4% in medio 2011 t.o.v. ultimo 2010.



Afbeelding 31: gemiddelde huurprijs op regionaal niveau  
(DTZ zadelhoff, 2011)

#### Huurprijzen kantoorvastgoed Nationaal niveau

De gemiddelde huurprijs in Nederland ligt op 143 euro per m<sup>2</sup>/jaar een daling van 0,5% in medio 2011 ten opzichte van ultimo 2010. Bij merendeel van de plaatsen in Nederland is de huurprijs gelijk gebleven in medio 2011 ten opzichte van 2010. In de Twentse Stedenband zijn de huurprijzen medio 2011 ook ongeveer gelijk aan die van 2010. Alleen het hoogste segment is gedaald van 145 naar 140 euro per m<sup>2</sup>/jaar. Plaatsen die een stijging kennen zijn Groot Amsterdam met een maximale huurprijs die gestegen is van 375 naar 380 euro. In Den Haag en omgeving is de maximale huurprijs gestegen van 215 naar 220 euro. In Den Bosch en Tilburg is de maximale huurprijs gestegen van 160 naar 170 euro. In Almere is de maximale huurprijs gestegen van 160 naar 180 euro en in Friesland is de maximale huurprijs gestegen van 125 naar 130 euro. Almere is de enige stad die ook een kleine stijging ziet in de minimale huurprijs. Deze minimale huurprijs steeg van 70 naar 75 euro per m<sup>2</sup>/jaar. Dalingen in de minimale huurprijs vonden plaats in Den Haag en omgeving Utrecht en omgeving, Haarlemmermeer, Zwolle, Apeldoorn en Deventer, Gooi en Eemland, Limburg, Ede en Veenendaal.



Afbeelding 32: gemiddelde huurprijs op nationaal niveau  
(DTZ zadelhoff, 2011)

**Huurprijzen kantoorruimten (In euro per m<sup>2</sup>/Jaar)\***

Plaats	ultimo 2010		medio 2011	
	van	tot	van	tot
Groot Amsterdam	85	375	85	380
Rotterdam en omgeving	90	200	90	200
Den Haag en omgeving	80	215	60	220
Utrecht en omgeving	90	220	85	220
Haarlemmermeer	90	360	85	355
Eindhoven en omgeving	90	175	90	175
Arnhem en Nijmegen	90	175	90	175
Zwolle, Apeldoorn en Deventer	75	160	70	160
Den Bosch en Tilburg	75	160	75	170
Gooi en Eermland	110	190	100	190
Twentse Stedenband	70	145	70	140
Breda en omgeving	90	160	90	160
Groningen en Assen	90	150	90	140
Limburg	95	155	90	155
Almere	70	160	75	180
Friesland	80	125	80	130
Ede en Veenendaal	90	130	85	130

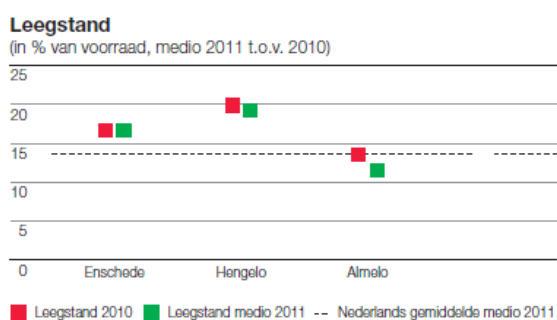
\*Excl. evt. incentives

Afbeelding 33: verloop huurprijzen kantoorruimten Nederland (DTZ zadelhoff, 2011)

Leegstand

*Huidige leegstand op lokaal niveau*

De leegstand op de kantorenmarkt in Enschede is in 2011 ongeveer gelijk gebleven aan 2010. Wel valt te zien dat de leegstand in Enschede boven het Nederlandse gemiddelde zit. De leegstand in Nederland is gemiddeld 14% medio 2011, terwijl de leegstand in Enschede medio 2011 ongeveer 16% bedraagt.



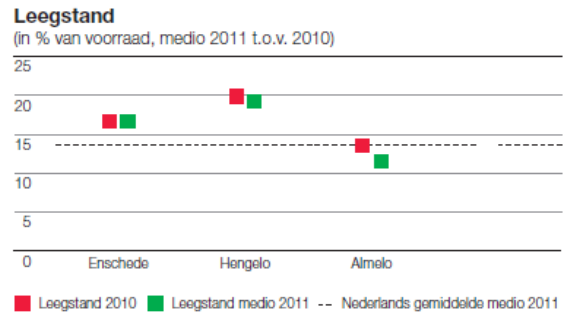
Afbeelding 34: leegstand kantorenmarkt op lokaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)

*Huidige leegstand op regionaal niveau*

In de Twentse Stedenband is de leegstand op de kantorenmarkt in medio 2011 gedaald met 0,8% t.o.v. ultimo 2010. De gemiddelde leegstand in de Twentse Stedenband op de kantorenmarkt bedraagt medio 2011 16,3%. Dit ligt boven het landelijke gemiddelde van ongeveer 14%. De daling van de leegstand in de regio is vooral waarneembaar in Almelo en in mindere mate in Hengelo. De leegstand in Enschede medio 2011 is ongeveer gelijk gebleven aan de leegstand ultimo 2010.



Afbeelding 35: gemiddelde leegstand op regionaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)



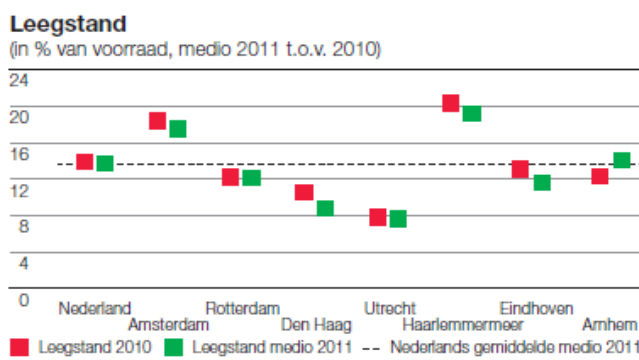
Afbeelding 36: leegstand op regionaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)

*Huidige leegstand op nationaal niveau*

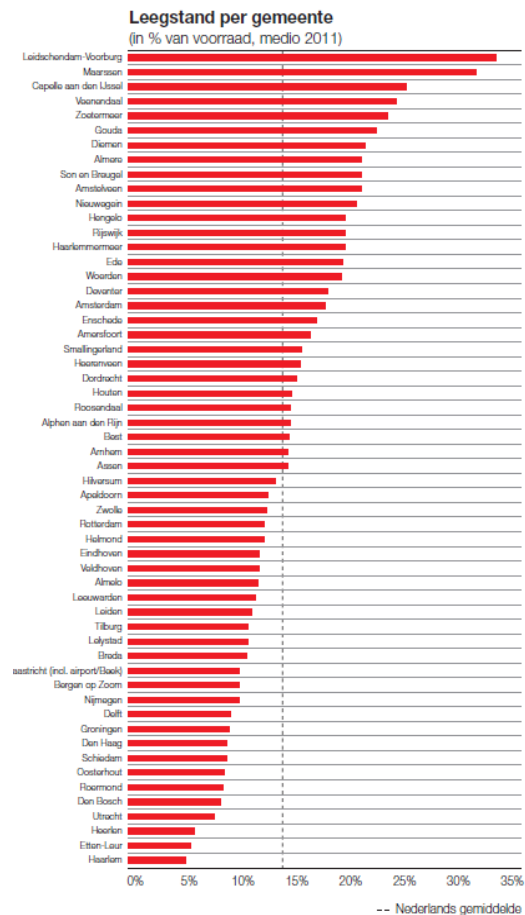
De leegstand op de kantorenmarkt in Nederland is medio 2011 met 1,5% gestegen t.o.v. ultimo 2010. Daarnaast valt te zien dat de leegstand in percentage van de voorraad licht is gedaald medio 2011 t.o.v. ultimo 2010. Dit houdt in dat de voorraad in 2011 is gestegen. Als gekeken wordt per gemeente dan valt te concluderen dat de gemeente Leidschendam-Voorburg en Maarsse en Meeteren echte uitschieters zijn met de leegstand op de kantorenmarkt. Deze gemeentes zitten ver boven het landelijke gemiddelde. De gemeente Etten-Leur en Haarlem zitten echter ver onder het landelijke gemiddelde.



Afbeelding 37: gemiddelde leegstand op nationaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)



Afbeelding 38: leegstand op nationaal niveau (DTZ zadelhoff, 2011)



Afbeelding 39: leegstand per gemeente (DTZ zadelhoff, 2011)

### Conclusie

Na een enorme daling vanaf 2009 is over het algemeen weer een lichte stijging te zien van de opname en het aanbod op de kantorenmarkt. Dit heeft vooral te maken met de ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouwpanden. Dit geeft een negatief effect ten aanzien van het leegstandsprobleem aangezien veel bedrijven nieuwbouw verkiezen boven bestaande bouw. Indien The Corridor de functie van kantoorpand zou behouden, betekent dit dat er veel concurrentie is van deze nieuwbouw kantoorpanden.

De huurprijzen zijn op het Business & Science Park licht gestegen, in Enschede zijn deze gelijk gebleven. Almelo en Hengelo tonen een kleine daling van de maximale huurprijzen. De gemiddelde huurprijs in Nederland is gedaald met 0,5%, maar medio 2011 ten opzichte van 2010 is bij het merendeel van de plaatsen in Nederland de huurprijs gelijk gebleven. Door de lichte stijging van de minimale huurprijs op het Business & Science Park ontstaan kansen voor goedkopere alternatieven op het gebied van werkruimtes. The Corridor is een voorbeeld van een kantoorpand dat kan inspelen op de kansen voor goedkopere alternatieven op het gebied van werkruimtes. Hierdoor wordt de commerciële aantrekkelijkheid van het pand vergroot en een functiewijziging onderbouwd.

De leegstand in Enschede zit boven het Nederlandse gemiddelde. De gemiddelde leegstand in de Twentse Stedenband op de kantorenmarkt bedraagt medio 2011 16,3%. Dit ligt boven het landelijke gemiddelde van ongeveer 14%. Medio 2011 is de leegstand met 1,5% gestegen ten opzichte van ultimo 2010. De leegstand in percentage van de voorraad is licht gedaald medio 2011 ten opzichte van ultimo 2010. Gezien de hoge leegstand op de kantorenmarkt in Enschede en heel Nederland is een functiewijziging voor de The Corridor aantrekkelijker dan het renoveren met behoud van de bestaande functie. Ook onderbouwt de verzadigde kantorenmarkt de commerciële aantrekkelijkheid van een nieuwe functie.

## Trends en Ontwikkelingen

### Inleiding

Het hoofdstuk trends en ontwikkelingen wordt gebruikt voor de nieuwe invulling van het concept. Aan de hand van trends en ontwikkelingen komen kansen en bedreigingen naar voren waarmee rekening gehouden dient te worden bij de conceptontwikkeling. Omdat trends en ontwikkelingen op allerlei gebieden mogelijk zijn is de keuze gemaakt om gebruik te maken van de DESTEP-analyse (zie bijlage IV). Bij deze analyse wordt op zes verschillende vlakken gekeken naar trends en ontwikkelingen.

### Demografisch

#### *Vergrijzing*

Ouderen worden steeds ouder, hebben minder nakomelingen en de groep van 65+ neemt de komende jaren toe. Door de vergrijzing van de bevolking neemt de beroepsbevolking af. (CBS, 2011)

#### *Urbanisatie*

De bevolkingsgroei vindt voornamelijk plaats in de grote en middelgrote steden en aangrenzende gemeenten. In de steden trekken de mensen (veelal jongere mensen) naar gebieden met meer werkgelegenheid. In de landelijke gebieden valt hierdoor krimp en bevolkingsafname waar te nemen. Vooral de beroepsbevolking trekt naar de grote steden en ouderen blijven in de randgemeenten. (CBS, 2011)

#### *Onderwijs*

Nederland kent een in Europees verband matig opleidingsniveau van de jongere generaties. Het opleidingsniveau van de Twentse beroepsbevolking wijkt af van het Nederlandse opleidingsniveau. Het aandeel hoger opgeleide werknemers is in Twente lager dan in Nederland. In de laatste zeven jaar is het aantal hogeropgeleiden gestegen met 4,0%. (CBS, Monitor duurzaam Nederland, 2011)

#### *Achterstand niet-westerse allochtonen*

Niet-westerse allochtonen in Nederland hebben te maken met achterstand op diverse terreinen. Inkomensverschillen met autochtonen worden groter en de werkloosheid is verhoudingsgewijs hoog onder deze groep. (CBS, Monitor duurzaam Nederland, 2011)

### Economisch

#### *Economische crisis*

Overijssel heeft een eenzijdige en traditionele economische structuur en is daardoor conjunctuur gevoelig. Door de economische crisis kent de huidige economie een laagconjunctuur. De regio Twente valt door gevoeligheid voor de conjunctuur onder het Nederlandse gemiddelde. (Regio Twente, 2011)

### *Minder investeringen*

Het aantal investeringsprojecten in Nederland is in 2010 gestegen, waardoor het weer op het niveau van voor de economische crisis zit. Nederland loopt hier wel achter op andere landen, die lieten een grotere groei zien. De gemiddelde groei bedroeg 14%. Het aantal investeringen in hoofdkantoren is in Nederland voor het eerst in drie jaar weer toegenomen: van 6 in 2009 naar 20 in 2010.

Bijna een kwart van de zakelijk beslissers heeft concrete plannen om een vestiging in Nederland op te zetten of uit te breiden. Bijna de helft geeft echter aan zeker niet in ons land te zullen investeren. (Nu zakelijk, 2011)

### *Stijging werkloosheid*

Sinds 2008 valt er een stijging waar te nemen van de werkloosheid in Nederland en in Twente. Het aantal niet-werkende werkzoekende kent sinds 2008 een lichte daling. (Stichting Twente index, 2011)

### Sociaal maatschappelijk

#### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid raakt zijn stoffige imago kwijt en wordt steeds meer mainstream. Bijna iedere supermarkt heeft een biologische productlijn en bedrijven houden zich steeds meer bezig met duurzaamheid. (Binkhuysen, 2011)

#### *Nieuwe werken*

Een nieuwe trend is het zogenaamde nieuwe werken. Het nieuwe werken is een visie voor een betere inrichting en bestuur van het kenniswerk waarbij ontwikkelingen in de informatietechnologie als aanjager werken. Er wordt steeds meer vanuit huis gewerkt of met flexibele werkplekken. Dit leidt tot een nieuwe behoefte op het gebied van kantoorconcepten. (Bijl, 2007) Het benodigde kantooroppervlak neemt hierdoor af met circa 25%-30%. Niet alleen leidt het nieuwe werken tot minder behoefte aan fysieke kantoorruimte, maar ook tot meer samenwerking & flexibiliteit, meer netwerken & voorzieningen en meer klantcontact & identiteit. (Blauwerook, 2011)

Ook is naast het nieuwe werken “de Derde Werkplek” in opkomst. Dit kan bijvoorbeeld een businesscentrum, bibliotheek, of een informele locatie zoals een koffiebar zijn.

Steeds meer mensen willen niet meer per definitie van 9 tot 5 op een kantoor werken, maar willen overal en op ieder moment hun laptop openklappen om te gaan werken. (Loon, 2011)

### Technologisch

#### Zonne-energie

Zonne-energie is al een geruime tijd in ontwikkeling en is een oplossing voor onze energie slurpende maatschappij. De prijs van zonnepanelen is afgelopen jaar met 40% gedaald terwijl de prijs van elektriciteit met 8% is gestegen (Centrosolar, 2011). Nieuwe techniek maakt de productie van goedkope zonnecellen aanzienlijk goedkoper. (Energieportal, 2011)

#### Windenergie

Windenergie heeft in een land als Nederland ook veel potentie en omvat op het moment van schrijven ook een groter percentage dan zonne-energie. Wind energie is niet een energie bron die alle fossiele bronnen kan vervangen omdat wind niet constant of genoeg aanwezig is. Voor particulieren en bedrijven loont het met de huidige ontwikkelingen wel om zelf energie op te wekken aan de hand van een windmolen. (Kennisportal windenergie, 2011)

Ontwikkelingen op het gebied van wind energie zijn:

- Kleinere windmolens
- Stillere windmolens
- Een hoger rendement bij een acceptabel geluidsniveau (all small windturbines)

#### Beheersing warmte/koude

Duurzaamheid is niet alleen overstappen op alternatieve energiebronnen maar ook zo efficiënt mogelijk omgaan met de energie die je verbruikt. Veel bedrijven verspillen nog op allerlei manieren energie. Ook op dit gebied vinden ontwikkelingen plaats die bijdragen aan een duurzame en efficiëntere onderneming. Een voorbeeld hiervan is een intelligente thermostaat (zie bijlage IV). (Waakzaam wonen)

#### Nieuwe isolatietechnieken

Op het gebied van isolatie zijn er verschillende nieuwe technieken te onderscheiden. Voorbeelden hiervan zijn ontwikkelingen op het gebied van vloerisolatie, dakisolatie en beter isoleerbaar glas. Vloerisolatie kan dunner zijn, omdat de isolatiewaarde hoger is waardoor de toepassingsmogelijkheid verbeterd (Isocomfor bv). Door nieuwe technieken op het gebied van glas kan de isolatiewaarde worden verhoogd en is het mogelijk de transpiratie te wijzigen wanneer er spanning op wordt gezet (New Energy Technologies Inc., 2010), (Interpane). Door nieuwe technieken worden de mogelijkheden op het gebied van daktuinen vergroot, ook grasdaken worden veel toegepast ter isolatie van het dak (Van Vliet daktuinen).

#### *Duurzame flexibele tussenwanden:*

Door nieuwe technologische ontwikkelingen komen steeds meer producenten van binnenwanden met nieuwe alternatieven. Een voorbeeld hiervan is fabrikant Interwand met een flexibele afscheidingswand dat het Cradle to cradle certificaat draagt. (Duurzaam bouwen online, 2011)

#### Ecologisch

##### Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Een hedendaagse trend is het maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO Nederland) wat betekent dat je naast het streven naar winst ook rekening houdt met het effect op het milieu en dat je oog hebt voor menselijke aspecten. Het gaat er om bij innovatie en duurzame ontwikkeling de juiste balans te vinden tussen people, planet en profit. (MVO Nederland)

##### Cradle to cradle

Het basisprincipe van Cradle to cradle is dat een product omgezet kan worden in grondstoffen. Alle gebruikte materialen zouden na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Hierbij mag geen kwaliteitsverlies optreden en moeten alle restproducten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. De drie basisregels van Cradle to cradle principe zijn: afval is voedsel, zon is de energiebron, respect voor diversiteit. (Cradle to Cradle)

### Conclusie

De vergrijzing zorgt voor een afname van de beroepsbevolking. Dit kan een bedreiging vormen voor The Corridor, omdat het pand in een kennisintensieve omgeving gelegen is. De urbanisatie is echter een kans, omdat veel jongeren naar de steden zoals Enschede trekken die meer werkgelegenheid bieden. Twente kent ten opzichte van Nederland een lager aantal hogeropgeleiden, de laatste zeven jaar is hier wel een stijging te zien. Deze ontwikkeling is een kans voor The Corridor, omdat het Kennispark zich wil profileren als kennisintensief en deze hogeropgeleiden kunnen hier aan bijdragen. Echter kent de aangrenzende wijk Twekkelerveld veel niet-westerse allochtonen met een lager opleidingsniveau. Dit zou een kans kunnen zijn, omdat The Corridor kan bijdragen aan de rehabilitatie van deze wijk.

De huidige economie bevindt zich in een laagconjunctuur door de economische crisis. Dit is voor de regio Twente een bedreiging, omdat de regio erg gevoelig is voor conjunctuurontwikkelingen. Ten tijde van crisis dalen de investeringen. Dit is een bedreiging voor The Corridor, omdat voor het pand een nieuwe eigenaar gezocht wordt die moet investeren in het pand. Daarnaast is de stijgende werkloosheid een bedreiging.

Sociaal maatschappelijk gezien is de trend waar te nemen dat duurzaamheid steeds meer mainstream wordt. Door deze ontwikkeling heeft een duurzaam project als The Corridor meer kans van slagen. Daarnaast zijn het nieuwe werken en de derde werkplek opkomende ontwikkelingen die als kansrijk kunnen worden gezien indien hierop wordt ingespeeld.

Door nieuwe technologische ontwikkelingen wordt het zelf opwekken van alternatieve energie voor bedrijven aantrekkelijker. Dit in combinatie met de ontwikkelingen op het gebied van betere isolatie biedt kansen voor het streven om het meest duurzaam gerenoveerde pand van Nederland te realiseren. Ook zijn er ontwikkelingen op het gebied van scheidingswanden zorgen ervoor dat ruimtes flexibeler ingericht kunnen worden en zijn tevens duurzaam. Nieuwe technieken ten aanzien van warmte- en koudebeheersing zorgen voor een beter binnenklimaat en efficiëntere omgang met energiebronnen.

Een opkomende trend is het aantal bedrijven dat maatschappelijk verantwoord wil ondernemen. Door hier met The Corridor op in te spelen wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd voor bedrijven die maatschappelijk verantwoord (willen) ondernemen. Een andere ecologische ontwikkeling is het Cradle to cradle principe. Door het toepassen van Cradle to cradle materialen is het streven naar het meest duurzaam gerenoveerde pand van Nederland haalbaarder.

## SWOT analyse

### Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste sterktes & zwaktes en kansen & bedreigingen uitgewerkt. Deze zijn naar voren gekomen in de voorgaande hoofdstukken en visuele inspecties.

### Tabel SWOT

<b>Sterkte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ruime hal</li><li>- Mooie staalconstructie in het zicht</li><li>- Geen regulier gebouw</li><li>- Flexibel</li><li>- Veel parkeerplekken</li><li>- Veel lichtinval</li><li>- Ligging pand is gunstig voor maatschappelijke functies</li><li>- Groot oppervlak plat dak</li><li>- Mogelijkheden tot energieopwekking</li></ul>	<b>Kans:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Technologische ontwikkeling op het gebied van energieopwekking</li><li>- Pand kan door uitstraling bijdragen aan de beleving op het Kennispark</li><li>- Momenteel wordt de infrastructuur ten aanzien van wegen en fiets-/wandelroutes verbeterd</li><li>- Maatschappelijke doeleinden inpassen</li><li>- Urbanisatie</li><li>- Onderwijs → stijging aantal hogeropgeleiden en laag opleidingsniveau in de wijk Twekkelerveld</li></ul>
<b>Zwakte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kille ambiance</li><li>- Blokkendoos</li><li>- Energievreter → lage BREEAM score</li><li>- Veiligheid slecht door de ligging</li><li>- Ligging is niet commercieel aantrekkelijk</li><li>- Buitenschil bestaat deels uit stalen kozijnen met enkel glas</li><li>- Achterstallig onderhoud</li></ul>	<b>Bedreiging:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Door de vele aanwezige functies in Enschede dient rekening te worden gehouden met de invulling van het pand ten aanzien van eventuele concurrentie</li><li>- Op het Kennispark zijn meerdere duurzame projecten in ontwikkeling</li><li>- Economische crisis zorgt voor een gestaagde investeringsmarkt</li><li>- Leegstand van kantoorpanden → de renovatie kan een te hoge huurprijs veroorzaken</li><li>- Werkloosheid</li><li>- Vergrijzing</li></ul>

### Conclusie

De SWOT-analyse laat zien dat de functionele aspecten sterke eigenschappen van het gebouw zijn. De grote ruimtes, een mooie hal en veel lichtinval dragen hieraan bij. Ook het grote dakoppervlak is een sterkte, omdat het mogelijkheden biedt op meerdere vlakken. Het zou een functionele bijdrage kunnen hebben in de vorm van een dakterras of tuin. Verder biedt het de mogelijkheid om energie op te wekken door middel van zonnepanelen.

Slechte eigenschappen zijn voornamelijk de verouderde bouwkundige staat van het gebouw en het "blokkendoos" principe. Ook de veiligheid laat te wensen over doordat het gebouw zich op de achtergrond begeeft vanaf de Hengelosestraat gezien en de ligging tegen de wijk Twekkelerveld.

Het gebouw biedt ook een aantal kansen. Met het pand kan worden ingesprongen op de aanwezige infrastructuur die verbeterd wordt. Ook de urbanisatie is een kans, omdat veel (jonge) mensen naar de steden trekken op zoek naar werk. Door de ligging van het pand kan de koppeling met de wijk Twekkelerveld gemaakt worden en leent het zich uitstekend voor maatschappelijke doeleinden. Zo kan met The Corridor ingesprongen worden op de achterstanden in de wijk Twekkelerveld door bijvoorbeeld onderwijsprogramma's in te passen. De koppeling met de wijk, de infrastructuur en de functie in combinatie met een passende uitstraling kan bijdragen aan de beleving op het Kennispark.

Bedreigingen zijn er in de vorm van de economische crisis, de vergrijzing, de werkloosheid, andere lopende duurzame projecten en overige leegstaande kantoorpanden die concurrentie veroorzaken. Bij de renovatie moet rekening worden gehouden met de vele aanwezige functies op het Kennispark zodat het pand aantrekkelijk blijft.

## Conceptontwikkeling renovatie The Corridor

### Inleiding

Om de concepten een goede invulling te kunnen geven is een brainstormsessie georganiseerd met verschillende betrokken partijen zoals gemeente Enschede, Stichting Pioneering, Stichting Kennispark, het Saxion en ondernemers op het Kennispark. Deze brainstormsessie bestond uit twee sessies. Bij de eerste ronde was het doel om ideeën te verzamelen voor de invulling van The Corridor. Deze ideeën zijn gebundeld in negen kernbegrippen die als oplossingsrichtingen kunnen worden gezien. In sessie twee zijn op basis van deze oplossingsrichtingen vijf concepten uitgedacht die als inspiratiebron zijn gebruikt voor onderstaande concepten. Daarnaast zijn ook enkele randvoorwaarden geformuleerd. Hieronder worden de oplossingsrichtingen en randvoorwaarden weergegeven. Deze zijn voortgekomen vanuit de opdracht, de brainstormsessie en het onderzoek.

### Oplossingsrichtingen vanuit de brainstormsessie:

- Gezondheid
- Showcase
- Cultuur & creativiteit
- Kennis & onderwijs
- Wonen & werken
- Leisure
- Mall idee voor bedrijven
- Bedrijven
- Ontmoetingsplek

### Randvoorwaarden vanuit de opdracht:

- Duurzaamheid  
De renovatie moet een duurzame renovatie worden. Het gerenoveerde pand moet zo hoog mogelijk scoren op het gebied van duurzaamheid.
- Passend binnen het ecosysteem  
De nieuwe invulling van het pand moet passen binnen het ecosysteem van het Kennispark. Het Kennispark wil bekend staan als een gebied met veel kennis en innovatie. The Corridor moet hier een bijdrage aan leveren.
- Commerciële en/of maatschappelijke aantrekkelijkheid  
Het pand moet commercieel en/of maatschappelijk aantrekkelijk zijn voor een toekomstige eigenaar. De randvoorwaarde maatschappelijke aantrekkelijkheid is toegevoegd naar aanleiding van de brainstormsessie. Een voorbeeld hierbij is om de wijk Twekkelerveld te betrekken bij de invulling van het concept.
- Bouwbesluit  
Ook verbouwingen vallen onder het bouwbesluit. Ieder bouwwerk in Nederland dient te voldoen aan de bouwtechnische voorschriften die in het Bouwbesluit staan beschreven.

Randvoorwaarden vanuit de brainstormsessie:

- Combinatie van functies  
Door het grote oppervlak van The Corridor is het pand uitermate geschikt om meerdere functies in het pand te plaatsen. Vanuit de brainstormsessie kwam naar voren dat een combinatie van functies een goede oplossing zou zijn voor het concept en om het pand uiteindelijk goed te kunnen laten functioneren.

Randvoorwaarde vanuit het onderzoek:

- BEL-model  
In het eerste hoofdstuk is een model ontwikkeld voor het duurzaam renoveren van een verouderd pand. Bij de conceptontwikkeling moet gekeken worden naar beleving, efficiency en leefomgeving.

#### Landmark

De landmark moet met zijn uitstraling bijdragen aan de beleving op het Kennispark, namelijk high-tech en innovatief. Daarnaast verbeterd de landmark de zichtbaarheid van het pand vanaf de Hengelosestraat doordat het pand overkoepeld wordt met een glazen constructie. Ook wordt het gebouw hoger door de nieuwe constructie. De glazen buitenschil voegt een extra termische lag toe wat een positief effect heft op het energiegebruik. Daarnaast maken nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van coating het mogelijk deze schil te gebruiken voor het opwekken van energie. Om het huidige gebouw te verduurzamen kunnen nieuwe technieken worden gebruikt op het gebied van isolatie, warmte- en koude beheersing en het gebruik van flexibele scheidingswanden. Het grote oppervlak van het platte dak leent zich uitstekend voor het toepassen van een daktuin. De daktuin verbeterd de isolatiewaarde van het dak en kan een recreatieve functie bieden. Ook draagt het bij aan een groene uitstraling van het pand. Naast een daktuin is het mogelijk zonnepanelen, algen of andere technieken op het gebied van energieopwekking toe te passen.

#### Green 4U

De oplossingsrichtingen die als basis voor dit concept gelden zijn ontmoetingsplek, bedrijven en leisure.

Een vrijblijvende, duurzame ontmoetings- en werkplek die alle benodigde faciliteiten biedt waar studenten en ondernemers samenkomen.

Met The Corridor worden vrijblijvende, goedkope en duurzame werkplekken gerealiseerd. Door het aanbieden van vrij toegankelijke duurzame werkplekken en Wifi netwerken kunnen studenten en ondernemingen hier vrijblijvend gebruik van maken. Deze gratis werkplekken worden verevend door geboden faciliteiten die ervoor zorgen dat dit concept commercieel en/of maatschappelijk aantrekkelijk wordt. Door de vrij toegankelijke werkplekken met de daarbij behorende faciliteiten wordt het aantrekkelijk om gebruik te gaan maken van The Corridor voor zowel studenten als volgroeide bedrijven, omdat zij in een duurzame omgeving werken zonder dat hiervoor betaald hoeft te worden. Dit heeft tot gevolg dat bedrijven en studenten minder genoodzaakt zijn om gebruik te maken van een goedkope niet-duurzame werkplek. Door deze nieuwe open werkplek kunnen verschillende bedrijven en studenten elkaar ontmoeten, met elkaar netwerken en kunnen nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan. Door de nieuwe samenwerkingsvormen en de koppeling van kennis en innovatie kan nieuwe werkgelegenheid worden gecreëerd. Ook wordt er ingespeeld op de trend van het nieuwe werken/derde werkplek. Naast deze werkplek worden vrije ruimtes aangeboden die vrijblijvend gehuurd kunnen worden. Deze worden aangeboden aan de bedrijven die behoefte hebben aan een eigen werkplek en/of overlegplek.

Door opkomende trends als het nieuwe werken en de derde werkplek is de behoefte aan een ontmoetingsplek toegenomen. Uit de analyses is gebleken dat deze in het Kennispark niet of nauwelijks aanwezig zijn. Daarnaast ontbreekt ook horeca gelegenheid (vooral in het midden segment) en een hotel voor zakelijke doeleinden op het Kennispark. Door deze horeca gelegenheid met kamerverhuur in te passen in The Corridor worden studenten en ondernemingen in en rondom het Kennispark aangetrokken. Door de combinatie van horeca- en een ontmoetingsgelegenheid in het gebouw wordt ingespeeld op ontbrekende behoefte op het Kennispark en wordt een prettige leefomgeving gevormd in het gebouw.

Om studenten en bedrijven gelegenheid te geven om contacten te leggen/te onderhouden op het Kennispark kan een faciliteit in The Corridor worden aangeboden waarmee de beleving op het Kennispark wordt vergroot. Hierbij valt te denken aan een alternatieve vervoersmethode, waarbij de toekomstige gebruikers van The Corridor ook worden gestimuleerd om meer te bewegen en zich gemakkelijker over het Kennispark te verplaatsen. Dit speelt ook in op de huidige ontwikkeling ten aanzien van de verbetering van de infrastructuur wat is gebleken in de omgevingsanalyse.

Door de verschillende functies in het gebouw kan het gebouw een hoge flexibiliteit behalen. Daarnaast is het bij de renovatie van belang dat duurzame innovaties worden toegepast die flexibel zijn en die de duurzaamheid van het pand vergroten. Bij deze duurzame innovaties moet vooral gekeken worden naar de omgeving. The Corridor dient als showcase voor het uitdragen van nieuwe duurzame ontwikkelingen van het Kennispark. Ook ten aanzien van de toekomst is het van belang dat The Corridor technologisch vooruitstrevend blijft, om duurzame innovaties op het Kennispark te stimuleren en deze uit te dragen.

Hieronder is beschreven hoe de randvoorwaarden worden opgenomen in het concept. Allereerst wordt beschreven hoe het BEL-model is opgenomen, vervolgens wordt uitgelegd hoe de duurzaamheid, aantrekkelijkheid en het ecosysteem zijn opgenomen in dit concept.

#### *Beleving*

Het concept draagt bij aan de beleving op het Kennispark en The Corridor doordat een werksfeer wordt gecreëerd waar kennis en innovatie centraal staat en waar nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan. Op deze manier wordt ook Universiteit Twente betrokken bij de beleving op het Kennispark. Door het gebouw en de directe omgeving groen aan te kleden en het gebouw als showcase te laten dienen wordt duurzaamheid uitgedragen met als doel gebruikers en bezoekers te inspireren. Ook wordt de beleving op het Kennispark vergroot door The Corridor van een functie te voorzien die het voor gebruikers of bezoekers mogelijk maakt om zich met alternatieve vervoersmiddelen over het park te verplaatsen.

#### *Efficiency*

Door het creëren van ontmoetings- en werkplekken komen gebruikers makkelijker met elkaar in contact. Zo kan samenwerking ontstaan tussen ondernemingen onderling en met studenten. Op deze manier kunnen innovaties worden gekoppeld en kunnen nieuwe ondernemingen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid op het Kennispark. Daarnaast wordt door een betere aansturing op het gebied van water- en energieverbruik en het toepassen van water- en energiebesparende installaties efficiënter omgegaan worden met water en energiebronnen. Dit brengt ook financiële voordelen met zich mee ten aanzien van de toekomstige kosten.

#### *Leefomgeving*

Door middel van verschillende aangeboden faciliteiten in The Corridor wordt een prettige leefomgeving gecreëerd. Voorbeelden hiervan zijn Wifi, gratis werkplekken, horeca, printservice etc. Hierbij is van belang dat bij de renovatie van het pand gedacht wordt aan een gezond werkklimaat, leefklimaat en een groene omgeving. Bij binnenkomst van The Corridor komen duurzame ontwikkelingen naar voren zoals het gebruik van duurzame materialen die zichtbaar zijn in het gebouw. Dit in de vorm van informatieborden die beschrijven hoe duurzame materialen zijn toegepast. Ook de toepassing van beeldschermen bij binnenkomst waarop bedrijven en studentenondernemingen zich kunnen presenteren dragen bij aan een leefomgeving waarbij kennis en innovatie centraal staan.

#### *Duurzaamheid*

- Het gebouw heeft een indeling die niet is toegespitst op één enkele gebruiker, maar op verschillende gebruikers. Hierdoor wordt de functionele levensduur aanzienlijk verlengd.
- Door het toepassen van nieuwe duurzame materialen/innovaties wordt bespaard op energiekosten en wordt de uitstoot van CO2 gereduceerd.
- Kleine startende bedrijven worden uitgenodigd om te werken in een duurzaam pand. Bedrijven willen inspelen op de duurzaamheid, maar niet ten koste van een hogere huurprijs. Met dit concept wordt een vrij toegankelijke werkplek aangeboden met een ruim aanbod van faciliteiten.
- In het concept wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van Cradle to cradle gecertificeerde materialen. Op deze wijze kunnen de materialen bij aanpassing van het gebouw worden gerecycled.
- Dit concept dient als showcase voor andere panden en heeft als doel ondernemers te stimuleren om duurzamer te ondernemen.
- Door gebruik te maken van alternatieve vervoersmiddelen wordt de milieubelasting op het Kennispark verminderd. Daarnaast draagt het bij aan de gezondheid van de mensen op het Kennispark doordat ze gestimuleerd worden om meer te bewegen.

- Door efficiënter om te gaan met energiebronnen en water wordt de CO2 uitstoot gereduceerd en wordt onnodig watergebruik tegengegaan.
- Door de samenwerking die ontstaat tussen ondernemingen onderling en samenwerking met studenten worden innovaties gekoppeld en kunnen nieuwe ondernemingen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid op het Kennispark.
- Gebruikers worden gestimuleerd om duurzamer te gaan werken door de duurzame omgeving van het pand en de werkplek.
- Door het pand te renoveren in plaats van te slopen wordt het milieu minder belast en wordt er efficiënter omgegaan met grondstoffen en materialen.

#### *Commercieel/maatschappelijk aantrekkelijk*

- De verhuurbare ruimtes leveren een inkomstenstroom op. De huurprijs van deze ruimtes komt iets boven de gemiddelde huurprijzen op het Kennispark te liggen. Dit komt omdat deze duurzame ruimtes vrijblijvend gehuurd kunnen worden zonder dat hier contracten aan verbonden zijn.
- Om de gratis aangeboden ruimtes aantrekkelijk te maken voor de eigenaar van het pand worden faciliteiten aangeboden die commercieel aantrekkelijk zijn. Hierdoor worden meerdere inkomstenstromen gegenereerd vanuit verschillende perspectieven voor de eigenaar.
- De gehele indeling van het pand wordt flexibel. Hierdoor kan er eenvoudig en goedkoop ingesprongen worden op de veranderende wensen van gebruikers wat betreft de faciliteiten en werkplekken.
- Door de renovatie van het pand wordt bespaard op het water- en energieverbruik. Ook de gebruikers worden gestimuleerd om efficiënter om te gaan met het verbruik van water en energie. De gebruiker hoeft hierdoor minder servicekosten te betalen en de eigenaar van het pand heeft hierdoor een aantrekkelijker pand in bezit.
- Doordat ondernemers de gelegenheid hebben om te netwerken, kunnen nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid.

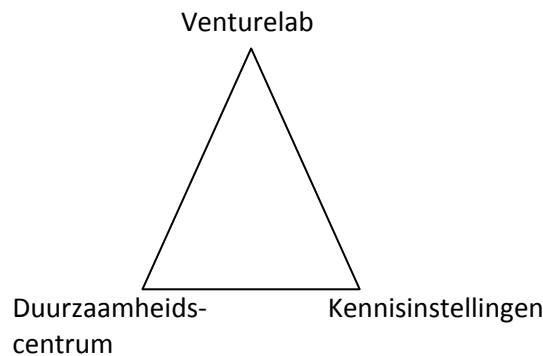
#### *Ecosysteem*

- Het vernieuwde concept biedt kansen voor startende ondernemers. Er is een open en gratis werkplek met flexibele faciliteiten. Ook kan gemakkelijk contact worden gelegd met andere bedrijven, studentenonderneming en andere partijen. De nieuwe werkplek wordt een ontmoetingsplek voor starters en volgroeiende bedrijven.
- Het concept kan worden gelinkt aan kennisinstellingen (Universiteit Twente, het Saxion en het ROC van Twente) en kan aantrekkelijk zijn voor studenten. Doordat studenten net als bedrijven gebruik kunnen maken van de openbare werkruimte zijn zij in de gelegenheid om gemakkelijker contacten te leggen in het bedrijfsleven. In het vernieuwde concept worden maatregelen getroffen om de aantrekking tot studenten en ondernemers te vergroten.
- Het concept biedt nieuwe faciliteiten en een ontmoetingsplek die een toevoeging zijn voor het Kennispark. Te denken valt aan de horecavoorzieningen en het aanbod van alternatieve vervoersmiddelen.

### Green innovation lab

De oplossingsrichtingen die als basis voor dit concept gelden zijn showcase en bedrijven.

Een driehoeksvorm dat gevormd wordt door een groot Venturelab dat startende ondernemingen helpt bij het opstarten van hun ondernemingen met de aanwezigheid van een duurzaamheidscentrum en kennisinstellingen die hun input geven.



Met dit concept worden startende ondernemingen ondersteund om hun onderneming succesvol te laten worden. Twente is een bedrijvig gebied en het Kennispark is gespitst op de ontwikkeling van nieuwe succesvolle ondernemingen. Het Venturelab ondersteund middels een eenjarig businessplan bedrijven om zich succesvol te ontwikkelen. Venturelab geeft onder andere hoogwaardige kwalitatieve trainingen, bijvoorbeeld op het gebied van business development, toegang tot financiën en het werven van potentiële samenwerkingspartners. Door de input van kennisinstellingen kan het niveau van deze begeleiding worden verhoogd. De aanwezigheid van Universiteit Twente, het Saxion en het ROC van Twente biedt studenten de kans om met onderwijsprojecten opdrachten van startende ondernemers uit te voeren die van toegevoegde waarde zijn bij de ondersteuning van de startende ondernemingen waardoor een tweedelig belang ontstaat.

Het doel van Venturelab is dus om de startende ondernemingen succesvol te maken en op deze manier werkgelegenheid creëren. Hier schuilt een maatschappelijk belang. Enerzijds kan werkgelegenheid gecreëerd worden en anderzijds ontstaan nieuwe succesvolle ondernemingen die van meerwaarde kunnen zijn voor het Kennispark en de regio. Daarnaast kunnen ook hier samenwerkingsvormen tot stand komen.

De aanwezigheid van ruimtes binnen het duurzaamheidscentrum kunnen studenten en bedrijven hun nieuwe duurzame innovaties/ideeën tentoonstellen zoals ontwikkelingen op het gebied van duurzame energieopwekking en hightech protheses. Door deze tentoonstellingen kan technologische kennis gedeeld worden. Uit de analyses blijkt dat duurzaamheid in de regio Twente een hot item is. Maatschappelijk verantwoord ondernemen is iets van deze tijd. Het voordeel van een duurzaamheidscentrum is dat ondernemingen elkaar kunnen inspireren en dat er eventueel samenwerkingsvormen kunnen ontstaan. Ook studenten kunnen gebruik maken van dit centrum om inspiraties op te doen en nieuwe ontwikkelingen te tonen.

Hieronder is beschreven hoe de randvoorwaarden worden opgenomen in het concept. Allereerst wordt beschreven hoe het BEL-model is opgenomen, vervolgens wordt uitgelegd hoe de duurzaamheid, aantrekkelijkheid en het ecosysteem zijn opgenomen in dit concept.

#### *Beleving*

Dit concept draagt bij aan de beleving op het Kennispark en The Corridor doordat een driehoeksvorm ontstaat tussen het Venturelab, het duurzaamheidscentrum en kennisinstellingen. Startende ondernemingen worden door het Venturelab gesteund bij de opstart van hun ondernemingen en kunnen kennis ontwikkelen door de aanwezigheid van kennisinstellingen. Door het gebouw en de directe omgeving groen aan te kleden en de aanwezigheid van een duurzaamheidscentrum zal het gebouw dienen als showcase voor duurzaamheid die aanzet tot duurzaam denken en ondernemen bij gebruikers en bezoekers. In het duurzaamheidscentrum kunnen de nieuwste innovaties op het gebied van duurzaamheid worden tentoongesteld.

#### *Efficiency*

Met dit concept worden startende ondernemingen ondersteund door Venturelab en de kennisinstellingen in de opstart van hun ondernemingen. Hierdoor kunnen deze startende ondernemingen uitgroeien tot succesvolle ondernemingen die werkgelegenheid bieden voor de regio. Daarnaast wordt door de aanwezigheid van het duurzaamheidscentrum en door een betere aansturing op het gebied van water- en energieverbruik en het toepassen van water- en energiebesparende installaties efficiënter omgegaan worden met water en energiebronnen. Dit brengt ook financiële voordelen met zich mee ten aanzien van de toekomstige kosten.

#### *Leefomgeving*

Met dit concept worden niet alleen duurzame technologische ontwikkelingen gebruikt, maar worden ze ook tentoongesteld in het duurzaamheidscentrum. Dit concept past binnen het ecosysteem van het Kennispark, omdat startende ondernemingen hun kennis en ideeën kunnen ontwikkelen met daarbij de input van het Venturelab en kennisinstellingen. Daarnaast wordt met de aanwezigheid van een duurzaamheidscentrum een groene omgeving gecreëerd.

#### *Duurzaamheid*

- Het gebouw heeft een indeling die niet is toegespitst op één enkele gebruiker, maar op verschillende gebruikers. Hierdoor wordt de functionele levensduur aanzienlijk verlengd.
- Door het toepassen van nieuwe duurzame materialen/innovaties wordt bespaard op energiekosten en wordt de uitstoot van CO<sub>2</sub> gereduceerd.
- In het concept wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van Cradle to cradle gecertificeerde materialen. Op deze wijze kunnen de materialen bij aanpassing van het gebouw worden gerecycled.
- Dit concept dient als showcase voor andere panden en heeft als doel ondernemers te stimuleren om duurzamer te ondernemen.
- Door efficiënter om te gaan met energiebronnen en water wordt de CO<sub>2</sub> uitstoot gereduceerd en wordt onnodig watergebruik tegengegaan.
- Door de samenwerking die ontstaat tussen ondernemingen onderling en samenwerking met studenten worden innovaties gekoppeld en kunnen nieuwe ondernemingen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid op het Kennispark.
- Door het pand te renoveren in plaats van te slopen wordt het milieu minder belast en wordt er efficiënter omgegaan met grondstoffen en materialen.
- Gebruikers worden gestimuleerd om duurzamer te gaan werken door de duurzame omgeving van het pand en de werkplek.
- Nieuwste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid kunnen getoond worden in het duurzaamheidscentrum.

*Commercieel/maatschappelijk aantrekkelijk*

- Doordat startende ondernemers de gelegenheid hebben om te netwerken, kunnen nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid.
- Studenten krijgen de kans om doormiddel van projecten van invloed te zijn op de ontwikkeling van ondernemingen.
- Mensen worden geïnformeerd over/geïnteresseerd in duurzaamheid door de aanwezigheid van een duurzaamheidscentrum.
- Door de renovatie van het pand wordt bespaard op het water- en energieverbruik. Ook de gebruikers worden gestimuleerd om efficiënter om te gaan met het verbruik van water en energie. Hierdoor heeft de eigenaar van het pand een aantrekkelijker pand in bezit.
- De complete indeling van het pand wordt flexibel. Hierdoor kan er eenvoudig en goedkoop ingesprongen worden op de veranderende wensen van gebruikers wat betreft de faciliteiten en werkplekken.

*Ecosysteem*

- Het concept kan worden gelinkt aan kennisinstellingen (Universiteit Twente, het Saxion en het ROC van Twente) en kan aantrekkelijk zijn voor studenten om met projecten van toegevoegde waarde te zijn voor startende ondernemers.
- Het vernieuwde concept biedt kansen voor startende ondernemers om uit te groeien tot succesvolle bedrijven.
- Er kunnen kennisintensieve bedrijven ontstaan die passen bij de identiteit van het Kennispark en van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de regio.

### Stop and go & stop and stay Medical Centre

De oplossingsrichtingen die als basis voor dit concept gelden zijn gezondheid en kennis & onderwijs.

Het Stop and go & stop and stay Medical Centre is een gezondheidscentrum voor mensen met een zorgvraag. Het centrum werkt intensief samen met de omliggende kennisinstellingen Universiteit Twente, het Saxion en ROC van Twente.

Uit de omgevingsanalyse is gebleken dat op het Kennispark weinig op het gebied van gezondheidszorg aanwezig is. In het gebied is enkel een huisarts voor de campus, tandarts en fysiotherapie aanwezig. Dit is een gemiste kans, omdat er veel kennisinstellingen aanwezig zijn in de omgeving die op het gebied van gezondheidszorg een toevoeging voor het Kennispark kunnen zijn. Universiteit Twente biedt bijvoorbeeld de opleidingen Technische geneeskunde en Biomedische technologie aan, het Saxion de opleidingen gezondheid & technologie en Management in zorg en het ROC van Twente de opleidingen Verpleegkundige en Operatieassistent & Anesthesiemedewerker. Deze opleidingen zouden allemaal kunnen bijdragen aan een hightech Medical Centre. In dit concept gaat de patiënt naar het Medical Centre waar een huisartsenpost gevestigd is. Bij deze huisartsenpost wordt een diagnose gesteld of de patiënt in aanmerking komt voor het stop and go of stop and stay traject. Bij het stop and go traject wordt naar aanleiding van de diagnose de patiënt doorverwezen naar een geschikte zorginstelling buiten het Medical Centre. Bij het stop and stay traject wordt een langdurig behandelplan opgesteld waarbij de patiënt wordt geholpen met behulp van hightech specialisme met de aanvullende kennis van de kennisinstellingen.

In het Medical Centre staat samenwerking tussen de beroepspraktijk en onderwijsinstellingen centraal. Door een intensieve samenwerking aan te gaan met de omliggende kennisinstellingen ontstaat kennisuitwisseling, bijvoorbeeld op gebied van nieuwe behandelmethoden en technologische innovaties. Hierdoor kan de patiënt zo goed en efficiënt mogelijk worden geholpen. Op deze manier ontstaat in het centrum een ecosysteem waarin professionals nauw samenwerken met studenten op verschillende niveaus. Zo kunnen verpleegkundigen en operatieassistenten van het ROC van Twente ondersteuning bieden bij de zorgvraag, zorgmanagers van het Saxion bijdragen de managementkant en studenten aan de Universiteit Twente bijdragen aan onderzoek naar nieuwe behandelmethoden. Daarnaast kan intensief worden samengewerkt met de onderzoeksinstituten van de Universiteit Twente zoals MIRA (Institute for Biomedical Technology and Technical Medicine). De masters die bij de opleidingen Technische geneeskunde en Biomedische geneeskunde op de Universiteit Twente worden aangeboden zijn: Medische Signaalkunde (Medical Signaling), Robotica en Beeldvorming (Robotics & Imaging), Reconstructieve Geneeskunde (Reconstructive Medicine), Molecular, Cellular & Tissue Engineering, Human Function Technology. Deze deelgebieden kunnen de kern gaan vormen van het Medical Centre.

Hieronder is beschreven hoe de randvoorwaarden worden opgenomen in het concept. Allereerst wordt beschreven hoe het BEL-model is opgenomen, vervolgens wordt uitgelegd hoe de duurzaamheid, aantrekkelijkheid en het ecosysteem zijn opgenomen in dit concept.

### *Beleving*

In het pand wordt een beleving gecreëerd op het gebied van gezondheidszorg, waarbij veel kennis op dit gebied samenkomt en waar mensen zich prettig voelen. Hun problemen kunnen op deze manier zo effectief mogelijk worden opgelost, omdat innovatieve behandelmethoden kunnen worden toegepast. De aanwezige kennis kan worden aangevuld door de aanwezigheid van de Universiteit Twente, het Saxion en het ROC van Twente.

### *Efficiency*

De intensieve samenwerking met de kennisinstellingen en de kennisuitwisseling die hieruit voortkomt, zorgt voor efficiëntie in het stellen van een diagnose en opstellen van een behandelplan. Door een betere aansturing op het gebied van water- en energieverbruik en het toepassen van water- en energiebesparende installaties wordt efficiënter omgegaan met water en energiebronnen. Dit brengt ook financiële voordelen met zich mee ten aanzien van de toekomstige kosten van het gebouw.

### *Leefomgeving*

Door het ecosysteem waarin professionals nauw samenwerken met studenten op verschillende niveaus ontstaat kennisuitwisseling en kunnen met de nieuwste (hightech)ontwikkelingen diagnoses worden gesteld en behandelplannen worden opgesteld. Door de ontwikkelingen en innovaties op het gebied van gezondheidszorg te centreren ontstaat een centrum van gezondheidszorg op het Kennispark. Het concept heeft op deze manier toegevoegde waarde voor het Kennispark.

### *Duurzaamheid*

- Maatschappelijke belangen door mensen zo snel mogelijk weer gezond te laten functioneren in het werkveld.
- Door het toepassen van nieuwe duurzame materialen en innovaties wordt bespaard op energiekosten en wordt de uitstoot van CO2 gereduceerd.
- In het concept wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van Cradle to cradle gecertificeerde materialen. Op deze wijze kunnen de materialen bij aanpassing van het gebouw worden gerecycled.
- Door efficiënter om te gaan met energiebronnen en water wordt de CO2 uitstoot gereduceerd en wordt onnodig watergebruik tegengegaan.
- Door het pand te renoveren in plaats van te slopen wordt het milieu minder belast en wordt er efficiënter omgegaan met grondstoffen en materialen.

### *Commercieel/maatschappelijk aantrekkelijk*

- Voor een toekomstige eigenaar is het interessant om de ruimtes in het pand te gaan verhuren aan gezondheidsinstellingen zodat inkomsten worden gegenereerd.
- Kennisinstellingen kunnen input geven zodat gezondheidsinstellingen efficiënter kunnen werken en op deze manier doeltreffender kunnen zijn. Dit bespaard kosten en wordt hierdoor commercieel aantrekkelijk.
- Door de renovatie van het pand wordt bespaard op het water- en energieverbruik. Ook de gebruikers worden gestimuleerd om efficiënter om te gaan met het verbruik van water en energie. Hierdoor heeft de eigenaar van het pand een aantrekkelijker pand in bezit.
- Mensen met een gezondheidsprobleem kunnen eerder de keuze maken om gebruik te maken van het pand, omdat gezondheidszorg gecentreerd is. Hierdoor is er veel klandizie wat het commercieel aantrekkelijk maakt voor gezondheidsinstellingen om zich in het pand te vestigen.

### *Ecosysteem*

- Het concept kan worden gelinkt aan kennisinstellingen (Universiteit Twente, het Saxion en het ROC van Twente) en is aantrekkelijk voor studenten om met projecten en stages van toegevoegde waarde te kunnen zijn voor de gezondheidszorg.
- Door de kennisintensieve gezondheidsinstellingen in het pand past het concept bij de identiteit van het Kennispark.

### De Ecoport

De oplossingsrichtingen die als basis voor dit concept gelden zijn mall idee voor bedrijven, ontmoetingsplek en kennis & onderwijs.

Een functiemenging waarbij een mall idee voor bedrijven ontstaat en waarbij een poort naar de maatschappij wordt gecreëerd waarbij zowel kinderen als studenten en mensen in het beroepsveld uit de directe omgeving gebruik kunnen gaan maken van het pand.

De functies in het gebouw zijn niet alleen gericht op het Kennispark, maar ook op de directe omgeving zoals de woonwijk Twekkelerveld. Uit de omgevingsanalyse blijkt dat er plannen zijn om de wijk Twekkelerveld een boost te geven. Dit concept kan bijdragen aan een betere leefbaarheid van de wijk en kan de wijk een nieuwe impuls geven. De ecoport leent zich door de grootte van het pand uitstekend voor verschillende functies.

Een van deze functies is het "werk-park". Dit werk-park wordt omringd door ruimtes bedoeld voor commerciële doeleinden die gericht zijn op duurzaamheid. Hierdoor ontstaat er een mall effect wat bijdraagt aan een actieve en levendige sfeer. Uit de analyses blijkt dat in Enschede winkelfuncties meer gebundeld zullen gaan worden. Door een mall idee toe te passen wordt ingespeeld op deze ontwikkeling. Interessant zou kunnen zijn om winkels met biologische producten in het pand te plaatsen zodat er wordt ingespeeld op de trend duurzaamheid.

De werkplekken in het park zijn vrijblijvend. Mensen kunnen op deze werkplekken met hun laptop werken. Hierdoor wordt het voor zzp-ers uit de omgeving en studenten(ondernemingen) op het Kennispark aantrekkelijker en toegankelijker om in contact te komen met elkaar. The Corridor wordt hierdoor een gebouw dat dient als poort naar de maatschappij. De leefomgeving biedt alle voorzieningen die de gebruikers wensen, zoals koffiebars, wifi, printservice en postkantoor. Door tijdens de renovatie van het pand gebruik te maken van duurzame en innovatieve middelen wordt bijgedragen aan de beleving van het pand. Hierdoor worden gebruikers en bezoekers geïnspireerd om duurzaam te werken en te denken. Deze inspiratie kan voortkomen uit de duurzame innovaties die zijn toegepast maar ook bijvoorbeeld kunst en groenvoorzieningen. Een hoge verbruiks- en gebruiksefficiëntie maken dit alles aantrekkelijk voor zowel gebruiker als eigenaar.

Een tweede functie die wordt aangeboden is een niet standaard scholingsprincipe. Uit de omgevingsanalyse is gebleken dat er kinderdagverblijven zijn op het Kennispark maar geen scholingsmogelijkheden voor kinderen. Met dit concept kan hierop worden ingespeeld door het aanbieden van speciale programma's voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen met verschillende kennisniveaus. Zo kan er bijvoorbeeld een scholingsprogramma in de vorm van een kindergymnasium worden aangeboden, maar ook programma's voor kinderen met achterstanden. Deze programma's kunnen aansluiten op de wijk door kinderen met een achterstand meer aandacht te geven en kinderen met een hoger niveau uit te blijven dagen. Door de scholing in dit pand te plaatsen maken kinderen uit de wijk en omgeving van het Kennispark al op jonge leeftijd kennis met techniek en duurzaamheid.

Door de koppeling te maken tussen werken en onderwijs wordt een ideale situatie gecreëerd voor de ouders. Het drukke bestaan wordt op deze manier vereenvoudigd. Normaal gesproken worden de kinderen voor het werk naar school gebracht wat een hoop stress met zich meebrengt. Op deze manier is dit gemakkelijker te combineren.

Hieronder is beschreven hoe de randvoorwaarden worden opgenomen in het concept. Allereerst wordt beschreven hoe het BEL-model is opgenomen, vervolgens wordt uitgelegd hoe de duurzaamheid, aantrekkelijkheid en het ecosysteem zijn opgenomen in dit concept.

#### *Beleving*

Met de nieuwe invulling wordt de wijk Twekkelerveld betrokken bij het Kennispark. Dit draagt bij aan de beleving op het park, omdat er meer beweging en activiteit waarneembaar is. Ook wordt het pand een ontmoetingsplek tussen wijk en Kennispark. Ook de scholingsfaciliteit draagt bij aan de beleving. Kinderen worden op jonge leeftijd geïnspireerd door de kennis en innovatie die aanwezig is op het Kennispark.

#### *Efficiency*

Door de openbare werkplek kunnen samenwerkingsvormen ontstaan wat kan leiden tot nieuwe succesvolle ondernemingen. Ook is de menging van functies erg interessant voor mensen met kinderen die willen gaan werken in het pand of elders op het Kennispark. Zij zijn niet zoveel tijd kwijt met het naar school brengen van hun kinderen. Daarnaast is er een winkelaanbod dat inkomsten genereert. Ook de duurzame renovatie van het pand zelf levert efficiency op.

#### *Leefomgeving*

Het pand biedt veel faciliteiten voor een brede doelgroep. De betrekking van de wijk Twekkelerveld is een toevoeging voor het Kennispark net als het aanbod van winkels. Deze winkels kunnen winkels zijn die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan, bijvoorbeeld winkels met biologische producten. Op deze manier komen mensen in aanraking met duurzaamheid en kan duurzaamheid worden gestimuleerd.

#### *Duurzaamheid*

- Door de verschillende functies wordt de functionele levensduur aanzienlijk verlengd.
- Door het toepassen van nieuwe duurzame materialen/innovaties wordt bespaard op energiekosten en wordt de uitstoot van CO2 gereduceerd.
- Kleine (startende) bedrijven en zzp-ers worden uitgenodigd om te werken in een duurzaam pand. Met dit concept wordt een vrij toegankelijke werkplek aangeboden met een ruim aanbod van faciliteiten.
- In het concept wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van cradle-2-cradle gecertificeerde materialen. Op deze wijze kunnen de materialen bij aanpassing van het gebouw worden gerecycled.
- Kinderen maken op jonge leeftijd kennis met duurzaamheid en technologische ontwikkeling.
- De aanwezigheid van de winkels met biologische producten.
- Door efficiënter om te gaan met energiebronnen en water wordt de CO2 uitstoot gereduceerd en wordt onnodig watergebruik tegengegaan.
- Gebruikers worden gestimuleerd om duurzamer te gaan werken door de duurzame omgeving van het pand en de werkplek.
- Door het pand te renoveren in plaats van te slopen wordt het milieu minder belast en wordt er efficiënter omgegaan met grondstoffen en materialen.

#### *Commercieel/maatschappelijk aantrekkelijk*

- Het verhuren van de winkelpanden is voor de eigenaar commercieel aantrekkelijk.
- De winkels leveren een inkomstenstroom op.
- Door de scholingsinstellingen bij werkplekken te plaatsen kost het ouders minder tijd en geld dan wanneer dit gespreid van elkaar ligt.
- De complete indeling van het pand wordt flexibel. Hierdoor kan er eenvoudig en goedkoop ingesprongen worden op de veranderende wensen van gebruikers wat betreft de faciliteiten en werkplekken.

- Door de renovatie van het pand wordt bespaard op het water- en energieverbruik. Ook de gebruikers worden gestimuleerd om efficiënter om te gaan met het verbruik van water en energie. De gebruiker hoeft hierdoor minder servicekosten te betalen en de eigenaar van het pand heeft hierdoor een aantrekkelijker pand in bezit.
- Nieuwe samenwerkingsvormen kunnen ontstaan die zorgen voor nieuwe werkgelegenheid.
- Maatschappelijk aantrekkelijk door de verschillende aanwezige scholingsvormen.

#### *Ecosysteem*

- Het vernieuwde concept biedt kansen voor zzp-ers uit de wijk, ondernemers en studenten. Er is een open en gratis werkplek met flexibele faciliteiten. Ook kan gemakkelijk contact worden gelegd met andere partijen.
- Het concept biedt nieuwe faciliteiten die een toevoeging zijn voor het kennispark. Te denken valt aan het winkelaanbod en de scholingsmogelijkheden.
- Kinderen maken op jonge leeftijd kennis met techniek en duurzaamheid wat goed aansluit bij het ecosysteem van het Kennispark.

### The inspiration

De oplossingsrichting die als basis voor dit concept geldt is cultuur & creativiteit.

Een gebouw dat dient als inspiratiebron met de aanwezigheid van een museum, technokunstenars en een theetuin die tevens dient de wijk Tweckelerveld te betrekken bij het Kennispark.

Door het vele aantal vierkante meters zou een combinatie van functies uitermate geschikt zijn. Een koppeling die gemaakt kan worden is de koppeling tussen cultuur/creativiteit en bedrijven. Van belang is dat het gebouw gaat dienen als een centrum voor wetenschap en technologie. Het gebouw is op te delen in twee verschillende delen. Enerzijds kan een hightech-museum (nano-museum) komen waarbij een brede doelgroep wordt aangesproken. Met een brede doelgroep wordt een museum bedoeld dat bestemd is voor jong en oud. Met het aanbod van kinderspeelplekken wordt ook de jongere doelgroep aangesproken. Spelende wijze komen deze kinderen op jonge leeftijd in aanraking met de hightech die het museum biedt. Twente is een gebied dat beschikt over veel kennis en innovatieve ideeën o.a. door de aanwezigheid van het ROC van Twente, het Saxion en de Universiteit Twente. Om het museum aantrekkelijk te maken kan gedacht worden aan tentoonstellingen, theatervoorstellingen, workshops en demonstraties. Ook kunnen studenten hun afstudeerprojecten tentoonstellen in het museum.

Het overige gedeelte van het gebouw kan dienen als verhuurbare ruimtes voor kunstenaars. Het gebouw kan een broedplaats worden voor technokunstenars. Doordat het gebouw ooit is gebouwd als school, beschikt het over grote ruimtes die uitstekend geschikt zijn voor kunstenaars. Verder is achter het gebouw erg veel ruimte aanwezig. Met een theetuin wordt deze ruimte goed benut en kan een koppeling worden gemaakt met de wijk Tweckelerveld. Door de theetuin gemakkelijk toegankelijk te maken kan het voor mensen uit de wijk aantrekkelijk zijn om gebruik te gaan maken van deze theetuin. Ook de bezoekers van het museum en de kunstenaars kunnen belang hebben bij deze theetuin.

De verschillende aspecten die dit concept biedt kunnen elkaar ook beïnvloeden en aanvullen. Zo kan de kunst een aanvulling zijn voor het museum en kan de theetuin geschikt zijn voor mensen die een bezoek hebben gebracht aan het museum. Door de verschillende functies die elkaar aanvullen ontstaat een samenhang die zorgt voor beleving in en om het gebouw.

Hieronder is beschreven hoe de randvoorwaarden worden opgenomen in het concept. Allereerst wordt beschreven hoe het BEL-model is opgenomen, vervolgens wordt uitgelegd hoe de duurzaamheid, aantrekkelijkheid en het ecosysteem zijn opgenomen in dit concept.

#### *Beleving*

Het pand krijgt met de aanwezigheid van het museum en de technokunstenaars een inspirerende beleving. Met het museum kan de aanwezige kennis op het Kennispark worden tentoongesteld. Ook ontstaat met de aantrek van toeristen meer activiteit en beweging op het Kennispark wat bijdraagt aan de beleving. Daarnaast worden kennisinstellingen betrokken bij het museum. Zij kunnen hun bijdrage leveren door projecten in het museum te laten zien.

#### *Efficiency*

Door een betere aansturing op het gebied van water- en energieverbruik en het toepassen van water- en energiebesparende installaties kan efficiënter omgegaan worden met water en energiebronnen. Dit brengt ook financiële voordelen met zich mee ten aanzien van de toekomstige kosten.

#### *Leefomgeving*

Doormiddel van het aanbieden van verschillende faciliteiten in het pand, wordt een prettige leefomgeving gecreëerd. Hierbij is van belang dat bij de renovatie van het pand gedacht wordt aan een gezond werk-/leefklimaat en een groene omgeving. Door duurzame- technologische ontwikkelingen die naar voren komen in het museum wordt bijgedragen aan een leefomgeving waarbij kennis en innovatie centraal staat.

#### *Duurzaamheid*

- Het gebouw heeft een indeling die niet is toegespitst op één enkele gebruiker, maar op verschillende gebruikers. Hierdoor wordt de functionele levensduur aanzienlijk verlengd.
- Het gebouw is met dit concept duurzaam doordat kunstenaars een aantrekkelijke werkplek kunnen huren die als inspiratie dient voor duurzaamheid.
- Door het toepassen van nieuwe duurzame materialen/innovaties wordt bespaard op energiekosten en wordt de uitstoot van CO<sub>2</sub> gereduceerd.
- In het concept wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van Cradle to cradle gecertificeerde materialen. Op deze wijze kunnen de materialen bij aanpassing van het gebouw worden gerecycled.
- Door efficiënter om te gaan met energiebronnen en water wordt de CO<sub>2</sub> uitstoot gereduceerd en wordt onnodig watergebruik tegengegaan.
- Met dit concept wordt nieuwe werkgelegenheid gecreëerd.
- Door het pand te renoveren in plaats van te slopen wordt het milieu minder belast en wordt er efficiënter omgegaan met grondstoffen en materialen.

#### *Commercieel/maatschappelijk aantrekkelijk*

Met de verhuurbare ruimtes voor de kunstenaars kunnen inkomsten worden gegenereerd voor de eigenaar. Daarnaast levert de theetuin inkomsten op. Ook wordt met het stellen van een entreprijs het museum commercieel aantrekkelijk gemaakt. De maatschappelijke aantrekkelijkheid van het concept is dat er nieuwe werkgelegenheid gecreëerd wordt.

#### *Ecosysteem*

Het Kennispark wil een ecosysteem creëren waarbij kennis en innovatie erg van belang is. Met dit concept komt veel kennis en innovatie samen in het museum en technokunstenaars kunnen hun technieken toepassen in de ruimtes die gehuurd kunnen worden. Ook wordt met dit concept de wijk Twekkelerveld betrokken bij het gebouw. Door een theetuin kan de toenadering van wijkbewoners tot het gebouw worden gemaakt.

## Conclusie en aanbevelingen

Naar aanleiding van de uitgevoerde analyses is antwoord gegeven op de volgende hoofdvraag: 'Wat is een passend concept voor het pand The Corridor in Enschede, dat in 2013 (het moment van leegstand) van start kan gaan, waarbij het pand tot het meest duurzame pand van Nederland wordt gerenoveerd, rekening houdend met de Triple P benadering, de drie pijlers van het Kennispark, passend binnen het ecosysteem van het Kennispark en de commerciële en/of maatschappelijke aantrekkelijkheid voor de toekomstige eigenaar?'

Uit de objectanalyse is gebleken dat het huidige pand als niet duurzaam kan worden bestempeld. Dit komt voort uit de BREEAM-analyse. Om het pand het meest duurzaam gerenoveerde pand van Nederland te laten worden zijn fysieke aanpassingen op het gebied van gezondheid en energie noodzakelijk. Ook aanpassingen op het gebied van beleving en beleidsmatige aspecten zullen gedaan moeten worden. De duurzame renovatie vergroot de commerciële en maatschappelijke aantrekkelijkheid voor de eigenaar en gebruiker. Deze commerciële en maatschappelijke aantrekkelijkheid komt voort uit de daling van de exploitatielasten, verbeterde uitstraling en het duurzame imago van het pand. Ook de combinatie van functies (niet alleen commercieel) draagt bij aan de maatschappelijke aantrekkelijkheid. Door gebruik te maken van het BEL-model wordt de Triple P benadering toegepast.

Door de vele aanwezige kennisinstellingen in de regio en de aanwezige kennis en innovaties te betrekken bij de conceptontwikkeling past het concept binnen het ecosysteem en ontstaat een dynamische omgeving. Inspelen op bijvoorbeeld ontbrekende horeca in het middensegment en de huidige verbetering op het gebied van infrastructuur, bieden kansen voor de conceptontwikkeling. Ook kan de wijk Twekkelerveld betrokken worden bij het Kennispark wat de maatschappelijke aantrekkelijkheid vergroot.

Uit de marktanalyse is gebleken dat de kantorenfunctie niet meer voldoet. Een functiewijziging is hierdoor noodzakelijk. Het gebouw leent zich uitstekend voor een combinatie van functies, dit zorgt tevens voor risicospreiding.

In het hoofdstuk trends en ontwikkelingen komen kansen en bedreiging naar voren die van invloed zijn op de invulling van het pand. Zo kunnen nieuwe technologische innovaties bijvoorbeeld op het gebied van zonne- en windenergie er aan bijdragen dat het pand het meest duurzaam gerenoveerde pand van Nederland wordt. Ook de toepassing van Cradle to cradle producten dragen bij aan de verbetering van de duurzaamheid van het pand. Een bedreiging is er in de vorm van de economische crisis en daardoor de daling van de investeringen. Door nieuwe trends als de derde werkplek en het nieuwe werken in te passen in The Corridor wordt het voor investeerders toch aantrekkelijk om te investeren in het pand en daarmee wordt de commerciële aantrekkelijkheid verhoogd.

Op basis van de analyses en het BEL-model zijn vijf concepten uitgewerkt met verschillende oplossingsrichtingen. Verschillende concepten zijn dus op The Corridor toepasbaar die aan de hoofdvraag voldoen.

Een aanbeveling is om de financiële haalbaarheid van de ontwikkelde concepten te onderzoeken. Dit kan gedaan worden door studenten of andere partijen. Als blijkt dat een concept financieel haalbaar is, kan deze verder worden uitgewerkt. Daarnaast kan gekeken worden naar technologische innovaties op het gebied van duurzaamheid in de regio die gebruikt kunnen worden bij de renovatie van het pand. Ook de bouwkundige zaken dienen onderzocht te worden. Stichting Pioneering zou hierbij een rol kunnen spelen, net als studenten van de opleiding bouwkunde.

## Bibliography

- All small windturbines. (sd). *Home of the small windturbines*. Opgeroepen op september 21, 2011, van All small windturbines: <http://www.allsmallwindturbines.com/>
- Bijl, D. (2007). *Wat is Het Nieuwe Werken?* Opgeroepen op oktober 2, 2011, van Werken2.0 alles over het nieuwe werken: <http://www.werken20.nl/wat-is-het-nieuwe-werken/>
- Binkhuysen, A. (2011, januari 25). *5 belangrijke sociale trends voor 2011*. Opgeroepen op oktober 2011, 2, van Frankwatching: <http://www.frankwatching.com/archive/2011/01/25/5-belangrijke-sociale-trends-voor-2011/>
- BIRO, P. O. (2009). *Twente*. Opgeroepen op December 2, 2011, van [http://www.regiotwente.nl/images/stories/leefomgeving/Twente\\_arbeidsplaatsen\\_en\\_vestigingen\\_naar\\_sector\\_2009.xls](http://www.regiotwente.nl/images/stories/leefomgeving/Twente_arbeidsplaatsen_en_vestigingen_naar_sector_2009.xls)
- Blauwerook. (2011, maart 9). *Welke invloed heeft het nieuwe werken op de vraag naar kantoorruimte?* Opgeroepen op oktober 2, 2011, van leaders against routine: <http://www.blauwerook.nl/?p=800>
- BREEAM-NL. (sd). Opgeroepen op september 22, 2011, van breeam nl: <http://www.breeam.nl/breeam/breeam>
- CBS. (2011, 2e kwartaal). *Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen*. Opgeroepen op september 29, 2011, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/FCDC6586-8662-4B66-9304-F76A08EBF304/0/2011k2b15p105art.pdf>
- CBS. (2011, 2e kwartaal). *Demografie van de vergrijzing*. Opgeroepen op september 28, 2011, van Artikelen: <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/9F0DEB0A-8529-4951-92B2-1DF29352C75F/0/2011k2b15p15art.pdf>
- CBS. (2011). *Monitor duurzaam Nederland*. De Haag/Heerlen: CBS.
- CBS/PBL. (2011). *Regionale huishoudens- en bevolkingsprognose 2011-2040: sterke regionale contrasten*. Opgeroepen op december 5, 2011, van CBS: <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/E0A12F96-EA46-4ECD-A431-F1C7E837673E/0/2011regionaleprognose20112040.pdf>
- Centrosolar. (2011, november 8). *'Zonne-energie nu al goedkoper dan grijze stroom'*. Opgeroepen op oktober 12, 2011, van Centrosolar: <http://www.centrosolar.nl/nieuws-events/nieuws/news-details/article/zonne-energie-nu-al-goedkoper-dan-grijze-stroom/>
- Cradle to Cradle. (sd). *Wat is Cradle to Cradle?* Opgeroepen op januari 12, 2012, van Cradle to Cradle: [http://www.cradletocradle.nl/home/321\\_wat-is-cradle-to-cradle.htm](http://www.cradletocradle.nl/home/321_wat-is-cradle-to-cradle.htm)
- DTZ zadelhoff. (2011). *Factsheet kantorenmarkt medio 2011*. Opgeroepen op oktober 15, 2011, van DTZ: [http://www.dtz.nl/media/41407/dtz\\_nederland\\_compleet\\_juni2011-zonderkliks.pdf](http://www.dtz.nl/media/41407/dtz_nederland_compleet_juni2011-zonderkliks.pdf)
- Duurzaam bouwen online. (2011, juni 17). *Intersmart eerste C2C gecertificeerde scheidingswand*. Opgeroepen op oktober 12, 2011, van Duurzaam bouwen online: <http://www.duurzaambouwen-online.nl/actueel.html?i=212&t=9>
- duurzaamheidacademie.nl. (2011). *duurzaamheid*. Opgeroepen op januari 12, 2012, van duurzaamheidacademie: <http://www.duurzaamheidacademie.nl/index.php?page=duurzaamheid>
- Duurzaam-ondernemen.nl. (sd). *Wat is maatschappelijk verantwoord of duurzaam ondernemen?* Opgeroepen op september 20, 2011, van Duurzaam-ondernemen.nl: [http://www.duurzaam-ondernemen.nl/detail\\_page.phtml?page=info\\_wat](http://www.duurzaam-ondernemen.nl/detail_page.phtml?page=info_wat)
- ENCYCLO online encyclopedie. (sd). Opgeroepen op november 26, 2011, van opzoeken renoveren: <http://www.encyclo.nl/begrip/renoveren>
- Energieportal. (2011, maart 15). *Nieuwe techniek maakt productie goedkope zonnecellen aanzienlijk sneller*. Opgeroepen op september 21, 2011, van Energieportal: <http://www.energieportal.nl/Nieuws/Zonne-energie/Nieuwe-techniek-maakt-productie-goedkope-zonnecellen-aanzienlijk-sneller-7047.html>

- Energieportal. (2011, november 15). *Subsidie energieprojecten vaak niet gebruikt*. Opgeroepen op november 25, 2011, van Energieportal: <http://www.energieportal.nl/Nieuws/Groene-Energie/Subsidie-energieprojecten-vaak-niet-gebruikt-7402.html>
- Enschede-Stad.nl. (sd). *Wijk: Twekkelerveld*. Opgeroepen op december 15, 2011, van Enschede-stad: <http://www.enschede-stad.nl/wijken.php?wijk=Twekkelerveld>
- Gemeente Enschede. (sd). *Algemeen*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/algemeen/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Creatieve bedrijvigheid*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/00005/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Detailhandel*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/00006/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Hightech en R&D*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/00004/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Horeca*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/00007/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Industrie, Groothandel, Bouw en Logistiek*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Enschede.nl ondernemen in Enschede: <http://www.ondernemen.enschede.nl/00001/00001/>
- Gemeente Enschede. (sd). *Over Enschede*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Uit in Enschede: <http://www.uitinenschede.nl/nl/overenschede>
- Het Business & Science Park. (sd). Opgeroepen op oktober 23, 2011, van Business & Science Park Enschede: <http://www.sciencepark.nl/nl/>
- Interpane. (sd). *iplus 3CE*. Opgeroepen op oktober 12, 2011, van Interpane: [http://www.interpane.com/iplus\\_3e\\_-\\_iplus\\_3ce\\_323.html](http://www.interpane.com/iplus_3e_-_iplus_3ce_323.html)
- Isocomfor bv. (sd). Opgeroepen op september 21, 2011, van isoleer-uw-vloer: <http://www.isoleer-uw-vloer.nl/index.html>
- Kennisportal windenergie. (2011, december 18). *Waarom windenergie*. Opgeroepen op december 19, 2011, van windenergie: <http://www.windenergie.nl/onderwerpen/waarom-windenergie>
- Klimaatverbond Nederland. (sd). *'Urgentie energieprobleem onderschat': specialisten van 7 politieke partijen pleiten voor 100% duurzame energie in 2050*. Opgeroepen op oktober 25, 2011, van Klimaatverbond Nederland: <http://www.klimaatverbond.nl/nederland-krijgt-nieuwe-energie-partijoverstijgend-voorstel-voor-een-deltaplan-nieuwe-energie-gepres>
- Loon, M. v. (2011, november 2). *"Derde werkplek" in opmars*. Opgeroepen op oktober 2, 2011, van Nu zakelijk: <http://www.nuzakelijk.nl/werk/2657488/derde-werkplek-in-opmars.html>
- Masterplan gebiedsontwikkeling Kennispark Twente(2005, gemeente Enschede)
- MVO Nederland. (sd). *Blik op MVO*. Opgeroepen op januari 12, 2012, van MVO Nederland: <http://www.mvonederland.nl/trends>
- MVO Nederland. (sd). *Wat is MVO?* Opgeroepen op oktober 3, 2011, van MVO Nederland: <http://www.mvonederland.nl/content/pagina/wat-is-mvo>
- Nest. (sd). *Nest*. Opgeroepen op oktober 12, 2011, van Nest: [www.nest.com](http://www.nest.com)
- New Energy Technologies Inc. (2010). *SolarWindow*. Opgeroepen op september 20, 2011, van New energy technologies inc.: <http://www.octillioncorp.com/solarwindow>
- Nu zakelijk. (2011, juli 15). *Nederland minder populair bij investeerders*. Opgeroepen op september 20, 2011, van Nu zakelijk: <http://www.nuzakelijk.nl/finance/2566161/nederland-minder-populair-bij-investeerders.html>
- Regio Twente. (2011, oktober 6). *Arbeidsmonitor Twente, nr 9*. Opgeroepen op oktober 25, 2011, van Regio Twente: [http://www.regiotwente.nl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2971%3Aarbeidsmarktmonitor-twente-nr-9&Itemid=964](http://www.regiotwente.nl/index.php?option=com_content&view=article&id=2971%3Aarbeidsmarktmonitor-twente-nr-9&Itemid=964)
- Sprekende cijfers Twente. (2011). *Kantorenmarkt 2011*. Opgeroepen op oktober 15, 2011, van Dynamisch: <http://backend.dynamis.nl/SprekendeCijfers/pdf/twente.pdf>

- Stichting Twente index. (2011). *Mens & inkomen, bedrijvigheid*. Opgeroepen op oktober 25, 2011, van Twente index 2011: [http://www.twente-index.nl/lotusroot2/3000/CMStwenteindex2011.nsf/%28Design%29/TwenteIndex2011.pdf/\\$FILE/TwenteIndex2011.pdf](http://www.twente-index.nl/lotusroot2/3000/CMStwenteindex2011.nsf/%28Design%29/TwenteIndex2011.pdf/$FILE/TwenteIndex2011.pdf)
- The Corridor*. (sd). Opgeroepen op januari 10, 2012, van BTC bedrijfstechnologisch centrum Twente bv: <http://www.btc-twente.nl/nl/ruimtes/The%20Corridor/>
- Twente onderneemt duurzaam. (2011). Twente onderneemt duurzaam. *Symposium*. Enschede. Uit in Enschede. (Eten & drinken). Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Uit in Enschede: [http://www.uitinenschede.nl/nl/eten\\_drinken](http://www.uitinenschede.nl/nl/eten_drinken)
- Uit in Enschede. (sd). *Kunst & cultuur*. Opgeroepen op oktober 23, 2011, van Uit in Enschede: [http://www.uitinenschede.nl/nl/kunst\\_cultuur](http://www.uitinenschede.nl/nl/kunst_cultuur)
- Uit in Enschede. (sd). *Overnachten*. Opgeroepen op oktober 23, 2011, van Uit in Enschede: <http://www.uitinenschede.nl/nl/overnachten>
- Uit in Enschede. (sd). *Winkelen*. Opgeroepen op oktober 23, 2011, van Uit in Enschede: <http://www.uitinenschede.nl/nl/winkelen>
- Uit in Enschede. (sd). *Zien, doen & beleven*. Opgeroepen op oktober 22, 2011, van Uit in Enschede: <http://www.uitinenschede.nl/nl/zien-doen-beleven>
- Van Vliet daktuinen. (sd). *Nieuw project groendak te Uden in Brabant*. Opgeroepen op september 21, 2011, van Daktuinen: <http://www.daktuinen.com/>
- Waakzaam wonen. (sd). *De energiebesparende slimme thermostaat*. Opgeroepen op september 21, 2011, van waakzaam wonen: <http://www.waakzaamwonen.com/icy3815tt-de-energiebesparende-slimme-thermostaat-zwart-p-480.html?gclid=CKTNzPqNu6wCFcSHDgodrFUVpg>
- Wind Energy Solutions. (sd). *Buy a WEs windturbine*. Opgeroepen op oktober 12, 2011, van Wind Energy Solutions: <http://www.windenergysolutions.nl/index/3/home>

## Bijlagen

### Bijlage I Begripsbepaling

#### *Ecosysteem*

Kennispark is een ecosysteem waarbij het geheel geworteld is in de samenwerking met diverse partners in de regio.

#### *Entrepreneurship*

Talentvolle mensen hebben op Kennispark Twente toegang tot geld, nieuwe kennis en ideeën om daarmee hun kennisintensieve startup te 'launchen'. Kennispark Twente biedt samen met haar partners coaching en ondersteuning voor deze startende en groeiende bedrijven.

#### *Innovation*

Op Kennispark Twente wordt innovatie *gefaciliteerd*. Nieuwe koppelingen tussen partijen worden tot stand gebracht. Bedrijven met kennisvragen worden aan wetenschappers en jonge ondernemers gekoppeld voor een oplossing. Hightech laboratoria en apparatuur worden gedeeld door bedrijven en wetenschappers, zodat er kruisbestuiving ontstaat.

#### *Area*

Kennispark Twente is een aantrekkelijke omgeving om een kennisintensief (inter-)nationaal bedrijf te laten landen onder zorgvuldige begeleiding. In diverse evenementen wordt kennis en inspiratie gedeeld en worden verbanden gelegd. Interactie met elkaar en met de student in de achtertuin is de orde van de dag.

#### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is het voortdurend omgaan met de hulpbronnen waarmee de welvaart wordt voortgebracht. Ervoor zorgen dat bij de verdere ontwikkeling van de economie afwegingen worden gemaakt om te zorgen dat ook de volgende generaties in hun behoeften van welzijn en welvaart kunnen voorzien. Grondstoffen kunnen opraken, en zowel de opnamecapaciteit van de atmosfeer als de natuur zelf kent haar grenzen. Grondstoffen zullen duurzaam gebruikt moeten worden en niet meer onttrokken moeten worden dan de natuur zelf bij kan maken. Door het respecteren van de hulpbronnen zullen volgende generaties ook gebruik van de grondstoffen kunnen blijven maken. Alle ontwikkelingen die op technisch, politiek, sociaal, ecologisch of economisch gebied bijdragen aan een gezonde aarde zijn duurzaam, en dragen dus bij aan de duurzaamheid.

People: Het pand is makkelijk aan verschillende functies en aan de veranderende wensen van gebruikers aan te passen.

Planet: Milieuvriendelijke materialen, onderhoudsvriendelijk, energiezuinig, lange levensduur.

Profit: Energiezuinig, lage exploitatielasten, lange levensduur.

BREEAM-meting: Meetlat voor de mate van duurzaamheid.

#### *Drie pijlers*

Uit het kennismakingsgesprek (zie bijlage II) is naar voren gekomen dat drie pijlers een belangrijke rol spelen bij de verdere ontwikkeling van het kennispark. Deze pijlers zijn:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat → mooi, groen, genoeg voorzieningen, netwerken van mensen.
- Innovatief ondernemen → elkaar versterken
- Starters en groei

### *FSI*

De FSI (Floor Space Index) is de verhouding tussen het totale bebouwde oppervlakte en het totale plangebied.

### *Duurzaam bouwen door renovatie*

De vraag naar goede woningen en andere gebouwen blijft groeien. Alleen nieuwbouw voldoet niet aan de vraag. Door gebouwen te renoveren, komen woningen en kantoren met goede kwaliteit en comfort beschikbaar. Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen naar bijvoorbeeld woningen is vaak duurzamer dan slopen.

Het verlengen van de levensduur van een gebouw is één van de meest effectieve manieren om duurzaam te bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van de gebouwen een goede gelegenheid om de gebouwen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen, het aanbrengen van isolatieglas, spouwmuurisolatie en een HR-ketel. Ook wordt de beoogde verduurzaming van een gebouw bereikt door het toepassen van warmte-koudeopslag, lage temperatuurverwarming en daglichtafhankelijke energiezuinige verlichting. De renovatie moet leiden tot een A+ energielabel.

Door de juiste aandacht te geven aan keuzemogelijkheden in de voorbereiding en uitvoering kan de duurzame kwaliteit van een renovatie worden vergroot. Duurzaam renoveren beperken we hier tot het Planet-thema in de Triple P benadering.

Renoveren is dus onvermijdelijk, en in de ogen van veel mensen zelfs het meest wenselijk. In het huidige tijdsgewricht wordt gekeken naar de duurzaamheid van de materialen en wordt er gezocht naar innovatieve toepassingen en oplossingen voor bestaande materialen. Hierbij wordt de levensduur van een gebouw vaak ingedeeld in drie cycli: het casco en de fundering vormen de lange cyclus met de meeste duurzaamheid, installaties en inbouw vormen de middellange cyclus, en de afwerking plus afbouw is de kortste cyclus waarbij de aandacht vooral gaat naar het recyclebaar zijn van de gebruikte materialen.

Mensen die graag het oude willen behouden zijn vaak niet geïnteresseerd in renovatie van woningen of gebouwen. Renoveren is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de huisvestingsvraag van de komende eeuwen. Daarom moet de levensduur van woningen en kantoren worden verlengd. Door renovatie kunnen woningen en gebouwen een bijdrage blijven leveren aan de huisvestingscapaciteit van dat moment.

Slopen wordt in principe alleen gedaan als het niet anders kan. Wanneer het casco of de gebouwde omgeving niet door verbouwing geschikt kan worden gemaakt voor de veranderende marktvrage. Soms kan sloop of vervangende nieuwbouw de aangewezen weg zijn om onoverkomelijke minpunten van de bestaande fysieke situatie op te heffen.

Renovatie is minder schadelijk voor het milieu en goedkoper dan sloop gevolgd door nieuwbouw. De winst is vooral gelegen in enorme besparingen op het materiaalgebruik, de hoeveelheid sloopafval, grondverwerving en de aanleg van nieuwe infrastructuur. Meer dan de helft van de omzet in de bouw komt uit de renovatiemarkt.

### *Levensduurverlenging*

Renovatie is een belangrijk middel om levensduurverlenging op gebouwniveau te realiseren. In een aantal gevallen is renovatie echter niet voldoende of onvoldoende renderend en moet naar levensduurverlenging op buurt- of wijkniveau worden gezocht; sloop en vervangende nieuwbouw kan dan een oplossing zijn.

#### *Waarom is renovatie duurzamer dan slopen en nieuwbouw?*

- Renovatie is minder schadelijk voor het milieu dan sloop gevolgd door nieuwbouw. Met een nieuw ontwikkelde methode wordt aangetoond dat renovatie van woningen en gebouwen minder nadelige milieueffecten veroorzaakt dan sloop gevolgd door nieuwbouw. De winst is vooral gelegen in enorme besparingen op het materiaalgebruik en de hoeveelheid sloopafval;
- Partijen kunnen de verkoop van duurzame woningen en gebouwen stimuleren door de voordelen van duurzaam renoveren te vatten in een lagere energierekening, meer comfort en een betere kwaliteit van het binnenmilieu wat de gezondheid ten goede komt;
- Sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw is 5 tot 10% duurder dan renovatie.

#### *Verbeteren energetische kwaliteit*

Bij duurzaam renoveren wordt in de eerste plaats gedacht aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van bestaande woningen en gebouwen. Dat wil zeggen dat er maatregelen worden genomen om de energievraag te beperken (isoleren, luchtdicht bouwen), vervolgens wordt aan de energievraag zoveel mogelijk voldaan met duurzame energie. Als er tenslotte nog een restvraag naar energie overblijft, wordt deze zo efficiënt mogelijk geleverd door fossiele energiebronnen (toepassing hoog rendement (HR-)technieken).

#### *Overige maatregelen*

Naast het verbeteren van de energiekwaliteit zijn er tal van maatregelen die de duurzame kwaliteit van een renovatie kunnen vergroten. Maatregelen op het gebied van duurzame materiaalkeuze, waterbesparing, het verbeteren van het binnenklimaat en het omgevingsmilieu, maar ook verbetering van de toegankelijkheid, veiligheid en flexibiliteit zorgen dat bestaande woningen en gebouwen weer voldoende kwaliteit hebben om voor lange tijd huisvesting te kunnen bieden.

Hoe duurzaam een object is kan aan de hand van een aantal methode worden weergegeven. Een voorbeeld van een meetlat is bijvoorbeeld: 'Maatlat duurzame renovatie en herbestemming' die wordt gebruikt voor de groenverklaring van een Groene hypotheek. Daarnaast wordt er veelal ook met BREEAM gewerkt. Waarschijnlijk wordt BREEAM de standaard waaraan straks elk gebouw wordt gekwalificeerd.

### **Marktaspecten**

#### *Markt voor renovatie*

De renovatie markt is een snel groeiende markt. Onder meer door de grootschalige herstructurering van naoorlogse wijken is de markt voor renovatie inmiddels groter dan die voor nieuwbouw. Kenmerkend voor deze groeiende markt is dat nu innovaties worden geïntroduceerd specifiek voor de renovatiesector en dat er niet alleen naar nieuwbouw wordt gekeken.

#### *Sneller renoveren door innovaties*

Als een renovatie sneller verloopt, betekent dat voordeel voor de bouwonderneming, maar ook voor de opdrachtgever, bewoners of gebruikers. Een algemene trend is dat de activiteiten zich verplaatsen van de bouwplaats naar de werkplaats. Daar worden componenten op maat voorbereid, wat mogelijk wordt door nauwkeurige (digitale) meetmethoden en verbetering van productietechnieken. Hierdoor is prefabricage in de bestaande bouw mogelijk. Hiermee hangt samen dat er minder natte verbindingen worden gemaakt en dat stellen en monteren veel belangrijker zijn geworden. Innovatieve verbindingen maken dat mogelijk. En dat niet alleen: nieuwe vindingen zorgen ervoor dat renovatie haalbaar wordt, zowel technisch als financieel.

## **Beleidsaspecten**

### *Renovatie en herstructurering*

Er is geen overheidsbeleid dat uitsluitend gericht is op renovatie. Wel is renoveren op tal van manieren verweven met de grote herstructurering die plaatsvindt in vooral naoorlogse wijken. De beslissing voor renovatie dan wel slopen of vervangende nieuwbouw laat de overheid over aan de marktpartijen.

## **Juridische aspecten**

### *Bouwregelgeving renovatie*

De Woningwet stelt ingrijpende verbouwingen (renovaties) gelijk aan bouwen. Voor 'het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk' gelden in principe de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit.

In die gevallen waarin niet aan de nieuwbouweisen kan worden voldaan kan de gemeente vrijstelling verlenen, doorgaans tot het niveau van bestaande bouw of tot het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dit wil zeggen dat, indien het aanwezige niveau al hoger is dan voor bestaande bouw wordt geëist, bij verbouw dat niveau niet lager mag worden. Een voorbeeld daarvan is dat eenmaal aanwezig dubbel glas niet door enkel glas mag worden vervangen.

### *Energiezuinigheid*

Bij het geheel vernieuwen van een bouwwerk gelden de nieuwbouweisen voor EPC, warmteweerstand (gesloten delen buitenschil) en warmtedoorgangscoefficiënt (kozijnen, ramen en deuren). Onder 'geheel vernieuwen' wordt verstaan: volledige afbraak, gevolgd door nieuwbouw. Daarbij mogen de fundamenten blijven liggen.

## Bijlage II Uitwerkingen interviews

### **Kennismakingsgesprek The Corridor**

- De naam Kennispark is 15 jaar geleden ontstaan.
- De overheid stond er ver vanaf (had eerder weinig te maken met het kennispark, er was vooral samenwerking tussen bedrijven en Universiteit Twente).
- Innovatie werd steeds belangrijker, dit gaf kansen voor de Gemeente.
- De grote kantoren binnen het Kennispark zitten op een zichtlocatie, The Corridor zit grotendeels verscholen achter een 2 tal andere gebouwen.
- De doelgroep waar Kennispark zich voornamelijk op richt zijn 'kennis bedrijven'.
- Ook gericht op kleine beginnende/opstartende/groeiende bedrijven die vanuit de Universiteit Twente zijn ontstaan.
- Het doel is op een concept te ontwikkelen voor The Corridor binnen het Kennispark.
- Er zijn 3 peilers:
  - Aantrekkelijk vestigingsklimaat → mooi, groen, genoeg voorzieningen, netwerken van mensen.
  - Innovatief ondernemen → elkaar versterken
  - Starters en groei.
- The Corridor is eind jaren '70, begin jaren '80 gebouwd.
- Universiteit Twente en het Kennispark komen steeds dichterbij elkaar. Het viaduct is verwijderd.
- De Gallery van 45.000 m<sup>2</sup> BVO is een bedrijfsverzamelgebouw.
- De huidige huurders binnen The Corridor verhuizen straks allemaal naar de Gallery.
- The Corridor is een onverwachte belangrijke schakel.
- In 2013 komt The Corridor leeg te staan en zal het pand een duurzame renovatie ondergaan.
- The Corridor was vroeger een Landbouwschool.
- De Gemeente is eigenaar van The Corridor.
- Uiteindelijk wil de Gemeente The Corridor verkopen. De gemeente zal het pand niet zelf gaan renoveren, maar wil dat de partij die het koopt het concept (deels) zal gaan uitvoeren.
- Veel bedrijven willen zich niet in een oud pand als The Corridor vestigen. Dit i.v.m. het imago en de vele euro's die ze extra kwijt zijn aan bijv. energiekosten door de slechte isolatie.
- De gemiddelde leegstand binnen Kennispark is lager dan de gemiddelde leegstand binnen de hele gemeente Enschede. Maar alsnog is er wel meer leegstand als dat ze willen.
- Er is meer behoefte aan kleine eenheden binnen een groot gebouw dan dat één bedrijf zich gaat vestigen in een groot pand. Denk hierbij dus ook aan aanwezigheid van bijvoorbeeld laboratoria enz.
- De werkgelegenheid binnen het Kennispark blijft groeien ondanks dat er veel grote bedrijven zijn weggegaan.
- The Corridor moet flexibel zijn en in het concept van het Kennispark passen (masterplan kennispark).
- The Corridor moet commercieel interessant zijn en aantrekkelijk worden voor verkoop.
- Gemeente Enschede wil de Co<sub>2</sub> uitstoot omlaag brengen. Energie verbeteringen toepassen (bijvoorbeeld).
- The Corridor mag een maximale hoogte van 45m hebben i.v.m. de aanvliegroutes van vliegveld Twente.
- De naam The Corridor mag gewijzigd worden.
- Achter The Corridor zit eventueel nog een uitgang die uitkomt in een woonwijk.
- Het doel is om een grensverleggend concept op tafel te leggen.
- Van de projectgroep wordt vooral verwacht creatief te zijn en te inspireren. The Corridor moet een meetlat worden voor duurzaam gerenoveerde gebouwen.
- Stichting Pioneering stelt zijn kennis beschikbaar voor het project (bijvoorbeeld haalbaarheid toetsen).

- Het moet goed aansluiten op het ecosysteem van het kennispark en andere mensen stimuleren duurzaam te renoveren.
- BTC is verhuurder namens de Etalage BV (Kondor Wessels). De Etalage huurt van gemeente Enschede.

### **Interview Dhr. Van Lambalgen → Venture Lab**

Waarom is Venturelab gevestigd in The Corridor?

- Geen keus. Venture Lab heeft de grootste ruimte binnen The Corridor, ongeveer 1000m<sup>2</sup>. Het is onbekend of Venture Lab naar The Gallery gaat. Het is de vraag of ze daar de financiële middelen voor hebben.
- Plezierige ruimte wat doelstelling betreft. Er zijn grote + kleine ruimtes, flexplekken en 3 vergaderruimtes. Een plezierige ruimte voor groepen.
- Het klimaat in de ruimtes is slecht. Weinig verse lucht omdat de afzuiging niet werkt → luchtvoorziening.
- Bij The Corridor zijn voldoende parkeerplaatsen maar op de Campus niet. Dit is volgens Dhr. Van Lambalgen de schuld van de overheid.
- De infrastructuur op het Kennispark is op dit moment erg slecht i.v.m. werkzaamheden.
- Volgens Dhr. Van Lambalgen is het niet zinvol om The Corridor te gaan renoveren. Niet aan beginnen. Er zijn veel onrendabele m<sup>2</sup>. Er zijn teveel grote ruimtes en te grote hallen. Zinloze ruimte.
- The Corridor is als kantoorpand niet functioneel.
- Misschien is in de hoogte bouwen een optie? Zodat het pand beter kan functioneren als kantoorpand of misschien wel voor een andere functie.
- Er is veel nieuwbouw door herstructurering, er komen steeds meer m<sup>2</sup>.
- De kantine in The Corridor is eigenlijk te groot voor een pand als The Corridor. Er is ook bijna niets te krijgen.
- Functies niet goed in verhouding. Bijv. er zijn binnen het Kennispark niet echt veel goede plekken om te kunnen eten. Er mist een plek waar je gewoon simpel kan lunchen en waar je goed kan parkeren. Een goed restaurant zou misschien ook een goede aanvulling voor op het Kennispark zijn.
- Er moet een goede sfeer voor vertier komen.
- Door de economische crisis vertrekken sommige bedrijven.
- Functies voor 'ontmoeten' + overnachten zal ook een goede aanvulling zijn.
- The Gallery is waarschijnlijk wel een stap vooruit.
- Venture Lab heeft weinig aanpassingen gedaan toen ze zich in The Corridor gingen vestigen. Wel de gymzaal aangepakt maar gezamenlijk besloten om er niet teveel aan te renoveren.
- De fundering is niet geschikt voor zware machines + de structuur kan dat niet aan.
- Er is een nieuw systeem voor vloerverwarming → 70% zuiniger. Misschien een idee om mee te nemen in het nieuwe concept.
- Deelnemers van Venturelab houden zich bijvoorbeeld bezig met technologie rondom opslag van zomerwarmte, innovatieve systemen en isolatiemateriaal.
- KIEMT is een organisatie in Nederland met een heel groot netwerk van bedrijven die bezig zijn met milieu en energie, misschien interessant.
- Waarom niet procesoplossing in plaats van een concreet concept ontwikkelen? Oplossingen gaan nu één op één naar de markt, dit kan samen worden gebracht in een proces.
- Speksteenkachel, nanotechnologie voor nieuwe materialen, zonnepanelen, testcentrum voor onderzoeken, algenkwekerij op het dak, waterzuivering + olie + biomassa → lokale energieopwekking.
- Het economisch component is een lastige discussie. Kernenergie is het goedkoopst. Total Cost of ownership.

### Interview Mevr. Kok → Raedhuys

- Het nieuwe pand dat Raedhuys gaat bouwen word ongeveer 15.000 m2.
- Architect Thomas Rau houdt zich hier mee bezig.
- Er komt Horeca in het pand want hiervan is te weinig op het park.
- Cradle to cradle. Er worden eisen aan de inrichting gesteld.
- Leasen van afscheidingswanden → makkelijk af te breken en her te gebruiken, andere verantwoordelijkheid.
- Ze hebben een overeenkomst met de gemeente. Nu nog in de fase van haalbaarheidsonderzoek, stedenbouwkundigplan en bodemonderzoek (mogelijk bommen in de grond)
- Idee van de architect: zonwering van onderaf optrekken. Zo kan het pand met kleine aanpassingen worden verduurzaamd.
- Projectruimtes voor werkgroepen.
- Christinson, een architect uit Deventer, heeft Villa Flora gebouwd. Het heeft vloerdelen die 36 meter kunnen overspannen.
- Veel kruipruimte voor leidingen enz. → handig voor wanneer het gebouw opnieuw ingedeeld wordt.
- Het liefst wil Raedhuys een BREEAM Outstanding voor het nieuwe pand. Zonne-energie, warmte/koude efficiënter gebruiken.
- Idee voor verduurzaming van een gebouw: Huur-partijen betalen een soort verwijderingsbijdrage.
- Het pand krijgt een ontmoetingsfunctie, eventueel ook voor externen.
- Misschien interessant: Cesar Peren, 2012 architecten
- Ze willen wel aan bedrijfsspecifieke voorwaarden voldoen, als ze dit van te voren weten.
- Duurzaam: sociaalaspect → samenwerking.
- Ze willen science gerelateerde bedrijven aantrekken.
- Het pand moet flexibel in te richten zijn. Een gebouw dat een casco is dat van binnen flexibel in te richten is.
- Belangrijk: Wat heeft het meeste effect tegen de laagste kostprijs?
- Zelf een focus aanbrengen.
- Ik zou kijken naar wat er in de exploitatie gebeurt. Waterbesparing, energiebesparing.
- Bewegingssensoren.
- Bouwconsulting Twente hebben ook BREEAM-expertise.

### Interview Mike Verkouter → Stichting Kennispark

- Klimaat in The Corridor niet goed. S' winters koud en in de zomer warm.
- Voordeel van The Corridor is dat er veel gemeenschappelijke ruimtes zijn.
- Het is prettig dat er veel lichtinval van buiten is.
- Handig dat er een receptie aanwezig is.
- Printer en koffieautomaten zijn aanwezig in de gang, dit heeft als voordeel dat je mensen van andere bedrijven tegen komt. → interactie, ontmoetingsplekken.
- De uitstraling van The Corridor heeft wel wat, de trap is niet het meest mooie maar wel praktisch.
- De ruimtes zijn wel prima, alleen kun je wel merken dat het klaslokalen zijn geweest. Ik ben geen ondernemer dus kijk niet naar financiën.
- Aantal parkeerplaatsen op het terrein van The Corridor is meer van voldoende.
- De kantine kan beter. Hoort een plek te zijn waar je mensen ontmoet. De kwaliteit is prima alleen een nadeel is dat je er niet kan pinnen/chippen en de openingstijden beperkt zijn.
- Cateraar zou beter kunnen → flexibel.
- Op de Campus zijn wel een aantal eetgelegenheden maar op het Business & Sciences Park nauwelijks.
- Het is belangrijk dat de huisvesting duurzaam is, mits goede prijs en werkplek.
- Het gebouw moet aangepast worden op het gebruik → toekomstgericht.
- Missende functies binnen het Kennispark zijn:
  - Een ontmoetingsplek → een plek waar je makkelijk contacten legt
  - Makkelijke plek voor studenten → Bijv. een gezamenlijke ontmoetingsplek. Waar ondernemers niet in de weg lopen, gewoon een leuke locatie.
  - Beleving en levendigheid.
- Wat ook mist is het "wij"gevoel en een starbucks idee.
- Verbinden van voorzieningen en onder de aandacht brengen.
- Gezamenlijke beveiliging.
- BTC bied flexibele ruimtes aan voor starters.
- Nu zijn er op het Kennispark ongeveer 1000 startende bedrijfjes. Er is een TOP-regeling, mensen met een goed businessplan krijgen een lening/coaching/werkplek. Er wordt niet veel gebruik gemaakt van werkplekken, het gebied geeft wel mogelijkheden. Ik denk niet dat er voldoende aanbod is, BTC en Corridor zijn niet echt hot.
- Zit je met je onderneming gevestigd in The Corridor of het BTC pand dan is dat niet echt een mooie uitstraling naar de buitenwereld voor je bedrijf.
- Voor starters zijn er wel genoeg m2 maar de uitstraling is er niet, je nodigt niet graag mensen uit. Bij The Gallery zul je daar straks geen last van hebben.
- Meerdere faciliteiten voor ondernemers zou vooral voor startende ondernemers handig zijn.
- Het percentage nieuwbouw is op het Kennispark niet erg groot.
- Parkeren is bij veel bedrijven op het park lastig.
- Duurzaamheid is voor mij is niet een paar spaarlampen indraaien, maar: Hoe pakken mensen de fiets voor kleine ritjes? Hoe krijg je mensen bewust met wat ze doen? Hoe kun je zuiniger omgaan met dingen, bijvoorbeeld een I-pad in plaats van printen en niet de kachel aan maar een trui aan.
- Idee voor de Corridor: fietsen neerzetten?
- Financieel gezien is het niet duurzaam als je niet goed kunt werken → gezondheid.
- Het achterlaten van een leegstaand pand, de omgeving die je achter laat is niet duurzaam.
- Co2 reductie, energie-uitstoot, fiets, gezond eten enz.
- De noodzaak van aanpassen is toekomst gericht, energieprijzen stijgen.

## **Interview Dhr. de Koning → Directeur BTC**

### - Kennismaking

Dhr. De Koning is directeur en bestuurder bij BTC (Bedrijf Technologisch centrum Twente BV.), BTC functioneert als incubator, per jaar 600 bedrijven waarvan grotendeels doorstartende ondernemers. Inkomsten uit verhuren van gebouwen en diensten, gericht op een doelgroep. Ook ondersteunende functie. Het verhuurconcept van BTC is per kleine kantoortjes a 12m<sup>2</sup>.

### - Over BTC

Meeste bedrijven in deze branche bieden nagenoeg geen doorgroei mogelijkheden, en totaal geen krimp mogelijkheden. BTC is heel flexibel op alle vlakken, inhoudt, tijdsduur en grote. Veel meer ondersteunend en flexibele diensten (administratie, etc.)

BTC wordt deels eigenaar van het nieuwe pand, the Gallery.

### - The Corridor

The Corridor, met weinig middelen zo goed mogelijk op te knappen, allemaal enkel glas, geen dak isolatie, geen duurzaam pand. Vorig jaar dak gerenoveerd, maar niet aangepakt op isolatie, gemiste kans.

BTC levert de diensten en faciliteiten zoals de receptie. Aan de hand van fasering niet genoeg ruimte om iedereen uit de Corridor over te plaatsen naar The Gallery, dus moeten die tijdelijk bij BTC in het pand?

Belangrijk puntje: Het mag nooit een concurrent worden voor The Gallery, het BTC gebouw wordt geen concurrent want die gaat weg.

The Corridor oorspronkelijk een school dus ruimte zijn eigenlijk te groot voor starters. Kleine flexibele ruimtes zijn dus lastig te creëren. Er zijn ook meerdere inbraak pogingen geweest, omdat het pand wat van de straat af ligt is er minder toezicht en dus meer risico. Ook tijdens evenementen en voetbal wedstrijden is veiligheid en vandalisme een belangrijk aandachtspuntje.

Er wordt een kavel aan de Hengelose straat vrijgegeven waar het meest duurzame gebouw van Nederland wordt gebouwd. Dit gebouw zal vele malen duurzamer en energie neutraler zijn dan de Corridor kan worden.

Dhr. De Koning wijst ons erop dat er een afweging gemaakt dient te worden tussen nieuwbouw en verbouw. Volgens hem is het verbouwen niet zo duurzaam als het lijkt, en biedt nieuwbouw mogelijk meer duurzame opties die goedkoper zijn toe te passen.

Afsluiting, dhr. de Koning geeft aan dat er na behoefte altijd een gesprek aangevraagd kan worden en concrete vragen ook altijd gemaaild mogen worden. Hij is zeer benieuwd naar onze invulling voor the Corridor.

#### Brainstormsessie

Horeca geen goed idee locatie niet goed.

Discussie wat moet er nu precies komen en is de corridor hier wel een geschikte locatie voor de missende locatie. Stedenbouwkundig vs gebouwniveau.

Manier van invullen en doorgeven niet duidelijk.

Sessie 1 niet geheel out of the box beperking is wel dat het pand gerenoveerd moet worden.

Er wordt nog een Ronde gehouden om meer out of THE box ideeën te creëren.

#### Creative sector

Pand uitgeven voor boekwaarde als het daarna goed in de markt gezet wordt (duurzaam etc.)

Als het hier kan kan het overal, F1 vs normale autotechnieken. Niet flink gesubsidieerd

Nieuwe ronde waarbij iedereen sterkte en zwakte van THE corridor noemt.

Ecofactory nieuwe centra door heel Nederland. Bedrijf zoeken en daar het gebouw op richten.

#### Slot

Ambiance is zeer matig, wel grote ruimtes mooie hal

Wijkt af van regulier is een sterke eigenschap

Ligging is slecht slecht zichtbaar, wel op het kennis park.

Ligging wel sterk als het goed wordt aangepakt, mooie tuin bijv. Combinatie wonen/werken

Aantrekkelijk door de ruimte. Duurste gebouw van Btc.

Veiligheid een issue achterzijde gevoelig.

Trainingscentra in het verleden, functies zitten er nog.

Grote gangen bieden mogelijkheden, smalle gangen mogen niks ivm veiligheid.

Verschillende indeling zorgt voor makkelijkere functie scheiding.

Veel parkeerplekken

Goede relatie tussen de bedrijven in het gebouw.

Bouwtechnisch slecht, dak bied wel mogelijkheden voor energie opwekking.

Erg licht overal. Optimale flexibiliteit intern.

Buitenhuisje goed laten aansluiten op de omgeving.

In 5 groepen van 2 concepten ontwikkelen met uitgangspunt de punten uit sessie 1

Workshop verloopt nog een beetje rommelig maar wel veel eigen ideeën/perspectieven

Pitch 1: gezondheid

Michiel ... en Mirjam Tip

Patiënt=gast probleemstelling door Hitech deskundige

Pitch 2: cultuur en creativiteit

Joop neijhuis en Marjam kok

Verbinding met wijk veel zzpers

Galerijen voor techno kunstenaars

Woon en werk ruitvormig starters. Zodra de onderneming van de grond is gekomen weer doorgroeien in een ander pand. Een theetuin.

Pitch 3: showcase

Mike Verkouten en dhr. Lambalgen

Een kenniscentrum waar startende en kleine ondernemers vragen kunnen voorleggen en begeleiding krijgen, itt dure juridische hulp in te schakelen.

Groot venture lab die werkgelegenheid.

Pitch 4:

Bas van der Veen en Pascal Scholte

Centrum voor kinderopvang met bezigheid voor landbouw en Hitech onder begeleiding.

Duurzaam gekweekte groente en fruit en huur zijn inkomsten. Green & Clean

Van entiteit naar identiteit

Zoveelste blokkendoos van Nederland. Energie vreter.

Hitchmateriaal om energie binnen te houden en energie op te wekken.

Landmark die door een uitzinnige vorm veel aandacht krijgt.

Agenda Symposium

10.30 uur Ontvangst en registratie

10.50 uur Start programma en welkom door dagvoorzitter Jan Medendorp, hoofdredacteur en programmamaker RTV Oost

11.00 uur Opening symposium Peter den Oudsten, voorzitter Regio Twente en burgemeester gemeente Enschede

11.10 uur Maatschappelijke Investeringsopgave Marijke van Hees / Hans van Agteren  
Succesvolle samenwerking door onorthodoxe aanpak wethouders gemeente Enschede

11.30 uur Sociaal Kapitaal Bert Timmer, manager Production Eaton Industries B.V.  
Social Return on Investment: People

11.50 uur Ding mee naar de groenste Foot-print Harrie van Bommel, hoofddocent/ onderzoeker Saxion

12.10 uur Meet & Eat tijdens biologische lunch Unieke mogelijkheid voor speed-daten

13.10 uur Economie & Duurzaamheid Theo Rietkerk, gedeputeerde provincie Overijssel

13.30 uur Kamer van Koophandel Oost Nederland Louis Koopman, regiovoorzitter Kamer van Koophandel

Energiebesparing bij het Midden & Klein Bedrijf

13.50 uur Sociale Duurzaamheid Albert van Winden, directeur Twente Milieu  
Voor een schoon, gezond en fris Twents milieu

14.10 uur Start parallelsessies Gratis deelname parallelsessie naar keuze

Sessie 1. Sociaal Kapitaal

Sessie 2. Nieuw leiderschap

Sessie 3. Duurzame producten

14.40 uur Koffiepauze

15.00 uur Kracht van Bio-energie in Twente René Venendaal, directeur BTG Biomass Technology Group

Krachtenbundeling ondernemers, onderzoek, overheid

15.20 uur Duurzaam ondernemen doe je niet alleen! Egbert Schasfoort, locatiedirecteur AkzoNobel

15.40 uur Duurzaam & Verantwoord Koninklijke Grolsch N.V.

16.00 uur Netwerkborrel en/of Uitnodiging tot netwerkborrel

Grolsch Brouwerij Toer Gratis excursie in de Brouwerij onder gidsbegeleiding

17.00 uur Einde programma

Bijlage III Overzicht aanwezige bedrijven op het Kennispark

**Eten en drinken**

*Cafe's/Lunchrooms*

Biljartpaleis Stokkers  
Café de Doedelzak (buurtcafé)  
Café Rich (beetje sjiek)  
Café Sprakel (bruin cafe)  
Café Stonewal (homo-cafe)  
Central Park (eetcafe)  
City Restaurant Bar Amis (chique en trendy, ontmoetingplek eten/wijnen)  
De Beiaard (bierencafé)  
De Kater (gezellig cafe met chique elementen)  
De Pimpelaar (ouderwets gezellig)  
Friends Backstage  
Het Bolwerk (biertje, broodje, uitgaan)  
Jansen en Janssen (ook bedrijfsborrels mogelijk)  
Kings and Queens (danscafe amsterdamse stijl)  
MAC Berlijn (ontmoetingsplek voor creatievelinge)  
Molly Malone (Irish Pub)  
Monopole (gerechten uit de Nederlandse keuken)  
Poort van Kleef (borrelkroeg)  
Rocks (rock café)  
Sam Sam (ontbijt, lunch diner, drankje)  
Santé (bruin café)  
XotiX (exotische, mediterrane sfeer)  
Bagels & Beans  
Bites lunch - dinner & more  
Croissanterie La Maison Melan  
De Lunchkamer (lunchroom en ijssalon)  
Douwe Egberts  
Heer Bommel  
Het Rozendaal  
Ijssalon Van der Poel  
Jan Jeurig  
Joop's Broodjes  
Koffiecorner Irenepromenade  
La Place Grand Café  
Smaak  
Theetuin De Oale Zessprong  
Theetuin Ik & Mijn Moeder  
Willemientje

*Restaurants*

't Sybrook  
Argentijns Steakhouse Grillmasters  
ATC de Huifkar  
Atrium  
Bites lunch - dinner & more  
Brasserie De Bakspieker  
C'est Si Bon  
City Restaurant Bar Amis

Cuvec  
De Beiaard  
De Buren  
De Ouwe Compagnie  
De Tropen  
Dolphia  
Eden Hotel / Bistro de Broeierd  
Eetcafé De Fusting en De Fusting Down Town  
El Corru  
Faculty Club  
Fellini  
Fleur de Sel  
Grieks Specialiteiten Restaurant Rhodos  
Grillroom Efes  
Hanninkshof  
Hans & Heinz  
Het Kosterstoes  
Het Middelpunt  
Het Paradijs  
Hoge Boekel  
Hu's Garden  
Humphrey's  
Japans Restaurant TAO  
Jou&Mij  
La Cucina  
La Petite Bouffe  
LaRoche  
Los Ponchos  
Lutscher Alm  
Mi Tesoro  
Mr. Hu Wok en Grill  
ONS Eten en Drinken  
Paddy's  
Parklocatie De Jaargetijden & Restaurant 10  
Pizzeria La Candela  
Pizzeria Pinoccio  
Punto Pasta  
Restaurant Kleinsman  
Ribhouse Texas  
Rodenbach  
Sandton Bad Boekelo  
Savenije  
Seasons Brasserie  
Sirtaki Restaurant  
Spies & Pannenkoek Le Pompidou  
Steakhouse Goody's  
Tapas TapperijAndalusië  
The Saloon  
Thessaloniki  
Titanic  
Turquoise  
Villa van Heek

Wokrestaurant Sensazia  
Yuen's Oriëntal Bistro  
Zorba

*Uitgaan*

't Bölke  
Aspen Valley  
Atak  
Bar Tapasbar Paddy's  
Discotheek Lunatic  
Fellini  
Go Planet  
Holland Casino  
Swingcafe Timeless  
(Uit in Enschede, Eten & drinken)

**Kunst en cultuur**

*Architectuur*

Architectuurcentrum Twente  
Grote Kerk  
Jacobuskerk  
Jozefkerk  
Lasonderkerk  
Roombeek  
stadhuis  
Synagoge van Enschede

*Bioscopen*

Concordia Film - Theater  
Wolff Cineast  
Wolff CineStar

*Galerieën/Musea*

B93  
Beeld&Aambeeld  
CabinoddCollecties  
Concordia expositielocatie  
Concordia expositielocatie  
Dynamo Expo  
eerst!  
Enjoy The Crisis  
GalerieObjektief  
Glas-Keramiek Studio Wijnand  
Het Roessingh  
Karin Wijnand  
Media Art Café Berlijn  
Quinta Bies  
Rijksmuseum Twenthe  
Salon Op90  
TETEM kunstruimte  
TwentseWelle  
Villa de Bank

Vrijhof Cultuurcentrum

Muziek

ArtEZ Conservatorium

Atak

De Nationale Reisopera

Go Planet

Jazzpodium de Tor

Muziekcentrum Enschede

Muziekschool Twente

Mystiek Theater

Nederlands Symfonieorkest

NiX Podium

Vrijhof Cultuurcentrum

Wilminktheater

*Theater*

Concordia Film - Theater

De Buren

Fabrieksschool

Helmertheater

Jeugdtheater Sonnevanck

Mystiek Theater

Openluchttheater UT

Prismare

Vestzaktheater

Vrijhof Cultuurcentrum

Wilminktheater Enschede

(Uit in Enschede)

**Overnachten**

A3 Bed en Brood

Anne Mar

Appartement Central City

B&B Diekman-Es

B&B Ensche-Day Inn

B&B Enschede

Bed & Breakfast De Ruif

Bed & Breakfast Holter, Gastvrij in Twente

Bed & Breakfast Roombeek

Bed and Breakfast-Twente

Bed en Breakfast Enschede Zuid

Bed en Breakfast Zandvoort

Bed en Brood Brocante

Beekloft

Benneker

Boerderij Voshaar

Brookhuisje

Conferentiehotel Drienerburght

De Hölterhof

De Lariks

De Potse

De Spieker  
De Spieleshof  
De Zomerhof  
Eden Hotel De Broeierd - Nibelungen Arrangement  
Erve Lutje  
Euregio Camping de Twentse Es  
Gastenverblijf De Windmöl  
Haverkate  
Het Tuinhuis  
Hof van Beckum  
Hotel Amadeus  
Hotel Carelshaven - Nibelungen arrangement  
Hotel Restaurant Rodenbach  
Huis aan de Beek  
Klein Gallië  
Koosveld  
Kotman's Spieker  
Landgoed de Wilmersberg  
Landgoed Het Horsterveld  
Logies- en vergaderaccommodatie Logica  
Manege de Hoefslag appartement  
Recreatiecentrum Twente  
Rombos  
Sandton Bad Boekelo  
Savenije  
SVR mini-camping Bek'n Schop  
Theetuin De Oale Zessprong  
Villa de Pilla  
W&W  
(Uit in Enschede)

### **Winkelen**

Boekhandel en kantoorartikelen  
Food slijterij en drogisterij  
Huis tuin en interieur  
Markt  
Mode en beauty  
Sport hobby en speelgoed  
(Uit in Enschede)

### **Zien doen en beleven**

Actief  
Fietsroutes  
Kinderactiviteiten  
Natuur  
Wandelroutes en rondleidingen  
Wellness en sport  
Workshops en cursussen  
(Gemeente Enschede)

## Bijlage IV Trends en ontwikkelingen

### Demografisch

#### *Bevolkingssamenstelling*

De komende vijftien jaar zal het inwonersaantal van Nederland blijven toenemen. Vooral in de Randstad zal de bevolkingsgroei nog sterk zijn in de komende vijftien jaar, aan de randen van Nederland is sprake van krimp.

Het aantal huishoudens zal vrijwel overal in Nederland blijven toenemen, behalve in Noordoost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen. De potentiële beroepsbevolking zal in de toekomst gaan krimpen behalve in de strook 's-Gravenhage, via Utrecht, Groot-Amsterdam, Flevoland en Noord-Overijssel. Het aantal allochtonen zal fors stijgen. Momenteel wonen allochtonen vrij geconcentreerd in de Randstad, dit is ook het geval in de toekomst. (CBS/PBL, 2011)

#### *Vergrijzing*

Nederland is in verhouding tot zijn buurlanden en andere Europese landen minder sterk vergrijst, dit komt vooral door het (naar Europese maatstaven) langdurig hoge geboortecijfer. Tussen 1960 en 2010 werden in Nederland ruim 10 miljoen kinderen geboren en overleden er ruim 6 miljoen mensen. De natuurlijke groei bedroeg daarmee circa 4 miljoen.

Sinds 2002 neemt de vergrijzing in Nederland toe. Oorzaken hiervan zijn de stijging van het jaarlijks aantal geboorten tussen 1937 en 1944 van 170 naar 220 duizend en de toename van de levensverwachting sinds 2002.

Vanaf 2011 vergrijst Nederland in versneld tempo, de babyboomgeneratie en het snel gegroeide aantal niet-westerse allochtonen leveren in de komende decennia een grote bijdrage aan de vergrijzing. Er zullen in maar vijf jaar tijd een half miljoen 65-plussers bijkomen, twee keer zoveel als in de voorgaande vijf jaar. Op het hoogtepunt van de vergrijzing, in 2039, telt Nederland 4,6 miljoen inwoners van 65 jaar of ouder. Ook worden deze ouderen steeds ouder. Omstreeks 2050 zijn er 1,8 miljoen inwoners 80-plus in Nederland. Ouderen zullen in de toekomst vaker dan nu geen nakomelingen hebben.

De demografische druk zal op het hoogtepunt van de vergrijzing ongeveer even groot zijn als in de begin jaren 60 van de vorige eeuw. De leeftijdssamenstelling is dan wel heel anders, omdat de helft van demografische druk in 2040 wordt veroorzaakt door ouderen.

Binnen Nederland zijn er grote verschillen in vergrijzing. De omliggende welvarende gemeenten hebben bijvoorbeeld een vijf keer hogere grijze druk dan de jongste gemeenten.

Omdat in de meeste vergrijsde gemeenten de beschikbare woningvoorraad te duur is voor starters en jonge gezinnen, worden de meeste huizen er gekocht door welgestelde oudere gezinnen. Deze gezinnen blijven hier meestal wonen totdat er een meer beschermde woonvorm wordt gekozen, vaak in dezelfde gemeente.

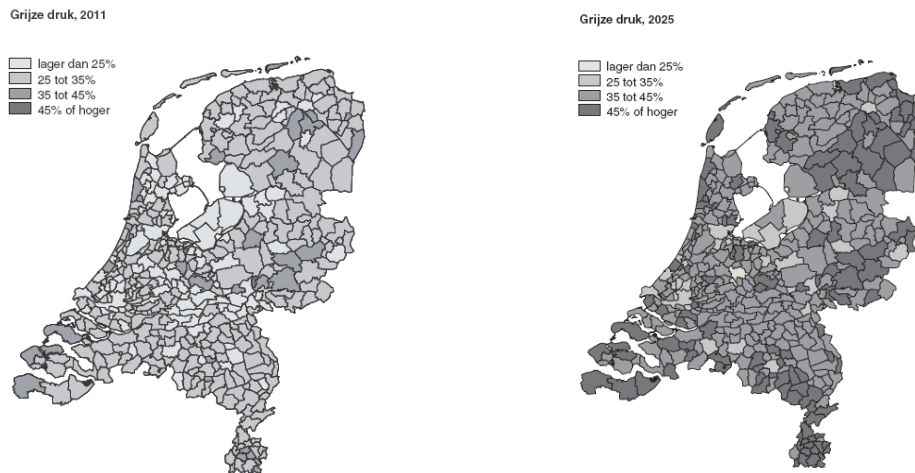
Veel vergrijsde gemeenten zijn omliggende en landelijke gebieden. Jongere mensen trekken veelal naar gebieden met meer werkgelegenheid.

De woningvoorraad is in een aantal van de minst vergrijsde gemeenten door grootschalige nieuwbouw juist aantrekkelijk voor jonge gezinnen. Ook steden met een grote studentenpopulatie bevinden zich in deze minst vergrijsde gemeenten, het aandeel van de ouderen wordt door de aanwezigheid van de studenten gereduceerd.

De grijze druk is het hoogste in de meest welvarende gemeenten, echter in Nederland geldt in het algemeen dat het het sterkst vergrijsd is aan de randen. Huidige krimpgebieden zijn bijvoorbeeld:

Zuid-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen en Oost-Groningen. Een groter bovengemiddeld vergrijsd gebied beslaat ten minste drie noordelijke provincies waaronder Oost-Groningen.

De vergrijzing zet de komende decennia overal door. Eerst het snelst aan de randen van Nederland, maar daarna ook in de meer centraal gelegen regio's. Rond 2025 zal meer dan een kwart van de bevolking in Zuid- en Midden-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen en Oost-Groningen 65-plusser zijn.



(CBS, 2011)

### *Urbanisatie*

In een beperkt aantal regio's zoals in de noordvleugel van de Randstad en in delen van Overijssel, Drenthe en Gelderland, is sprake van een bovengemiddelde groei (zie afbeelding hierboven). In die delen van het land vindt de bevolkingsgroei voornamelijk plaats in de grote en middelgrote steden en aangrenzende gemeenten. In de groeiregio's in Overijssel, Drenthe, Groningen en Gelderland zorgden voor een belangrijk deel steden als Zwolle, Arnhem, Nijmegen, Assen en Groningen en hun omgeving voor een belangrijk deel van de bevolkingstoename. De te verwachten lokale krimp en groei heeft te maken met een trek naar de stedelijke regio's.

(CBS, 2011)

### *Krimp*

Meer dan een derde van alle Nederlandse gemeenten zal tussen nu en 2040 te maken krijgen met een afname van de bevolking en in ongeveer een tiende van de gemeenten zal ook het aantal huishoudens dalen. Deze bevolkingskrimp heeft invloed op verschillende maatschappelijke aspecten, waaronder lokale voorzieningen, arbeids- en woningmarkt en onderwijs. Hierbij kunnen uitstroom van kenniskapitaal, vermogenden en jongeren, leegstand en dalende vastgoedwaarden zich voordoen.

Het tegenovergestelde gebeurt echter vaak op snel groeiende plaatsen.

Minder snel vergrijzen de regio's die per saldo zowel buitenlandse nieuwkomers als binnenlandse toestromers aantrekken, de grijze druk neemt hier af.

Voor dagelijkse activiteiten wordt de regio steeds belangrijker, er wordt gebruik gemaakt van voorzieningen in de hele regio. Bijvoorbeeld: een paar woont in Hoofddorp, werkt in Amsterdam Zuid, brengt kinderen naar de crèche in Amstelveen en gaat in het weekend shoppen op Schiphol. Het inwonertal van Nederland is tussen 2005 en 2010 toegenomen, toch is er op een toenemend aantal plaatsen sprake van stagnerende bevolkingsgroei of zelfs -krimp. Het aantal inwoners in de regio's Oost-Groningen, Delfzijl en omgeving, de Achterhoek, Zuid-Limburg en Zeeuwsch-Vlaanderen liep tussen 2005 en 2010 terug.

Relatieve bevolkingsontwikkeling tussen 2005 en 2010, naar  
COROP-gebied



(CBS, 2011)

### *Onderwijs*

Het opleidingsniveau van de Twentse beroepsbevolking wijkt af van het Nederlandse opleidingsniveau. Het aandeel hoger opgeleide werknemers is in Twente lager dan in Nederland (28,2% ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 34,0%). Dit verschil van bijna 6% mag aanzienlijk worden genoemd, zeker afgezet tegen de ambitie van Twente om zich te ontwikkelen tot een innovatieve kennisregio. Het percentage werknemers met een middelbaar opleidingsniveau in Twente (ongeveer 48% in 2010) is aanzienlijk hoger dan elders in Nederland (ongeveer 43%). De laatste zeven jaar is het aandeel van hogeropgeleiden in Twente en Nederland gestegen met ongeveer 4,0%. (Stichting Twente index, 2011)

Nederland kent een in Europees verband matig opleidingsniveau van de jongere generaties. Daarnaast laten scores van Nederlandse leerlingen in internationaal vergelijkbare toetsen, zowel bij het primair als bij het secundair onderwijs, een dalende tendens zien. Ook zijn er relatief veel voortijdige schoolverlaters. Dit is een negatieve ontwikkeling met betrekking tot de welvaart. (CBS, 2011)

### *Achterstand niet-westerse allochtonen*

Niet-westerse allochtonen in Nederland hebben te maken met achterstand op diverse terreinen. Inkomensverschillen met autochtonen worden groter en de werkloosheid is verhoudingsgewijs hoog onder deze groep. (CBS, 2011)

### Economisch

Overijssel heeft een eenzijdige en traditionele economische structuur en is daardoor conjunctuur gevoelig. Dit komt vooral door het grote aandeel van bouwnijverheid in de regio. Ook ondervindt de regio Twente hinder van de economische crisis. Omdat er een kredietcrisis is, is er een laagconjunctuur. Door de gevoeligheid voor de conjunctuur valt de regio Twente onder het Nederlandse gemiddelde. (Regio Twente, 2011)

### Minder investeringen

Het aantal investeringsprojecten is in Nederland met 6% gestegen in 2010, waardoor het weer op het niveau van voor de credit crisis zit. Nederland loopt hier wel achter op andere landen, die lieten een grotere groei zien. De gemiddelde groei bedroeg 14%. Het aantal investeringen in hoofdkantoren is in Nederland voor het eerst in drie jaar weer toegenomen: van 6 in 2009 naar 20 in 2010. De groei van uitbreidingsinvesteringen bedroeg de afgelopen drie jaar gemiddeld 12 procent, terwijl België en Duitsland een gemiddeld groeipercentage van 33 en 20 procent realiseerden.

Van de zakelijke beslissers heeft bijna een kwart concrete plannen om een vestiging op te zetten of uit te breiden in Nederland. Enchter geeft bijna de helft niet in Nederland te zullen investeren. Omringende landen zoals België en Duitsland scoren op dit punt beter.

Ondanks een recordaantal nieuwe buitenlandse investeringsprojecten in Nederland zijn de arbeidsplaatsen niet meegegroeid. Totaal zijn 261 nieuwe buitenlandse investeringsprojecten aangetrokken maar het aantal gecreëerde arbeidsplekken door deze investeringen daalde van 6200 naar 4800 vorig jaar. (Nu zakelijk, 2011)

#### Stijging werkloosheid

Sinds 2008 valt er een stijging waar te nemen van de werkloosheid in Nederland en in Twente. Het aantal niet-werkende werkzoekende kent sinds 2008 een lichte daling. (Stichting Twente index, 2011)

#### Sociaal maatschappelijk

##### *Duurzaamheid is in*

Een trend die al een aantal jaar bestaat is duurzaamheid, milieubewust en groenbeleid, echter had deze trend een stoffig imago. Inmiddels is dit niet meer het geval, eco is cool. Bijna iedere supermarkt heeft een biologische productlijn en in vrijwel ieder bedrijf spelen thema's zoals milieubewustzijn en zorg voor een gezonde planeet een rol (maatschappelijk verantwoord ondernemen). Bij deze trend zie je ook de behoefte aan zingeving, persoonlijke groei en maatschappelijke betrokkenheid bij consumenten. (Binkhuysen, 2011)

##### *Het Nieuwe werken*

Bij Het Nieuwe Werken draait het om vernieuwing van de fysieke werkplek, managementstijl, organisatiestructuur- en cultuur, en mentaliteit. Het is een visie waarin innovaties in de informatietechnologie als aanjager gelden voor een bestuur en intichting van het kenniswerk. (Bijl, 2007)

Door het nieuwe werken neemt het benodigde kantooroppervlak af met circa 25%-30%. Die cijfers worden bevestigd in het Nationaal Kantorenmarktonderzoek.

78% van de kantoorgebruikers denkt dat Het Nieuwe Werken leidt tot afname van de ruimtevrage. Het leidt tot een wijziging van de bestaande kantoorconcepten. De vraag naar grote, massale kantoorgebouwen in kantoorwijken neemt af waardoor de vraag naar kleinere, flexibele en multifunctionele kantoren in een prettige omgeving toeneemt. Volgens het Nationaal Kantorenmarktonderzoek liggen hier drie trends aan ten grondslag:

##### *Meer samenwerking, meer flexibiliteit*

Bij de overheid neemt de samenwerking toe, niet alleen binnen de overheid, maar ook met externen. Het ontstaan van projectmatig werk waarbij de huisvesting in toenemende mate flexibel moet zijn en gericht moet zijn op wisselende groepen met wisselende behoeften aan faciliteiten

##### *Meer netwerken, meer voorzieningen*

In de financiële en zakelijke dienstverlening worden producten steeds complexer, waardoor de inzet van (individuele) expertise belangrijker wordt. Door kennisuitwisseling ontstaan allerlei netwerken. Vaak zijn contacten intensief maar tijdelijk van aard. In de huisvesting is een hoogwaardig voorzieningenniveau noodzakelijk en is ruimte voor concentratie en ontspanning nodig.

##### *Meer klantcontact, meer identiteit*

Onderscheidend vermogen en identiteit worden steeds belangrijker. De klant wordt steeds belangrijker. "Dat vereist in toenemende mate faciliteiten voor klantenontvangst alsmede

(onderscheidend architectonische) kantoren gelegen in een omgeving waar het gemakkelijk is om de klant te fêteren.”  
(Blauwerook, 2011)

#### *Derde werkplek*

Uit onderzoek blijkt dat de derde werkplek in opkomst is. Dit kan bijvoorbeeld een businesscentrum, bibliotheek, of een informele locatie zoals een koffiebar zijn. Voordelen van een derde werkplek zijn bijvoorbeeld: een betere werk- privébalans, minder stress en een hogere productiviteit voor de werknemer, evenals kostenefficiëntie, schaalbaarheid en minder vastgoedkosten voor bedrijven. Van de werknemers die een derde werkplek gebruiken brengt iets meer dan de helft meer dan drie dagen door op zijn favoriete derde werkplek (bijvoorbeeld een businesscebtum). Van de gebruikers van businesscentra vindt 70 procent dat het productievere werkomgevingen zijn dan informele locaties. (Loon, 2011)

Steeds meer mensen willen niet meer per definitie van 9 tot 5 op een kantoor werken, maar willen overall en op ieder moment hun laptop openklappen om te gaan werken. Concepten als Seats2Meet, IGLUU en Youmeet haken in op deze trend door vernieuwende vergader- en werkomgevingen met een sociaal en open karakter te bieden. Deze ruimtes dienen als zowel werkplek, vergaderplek en ontmoetingsplek. Het Nieuwe Werken is bijvoorbeeld ook een vorm van flexibel werken, waarbij netwerken binnen je eigen organisatie, het delen van informatie en samenwerken de basisgedachtes zijn. Het nog steeds groeiende aantal zzp-ers in Nederland bijvoorbeeld, netwerken(als ze niet bij een klant zitten) op publieke locaties met goede koffie en waar interessante mensen komen zoals de Seats2Meet, de CoffeeCompany en de Starbucks. (Binkhuysen, 2011)

#### Technologisch

Omdat de voorraad fossiele brandstoffen langzaam op beginnen te raken, zijn mensen hard op zoek naar alternatieve energiebronnen. Hieronder staat een uitwerking van toe te passen ontwikkelingen op technologisch vlak voor The Corridor.

#### *Zonne-energie*

Zonne-energie is al een geruime tijd in ontwikkeling, en volgens veel mensen de oplossing voor onze energie slurpende maatschappij. De prijs van zonnepanelen is afgelopen jaar met 40% gedaald terwijl de prijs van elektriciteit met 8% is gestegen (Centrosolar, 2011). Nieuwe technieken zijn;

- Een coating voor ramen die energie kan opwekken door kunst- en voornamelijk zonlicht.
- Een nieuw productie proces voor goedkope zonnepanelen aan en de hand van ETP-CVD depositie techniek.

#### SolarWindow

Een coating voor ramen die energie kan opwekken door kunst en voornamelijk zonlicht. Het glas blijft transparant. (New Energy Technologies Inc., 2010)

Nieuwe techniek maakt productie goedkope zonnecellen aanzienlijk goedkoper  
Michael Wank ontwikkelde de ETP-CVD depositie techniek waardoor productie van goedkope zonnecellen met een factor 10 vooruit gaan. (Energieportal, 2011)

#### *Windenergie*

Windenergie heeft in een land als Nederland ook veel potentie en omvat op het moment van schrijven ook een groter percentage dan zonne-energie. Wind energie is niet een energie bron die alle fossiele bronnen kan vervangen omdat wind niet constant of genoeg aanwezig is. Voor particulieren en bedrijven loont het met de huidige ontwikkelingen wel om zelf energie op te wekken aan de hand van een windmolen. (Kennisportal windenergie, 2011)  
Ontwikkelingen op het gebied van wind energie zijn:

- Kleinere windmolens
- Stillere windmolens
- Een hoger rendement bij een acceptabel geluidsniveau

Een overzicht van het aanbod kleine windturbines

Voorbeelden van modellen die toepasbaar zijn bij The Corridor:

*WES windmolens*

Windmolen met een hoogte van 18, 24, 30 of 39 meter. Een opbrengst van 80 kW nominaal en een terugverdientijd van 7 jaar. (Wind Energy Solutions)

*Bergey BWC Excel windmolen*

10kW 7m rotor diameter (All small windturbines)

*Beheersing warmte/koude:*

Duurzaamheid is niet alleen overstappen op alternatieve energiebronnen maar ook zo efficiënt mogelijk omgaan met de energie die je verbruikt. Veel bedrijven verspillen nog op allerlei manieren energie. Ook op dit gebied vinden ontwikkelingen plaats die bijdragen aan een duurzame en efficiëntere onderneming. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

Intelligente thermostaat

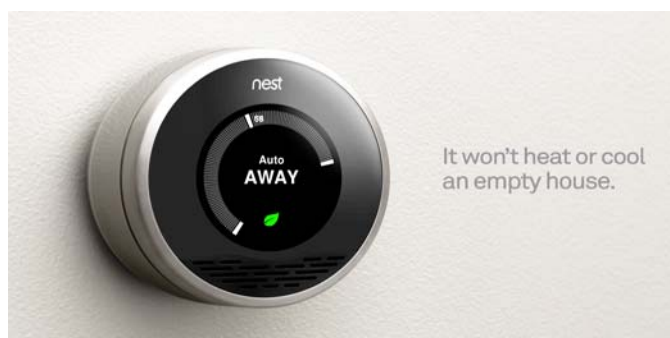
Intelligente beheersing van de verwarming of koeling van het gebouw. Leert van de instellingen die de gebruikers invoeren en past daarop automatisch de instellingen aan. Als de gebruiker vergeet de verwarming lager te zetten als er niemand is, gebeurt dit automatisch.

ICY intelligente Thermostaat



(Waakzaam wonen)

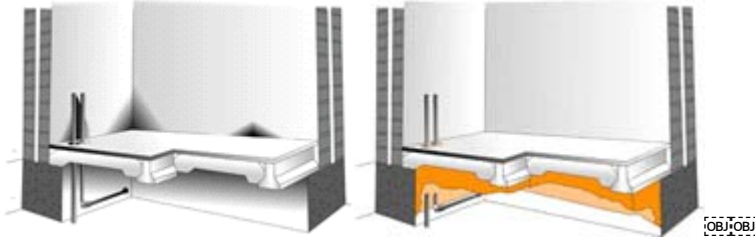
NEST



(Nest)

### Isocomfor vloerisolatie

Een schuimlaag die tegen de onderkant van de vloer wordt aangespoten. BKB en KOMO keurmerk, CFK vrij. Kosten: 21 euro/m<sup>2</sup> voor een standaard aangebrachte laag.

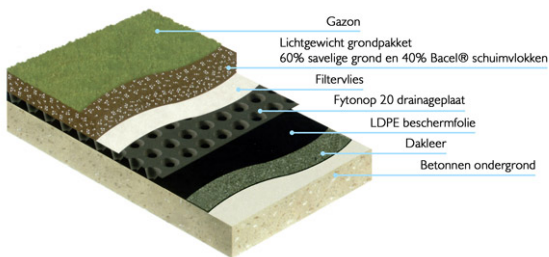


Voor  
(Isocomfor bv)

Na

### Dakisolatie:

Grasdak



### Intensieve daktuinen



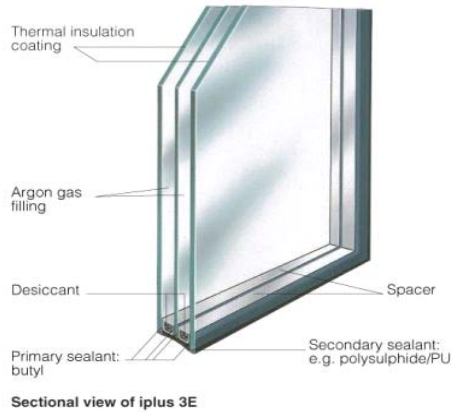
(Van Vliet daktuinen)

### Glas:

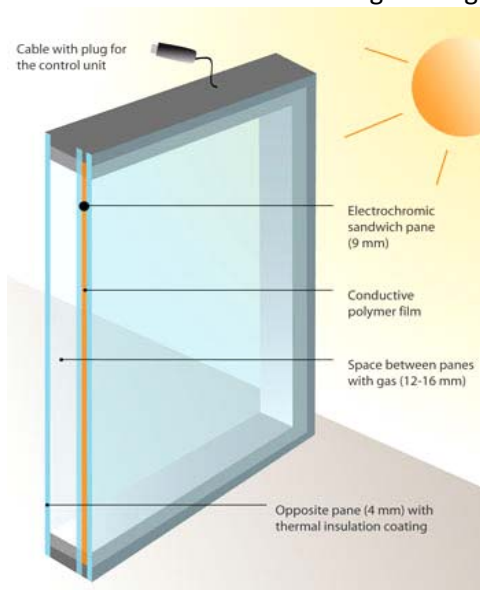
Glas dat zijn transpiratie wijzigt wanneer er spanning wordt opgezet. Flabeg of Interpane

### Interpane:

Glas met een hele hoge isolatie waarde (0.5W/(m<sup>2</sup>k))

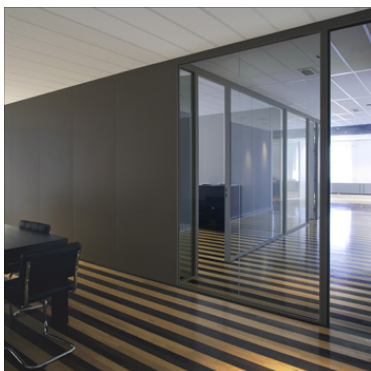


Glas dat tot 50% lichtdoorlating kan tegengaan; ipacontrol E



(Interpane)

*Duurzame flexibele tussenwanden:*



Interwand, fabrikant van flexibele wandsystemen, heeft voor hun Intersmart scheidingswand de prestigieuze Cradle to cradle certificering gekregen. Cradle to cradle wil zeggen dat alle gebruikte materialen na hun gebruik in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Hierbij zou geen kwaliteitsverlies mogen ontstaan en alle restproducten moeten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. Interwand heeft met de certificering een wereldprimeur te pakken. Niet eerder kreeg een scheidingswand deze certificering. (Duurzaam bouwen online, 2011)

### *Opname techniek*

Door de goedkope energie uit fossiele brandstoffen ten opzichte van alternatieve energiebronnen blijft de opname van nieuwe energie alternatieven relatief laag. Voorspellingen zijn dat de opname pas explosief toeneemt als de fossiele brandstoffen op dreigen te raken, en/of op bijna gelijke prijs komt dan een groen alternatief.

Ook worden subsidies voor energieprojecten vaak niet gebruikt. Uit onderzoek van Trouw is meer dan de helft van de subsidies voor duurzame energieprojecten nog niet gebruikt. Ook zijn 50% van de windenergie projecten die de subsidies hebben aangevraagd nog niet afgerond. (Energieportal, 2011)

### Ecologisch

#### *Maatschappelijk verantwoord ondernemen*

Maatschappelijk verantwoord ondernemen betekent dat je naast het streven naar winst ook rekening houdt met het effect op het milieu en dat je oog hebt voor menselijke aspecten. Het gaat er om bij innovatie en duurzame ontwikkeling de juiste balans te vinden tussen people, planet en profit. (MVO Nederland)

#### *Cradle to cradle*

Het basisprincipe van Cradle to cradle is dat een product omgezet kan worden in grondstoffen. Alle gebruikte materialen zouden na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Hierbij mag geen kwaliteitsverlies optreden en moeten alle restproducten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn.

De drie basisregels van Cradle to cradle principe zijn:

- Afval = voedsel
- Zon is de energiebron
- Respect voor Diversiteit

(Cradle to Cradle)

### Politiek juridisch

Duurzame energie krijgt steeds meer urgentie op de politieke agenda. Waar duurzaamheid eerst een trend was op politieke agenda's is dit tegenwoordig een vast onderdeel.

Zeven politieke partijen (CDA, VVD, PvdA, D66, GroenLinks, ChristenUnie en SGP) pleiten voor vergaande maatregelen om Nederland in 2050 volledig op duurzame energie te laten draaien. De urgentie van het energieprobleem wordt onderschat in Nederland. De vraag naar energie stijgt wereldwijd. Fossiele brandstoffen kunnen in de toekomst niet meer voldoen aan deze vraag. Dit leidt tot prijsstijgingen, recessies, geopolitieke spanningen en misschien zelfs oorlog. Daarnaast blijft klimaatverandering en milieuschade een groot probleem. (Klimaatverbond Nederland)