

Technopolis Innovation Park, Delft: bedrijventerrein als gebiedsontwikkeling

FOTO'S: MARIE CÉCILE THUIS

INNOVATION ONTWIKKELING

Wie over de A13 langs Delft Zuid rijdt, ziet daar op dit moment vooral weilanden en een enkel eenzaam gebouw van TU Delft. De komende jaren zal dat beeld langzaam maar zeker veranderen in de aanblik van Technopolis Innovation Park, een gezamenlijke onderneming van de gemeente Delft, TU Delft en de ontwikkelaars Bouwfonds MAB en ING Real Estate. Het terrein, dat een campusachtige invulling krijgt, is specifiek bedoeld voor bedrijven met een binding met de TU. Hoe zet je zo'n gebied, met ambities die duidelijk verder gaan dan het zoveelste bedrijventerrein, in de markt?

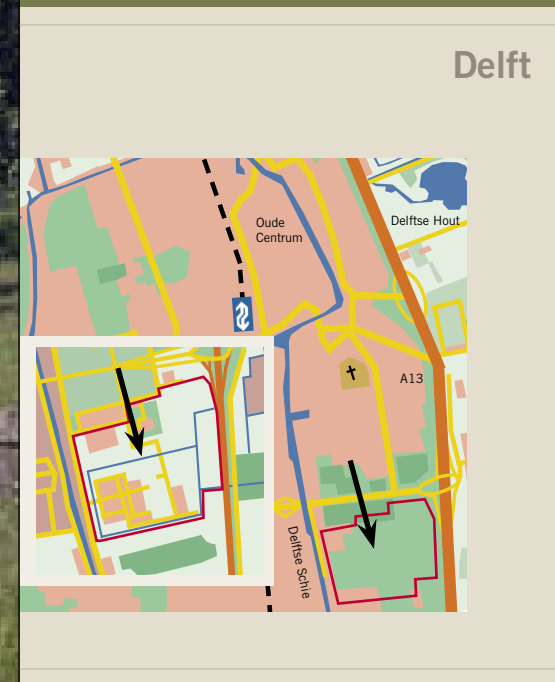
door Kees de Graaf

Het verhaal achter Technopolis Innovation Park begint in de tachtiger jaren, zo legt Dick Gutlich, manager vastgoedontwikkeling van de TU Delft, uit. Toen ontstond vanuit de universiteit al het idee om een R&D-park te ontwikkelen aan de zuidelijke kant van het TU-terrein. De benodigde gronden waren reeds verworven door het Rijk, maar onder meer een terugloop in het studentenaantal zorgde ervoor dat de belangstelling voor het park wegebde. 'De groei was eruit', aldus Gutlich. Medio jaren negentig kwam het idee toch weer bovendrijven: 'Binnen de context van universiteiten die elkaar nationaal en internationaal beconcurreren ontstond opnieuw aandacht voor het belang van het "vermarkten" van de kennis die bij de TU aanwezig is. Kennisvalorisatie wordt dat ook wel genoemd: hoe zorg je ervoor dat de kennis van de universiteit landt in het bedrijfsleven, bijvoorbeeld in de vorm van startende bedrijfjes met een goed

idee. Andersom willen we bevorderen dat het bedrijfsleven de universiteit inschakelt voor onderzoek en dergelijke. Die wisselwerking is interessant voor studenten, maar ook voor onze medewerkers. De status en reputatie van de universiteit gaat ermee omhoog en dan wordt het eenvoudiger om de goede onderzoekers en hoogleraren aan te trekken.'

EIGEN VASTGOEDVISIE

Een structurele 'win-win relatie' dus, waarvoor de locatie in Delft Zuid weer in beeld kwam. Een bijkomende push achter de gebiedsontwikkeling was het feit dat het Rijk in 1995 haar gronden en alle universiteitsgebouwen had overgedaan aan de TU, die zich daardoor voor de opgave zag gesteld om voor het eerst in haar bestaan een vastgoedvisie op te stellen. Onderdeel van die visie was de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het universiteits-terrein tot hoogwaardig R&D-gebied. Een ambitie die werd omarmd door de gemeente Delft, zo geeft Philippine van der Schuyt (APPM en projectmanager namens de gemeente) aan. 'Niet voor niets profileert Delft zich de laatste jaren als kennisstad. Dat gebeurt bijvoorbeeld met de ontwikkeling van de A13 Kennisboulevard, waar Technopolis Innovation Park deel van uitmaakt. In economisch opzicht zeer belangrijk, je praat hier over 10.000 arbeidsplaatsen. Voor de zuidflank van de Randstad is dat een prima zaak. Het zijn ook ontwikkelingen die zeer bepalend zijn voor het imago van Delft en daar willen we dan ook ons steentje aan bijdragen.' Dat steentje betekent concreet onder meer dat de



gemeente Delft haar gronden in het gebied, circa 15% van het totaal, inbrengt in de gebiedsontwikkeling en daarmee mederisicodragert wordt voor de grondexploitatie. Andere publieke inspanningen zijn gericht op de subsidielobby bij andere overheden en het opstellen van bestemmingsplan, dat inmiddels is vastgesteld. Verder maakt de gemeente veel werk van het snel bouwrijp maken van het gebied wanneer zich belangstellenden melden voor een gebouw. Van der Schuyt hierover: 'Dat is één van de aantrekkelijke kanten van dit gebied: bedrijven kunnen snel bouwen. Binnen een half jaar kan er een bouwvergunning liggen en is de grond bouwrijp.' Dat tempo wordt ook bevorderd doordat in de grond al de nodige voorzieningen voor ICT worden aangelegd. Gutlich: 'Bedrijven die hier komen zullen op dat punt het beste van het beste willen hebben. In overleg met de nog op te richten parkmanagementorganisatie wordt dan bekeken waar precies behoefte aan is. Op dat moment kunnen de loze leidingen die bij het bouwrijp maken worden aangebracht eenvoudig worden gevuld met de gewenste glasvezels en andere kennisinfrastructuur.'

FINANCIËLE BACKUP

Met het noemen van de parkmanagementorganisatie komt ook de rol van de betrokken ontwikkelaars in beeld. TU en gemeente kozen voor een directe aanpak: de twee grootste ontwikkelaars van Nederland, beide verbonden aan een financiële instelling, werden één op één geselecteerd. Jurgen van Gastel, ontwikke-

PHILLIPINE VAN DER SCHUYT APPM EN PROJECTMANAGER NAMENS DE GEMEENTE

'We kijken af van de gebruikelijke methode van het ontwikkelen van bedrijventerreinen in dit land.'

JURGEN VAN GASTEL ONTWIKKELINGSMANAGER BIJ BOUWFONDS MAB ONTWIKKELING

'Mensen met slimme ideeën zijn welkom!'

FRITS CANDEL ONTWIKKELINGSMANAGER ING REAL ESTATE

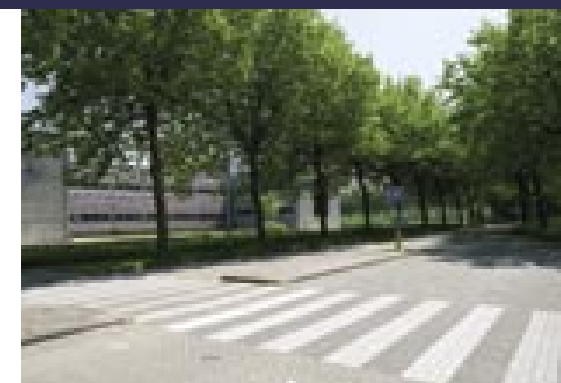
'Of klanten nu willen kopen of huren, in beide gevallen krijgen ze een op maat gemaakt gebouw'

DICK GUTLICH MANAGER VASTGOEDONTWIKKELING VAN DE TU DELFT

'Onze decanen kijken mee of een bedrijf een toegevoegde waarde heeft voor de TU'



PLAATS
Delft
NAAM PLAN
Technopolis Innovationpark
ARCHITECT
Gensler (masterplan)



lingsmanager bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, hierover: 'De kosten gaan bij deze ontwikkeling voor de baat uit. Gemeente en TU Delft doen samen de grondexploitatie en nemen daar het risico. De ontwikkelaars kunnen op afroep, wanneer zich een klant aandient, bouwrijpe grond afnemen. Hier staat tegenover dat de ontwikkelaars een fors deel van de voorinvesteringen voor hun rekening nemen. Van masterplan tot en met verkavelingsplannen; die trajecten worden door ons getrokken. Gezien de lange looptijd van de gebiedsontwikkeling, die nu geschat wordt op 15 à 20 jaar, gaat het dan om grote bedragen.' Financiële backup was dus gewenst, alsmede kennis op het gebied van gebieds- en projectontwikkeling. Een interessante uitdaging, aldus Van Gastel: 'Gebiedsontwikkelingen en langjarige risicodragende betrokkenheid zijn op zich niets nieuws voor ons. Dat geldt wel voor het samenwerken met de TU Delft. Zo'n universiteit is een wereld op zich en dat maakt het ons voor heel



leerzaam.' Bouwfonds MAB en ING Real Estate startten met het opstellen van een masterplan, waarvoor het Amerikaanse stedenbouwkundig bureau Gensler werd aangetrokken. Een bureau dat in Engeland en de Verenigde Staten meerdere science parks heeft ontwikkeld en daarmee indruk had gemaakt. Van der Schuyt: 'De ambities voor Technopolis zijn heel hoog en dat moest terugkomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan dat we speciaal hebben laten opstellen. Het gaat hier niet om zomaar een bedrijventerrein, maar om de top van de top van de bedrijven die bezig zijn met R&D en innovatie.' Van Gastel voegt toe: 'Technopolis moet echt een onderdeel van de TU wijk worden. Dat betekent dat er hoge eisen worden gesteld aan de inrichting van het gebied. Het campusachtige komt uiting in een lage dichtheid, veel groen en water. In het beeldkwaliteitsplan wordt dit uitgewerkt tot en met zaken als verlichting, straatmeubilair en stoepen. Dit kader gaat vrij ver. Overigens mag zich hier niet alleen de (inter)nationale top aan bedrijven vestigen. Essentieel is dat bedrijven iets hebben met de TU en met elkaar, daar zullen ze op worden geselecteerd. De TU Delft zal daar ook op toetsen.' Gutlich: 'Onze decanen kijken daar in mee; heeft een bedrijf een toegevoegde waarde voor de TU, daar gaat het om. We kunnen de grond hier maar één keer uitgeven en daarom is ook voor een lange looptijd gekozen. Te veel haast en uitverkoop houden is nooit goed wanneer je een concept als dit wilt realiseren.' Van Gastel vervolgt: 'Maar er kunnen zich hier dus ook startende bedrijven melden, die bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw willen opzetten. Als ze maar aan de top van het innovatief ondernemen zitten. Mensen met slimme ideeën zijn welkom!'

GOEDE BELANGSTELLING

Daarmee belanden we op het thema van de marketing van dit gebied: hoe pakken de partijen dat aan? Gezamenlijk, zo blijkt. Van Gastel: 'We hebben een markttoets gedaan om de haalbaarheid van het concept te onderzoeken. Dan blijkt dat er in Nederland maar één vergelijkbaar terrein is: het Philips Campus in Eindhoven. Maar dat wil nog niet zeggen dat bedrijven hier gelijk aan de poort staan te dringen. Zo footloose zijn deze bedrijven nu ook weer niet; ze hebben vaak langlopende huisvestingscontracten en kunnen niet een-twee-drie verhuizen.' Gutlich: 'Het merendeel van de bedrijven verwachten we toch uit deze regio.' Niettemin is de belangstelling goed, aldus Frits Candel (ontwikkelingsmanager ING Real Estate): 'Er zijn verschillende bedrijven met serieuze belangstelling, sinds het project eind 2005 in de markt is gezet. Bij de TU is oud-KPN topman Wim Dik speciaal aangesteld als ambassadeur voor het project. Hij maakt bedrijven nationaal en internationaal attent op de mogelijkheden van Technopolis. Van onze kant doen wij hetzelfde; ook wij benaderen de markt actief via onze eigen netwerken.' Van Gastel: 'Dit is geen project dat je even met een bouwboard en een makelaar aan de man brengt. Persoonlijk contact en één op één benaderingen zijn essentieel. Ook daar zit een belangrijk deel van onze inzet. De marktpartijen verzorgen bovendien de acquisitie nadat de eerste contacten zijn gelegd.'

BEWAKING VAN AMBITIE

Wanneer de belangstelling van een bedrijf wordt omgezet in een concreet ontwikkelingsinitiatief, zullen Bouwfonds MAB en ING Real Estate als gebouwwontwikkelaars optreden. Candel: 'Of klanten nu willen kopen of huren, in beide gevallen krijgen ze een op maat

gemaakt gebouw. Over zaken als de architectenselectie zal in goed overleg gesproken worden. Het is niet zo dat men per sé een architect moet kiezen waar wij als ontwikkelaars mee werken. Het gaat er veel meer om dat een architect over weg kan met de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld.' Om dit traject te bewaken, zullen de vier betrokken partijen gezamenlijk een coördinerend architect aanstellen, die de geformuleerde ambities in het masterplan en beeldkwaliteitsplan zal bewaken. Van der Schuyt: 'Doordat de ontwikkelaars de gebouwen ontwikkelen en de grond pas verkopen wanneer het ontwerp van het gebouw is goedgekeurd, wijken we af van de gebruikelijke methode van het ontwikkelen van bedrijventerreinen in dit land waarbij louter kavels worden verkocht en het eindresultaat vaak tegenvalt. Je ziet dat het financieel belang dan zwaarder weegt dan de waarde van een gebied op termijn en de betekenis ervan voor de stad als geheel. Bij Technopolis willen we een duurzamer en stedelijker resultaat bereiken. Dat kan alleen wanneer alle partijen gelijkwaardig meedoen en hetzelfde langjarige belang hebben.' De ontwikkelaars zullen daarom er wel voor zorgen om direct vanaf het begin aansprekende gebouwen neer te zetten, aldus Van der Schuyt: 'Anders bijten ze zichzelf bij de uitgifte van de laatste terreinen in de staart.'

Jurgen van Gastel: 'Wij garanderen bedrijven die zich hier vestigen een goede buurt, met de nodige voorzieningen ook, die ook op termijn haar waarde zal houden. Het parkmanagement dat wordt opgezet heeft daar een belangrijke rol in; door een actief beheer moet de kwaliteit van het gebied op peil worden gehouden en voorkomen we dat na 15 jaar al geherstructureerd moet worden, zoals je nu op veel andere terreinen ziet.'



projectinformatie TECHNOLIS INNOVATIONPARK

ONTWIKKELAAR

Bouwfonds MAB Development B.V. en ING Real Estate

OMSCHRIJVING

Technopolis Innovationpark is een 120 hectare groot terrein dat aansluit op de bestaande TU-wijk in Delft en direct grenst aan de A13. Het park wordt een hoogwaardige campus waar bedrijvigheid en wetenschap elkaar treffen en stimuleren. Naast de hoge kwaliteit aan

infrastructurele voorzieningen voor innovatieve sectoren, maken onderdelen als een hotel ook deel uit van het plan en kent het science parc veel groen en water.

OPLEVERING

Van de 120 hectare is nu 50 bebouwd. Wanneer gegadigden zich melden, worden nieuwe kavels uitgegeven.

