

INTERVIEW



JAN EKERS

Omvangrijke campus brengt bedrijven en onderwijsinstellingen samen

CAMPUS TOONT KRACHT VAN INNOVATIEF ECOSYSTEEM

TEKST Bart van Ratingen

De meeste Nederlanders kennen de naam Brightlands enkel van de imposante communicatiezuil langs de A2 ter hoogte van Geleen. Maar onzichtbaar vanaf de autoweg ligt niet ver daar vandaan een omvangrijke campus die bedrijven, toegepast onderzoek en onderwijsinstellingen bij elkaar brengt binnen een extreem innovatief ecosysteem.

Jan Ekers is verantwoordelijk voor de gebieds- en vastgoedontwikkeling, daarbij ondersteund door een extern team van Brink. Procesmanager Pauline Martens van Brink ging met Ekers in gesprek over wat Brightlands Chemelot Campus zijn unieke karakter verleent.

Kun je om te beginnen iets vertellen over het ontstaan van Brightlands? Hoe heeft deze campus hier, grenzend aan Chemelot Industrial Park, kunnen uitgroeien tot één van de grootste industriële onderzoekslocaties in Europa op het gebied van hoogwaardige materialen, chemie en celwetenschap?

"De geschiedenis van Brightlands gaat terug naar 2003, toen het nog een traditionele R&D-site van DSM was. Op zeker moment is het concern de focus in de activiteiten gaan verleggen, met als gevolg dat ook de R&D-activiteiten verschoven en er aanzienlijke leegstand ontstond. Toen werd besloten het terrein te herontwikkelen, aanvankelijk met alleen commerciële marktpartijen, later als publiek-private samenwerking met ook de Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg als partners.

De ambitie toen was om onderdak te gaan bieden aan 2500 mensen, inclusief studenten. Inmiddels is de ambitie om 5000 medewerkers en 1000 studenten te faci-

teren. Er heeft dus in de loop der tijd wel een enorme schaalvergroting plaatsgevonden. Ook in oppervlakte overigens, want het hele noordelijke deel van het campusterrein dat we nu aan het ontwikkelen zijn, was aanvankelijk niet in het Masterplan opgenomen. Inmiddels zijn hierin ook enkele uitbreidingsplannen geformuleerd."

Is dat Masterplan nog steeds leidend bij de ontwikkeling van de beoogde vastgoedontwikkelingen?

"Absoluut. Het Masterplan is vanaf het begin af aan heel strikt gevolgd en dat heeft heel goed uitgepakt. We doen nooit 'zomaar iets', maar denken altijd op een hoog abstractieniveau na over de positionering van gebouwen, entrees en centrale voorzieningen, maar ook over de voorzieningen die we al dan niet klant-specifiek willen aanbieden. En dat gaat dan over de hele infrastructuur, dus zowel bovengronds als ondergronds, de veiligheidscontouren, de verkeersafwikkeling en ga zo maar door. Anders dan bijvoorbeeld de High Tech Campus - dat min of meer een greenfield ontwikkeling is - hebben wij te maken met een ondergrondse infrastructuur die van oudsher al aanwezig is, en waar we slim op moeten voortborduren. We kunnen het ons niet permitteren iets neer te zetten, om daarna te constateren dat het op de verkeerde plek staat en we het weer moeten afbreken."



Brightlands is als ecosysteem extreem goed ontwikkeld.

Je noemt ook het aspect veiligheidscontouren. Maakt dat de vastgoedontwikkeling op deze campus complexer dan elders?

"Veiligheid is hier een terugkerend thema en zodanig doorvlochten in alles wat we doen. We weten niet beter. Maar zeker, de nabijheid van Chemelot Industrial Park en de eisen die de Veiligheidsregio stelt brengen zonder meer extra uitdagingen mee. Tegelijkertijd denken we er als campusorganisatie permanent over na hoe we de campus meer 'openbaar' kunnen maken binnen het strikte veiligheidsregime dat van toepassing is door het industriële karakter van deze plek."

Wat zie je zelf als de grote kracht van Brightlands?

"Het feit dat deze campus als ecosysteem extreem goed ontwikkeld is. We bieden niet alleen verschillende partijen onderdak, maar kijken als campusorganisatie continu naar waar die partijen mee bezig zijn. En wie we onderling kunnen verbinden, binnen de diverse clusters."

Dat geldt zowel voor de reguliere bedrijven als voor de startups en de kennisinstellingen. Onderzoek van studenten leidt soms tot startups, en omgekeerd hebben die startups ook weer briljante studenten nodig. Maar ook tussen onze vaste campusbewoners stimuleren we volop voor het aangaan van samenwerkingsovereenkomsten. Dat heel intensief managen van het ecosysteem is - denk ik - onze grote kracht. Want dat is waar je op verder bouwt."

Hoe zien we dat terug als het gaat om de vastgoedcomponent?

"De grootste uitdaging is hoe we samenwerking middels het vastgoed faciliteren. Door de werkomgeving comfortabel maar toch ook flexibel te houden, en te zorgen voor voldoende aanland- en brainstormplekken voor onderzoeksteams die kunnen wisselen in samenstelling. En door te faciliteren dat werkplekken voldoen voor vaste medewerkers, maar ook voor studenten, experts en co-creators. We denken als campus continu na over nieuwe gebouwconcepten waarbij functiewisseling mogelijk is.

Bijvoorbeeld van een kantoor een lab maken en andersom. Of concepten waarbij de omvang van een kantoor of lab eenvoudig kan variëren. We kijken daarnaast ook naar het delen van technische voorzieningen, zoals gedeelde koelcellen of gedeelde apparatuur. Het probleem hierbij is vaak niet zozeer vastgoed-technisch van aard, maar het feit dat het om ingrijpende aanpassingen vraagt in de bedrijfsvoering, het beheer, het onderhoud en de verantwoordelijkheden. Dus de ambitie is er, maar de implementatie aan de bedrijfskundige en juridische kant is nog vrij complex."

Brightlands biedt onderdak aan veel bedrijven met een focus op het verduurzamen van materialen en het ontwikkelen van circulaire fabricageprocessen. Zie je dat ook terug in jullie eigen vastgoedontwikkelingen?

"Het ligt voor de hand dat wij als vastgoedorganisatie ook het eigen ecosysteem proactief benaderen en benutten voor nieuwe vastgoedontwikkelingen op de



Met alleen vastgoed neerzetten ben je er niet. Als je niks organiseert gebeurt er ook niks.

campus. Dus ja, we vragen de campusbewoners geregeld om na te gaan hoe zij kunnen bijdragen aan de circulariteit van nieuwe vastgoedontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld in een pilotvorm, waarbij testmaterialen worden geleverd. Maar je moet ervoor waken dat zoiets geen doel in zichzelf wordt: het moet wel functioneel zijn en financieel haalbaar.

Circulair beton vervangen door een houten CLT-draagstructuur zet niet zoveel zoden aan de dijk bij een casco dat honderd jaar blijft staan - zeker niet als die draagstructuur functioneel ook nog eens heel veel uitdagingen kent, door de aard van de gebouwen. Circulaire gevelplaten levert al meer op. Circulair tapijt nóg meer, want dat moet elke tien jaar vervangen worden. Maar daar waar we innovaties kunnen implementeren afkomstig van onze eigen campus, proberen we dat."

Tot slot: het thema van Campusday is dit jaar gericht op de aspecten ontmoeten en verbinden. Hoe krijgt dat op Brightlands vorm?

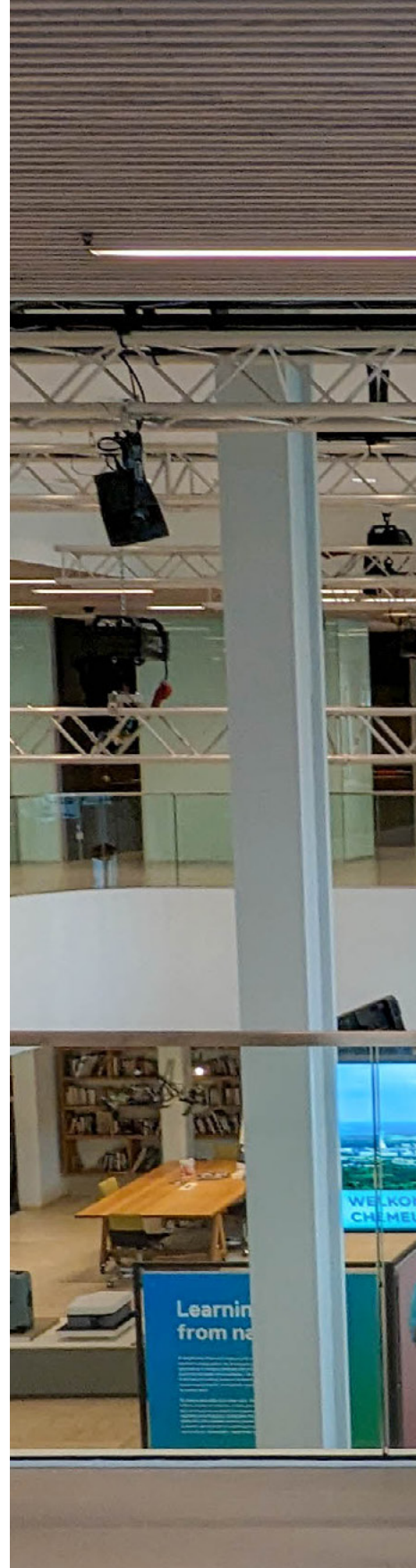
"Op meerdere manieren. Om te beginnen bij de inrichting van het gebied. We zorgden voor duidelijke looppaden tussen de gebouwen, van het centraal parkeerterrein naar de campusgebouwen. Je moet ook zorgen dat het een aantrekkelijk terrein is, met plekken waar je 's zomers even in de zon kunt zitten. Mensen komen elkaar dus buiten al tegen. Daarnaast proberen we gebouwen bij voorkeur te voorzien



We denken als campus continu na over nieuwe gebouwconcepten.

BRIGHTLANDS CHEMELOT CAMPUS IN CIJFERS

- 30 hectare
- 100.000 m² laboratoria, kantoren en pilot plants
- 120+ bedrijven
- 4.000 medewerkers + studenten





van maar één centrale ingang, op de as van Noord naar Zuid. Bij die ingang creëren we dan een centrale ruimte, zodat we de diverse gebruikersstromen in het gebouw sowieso al naar elkaar toebrengen. Heel veel gebouwen zijn bovendien multi-tenant, dus ook als je door het gebouw loopt zie je allerlei soorten bedrijvigheid om je heen.

In het midden van dit geheel hebben we ons Center Court, wat je het kloppend hart van de Brightlands community kunt noemen. Dat gebouw gaat wat functionaliteit betreft een stap verder dan bijvoorbeeld The Strip, omdat er naast horeca ook kantoren, onderwijsfaciliteiten, vergader- en congresfaciliteiten, parkeervoorzieningen voor bezoekers, experience-ruimtes, flexplekken en sportfaciliteiten te vinden zijn. Tussen de middag komen mensen vanuit de hele campus daar bij elkaar om met elkaar te lunchen, maar het is ook de *place to be* om even snel met iemand af te spreken. Alles is gericht op ontmoeten en beleven. Rondom het complex ligt een heel groot terras, en er zijn ook veel trappen waar je op kan zitten. De combinatie van de mogelijkheden die het gebouw biedt en de kansen om elkaar te ontmoeten versterken elkaar. Het is een *melting pot*."



Vastgoedontwikkeling en vastgoedgebruik horen bij elkaar in onze ogen.

Spelen jullie zelf nog een rol in de manier waarop het Center Court wordt gebruikt, of zien jullie dat als iets dat organisch moet ontstaan?

"We zien daar zeker een rol voor onszelf. Ter versterking van de ecosystemen organiseren we bijvoorbeeld veel evenementen, symposia en lezingen op de campus. Dat voelt voor ons als vastgoedorganisatie niet als wezensvreemd, want het is juist het totaal van die dingen die maken dat het werkt. Vastgoedontwikkeling en vastgoedgebruik horen bij elkaar in onze ogen. Met alleen vastgoed neerzetten ben je er niet. Als je niks organiseert gebeurt er ook niks."