



STRATEGISCHE AANPAK KENNISPARK



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
1 INLEIDING EN AANLEIDING	4
1.1 <i>Geschiedenis</i>	4
1.2 <i>Samenwerken aan een nieuwe koers (2018 en 2019)</i>	4
1.2.1 Gebiedsstrategie 2018: dynamische toplocatie en sterk merk	5
1.2.2 Structuurvisie 2019: ontmoeting en verbinding	5
1.2.3 Tijdens de planvorming stonden de ontwikkelingen niet stil	5
1.2.4 Uitvoering strategie vraagt doorlopende betrokkenheid van de partners (en andersom)	6
1.3 <i>Doel van deze notitie</i>	6
2 VAN STRATEGISCHE VISIE NAAR EEN STRATEGISCHE AANPAK	8
2.1 <i>Onze strategie in één oogopslag</i>	8
2.2 <i>Onze strategische aanpak toegelicht</i>	9
2.3 <i>WAT willen we bereiken? - Doelen</i>	10
2.3.1 Versterken profiel Kennispark	10
2.3.2 Samenwerking stimuleren	11
2.3.3 Toevoegen nieuw innovatiedistrict aan weerszijden van de Hengelsestraat	11
2.3.4 Transformeren bestaand Business & Sciencepark	12
2.4 <i>HOE gaan we dat doen? – Interventies en stuwende krachten</i>	14
2.4.1 Functiemenging en het faciliteren van ontmoeting	14
2.4.2 Verduurzaming B&S-park	14
2.4.3 Mobiliteits- en parkeeroplossingen	15
2.4.4 Kwaliteits- en procesregie	16
2.4.5 Strategische acquisitie	17
2.4.6 Communitybuilding	18
2.4.7 Investeringskracht organiseren	19
2.4.8 Parkmanagement organiseren	20
2.4.9 Regievoering: Governance en gebiedsorganisatie	21
3 INSTRUMENTEN, PRODUCTEN EN PLANNING?	22
4 KRITISCHE SUCCESFACTOREN	23



VOORWOORD

Wij, Universiteit Twente, gemeente Enschede, ondernemers en diverse partners in het gebied zijn al een tijd bezig met een gezamenlijke inzet om Kennispark Twente klaar te stomen voor de toekomst. Een toekomst waarin:

- Kennispark een structureel hoge economische toegevoegde waarde realiseert;
- op Kennispark verbinding en ontmoeting, als voorwaarde voor innovatie, centraal staan;
- Kennispark als een magneet werkt op hbo en wetenschappelijk opgeleid (internationaal) talent.

Na een periode van strategievorming komen we nu toe aan het faciliteren van concrete ontwikkelingen en het investeren in de 'hardware en software' voor een hoogwaardige innovatiecampus. Onze gebiedsorganisatie (in oprichting) speelt daarin een belangrijke rol.

Wij hebben er behoefte aan duidelijk uit te spreken wat we als partners in de gebiedsontwikkeling op Kennispark van elkaar verwachten en wat ondernemers en vastgoedeigenaren van ons kunnen verwachten (en andersom). Dat begint met het in beeld brengen van hoe onze inspanningen in het gebied met elkaar samenhangen. Het is van belang, vanuit die samenhang, onze concrete inspanningen goed op elkaar af te stemmen en deze vervolgens afstemmen op wat er in de buitenwereld gebeurt. Alleen dan kunnen we onze doelstellingen met het gebied realiseren.

Deze Strategische Aanpak Kennispark vormt de weerslag van die behoefte. Dit document vormt het afsprakenkader waarbinnen we de komende periode samenwerken. Het stelt ons in staat elkaar aan te spreken op de uitvoering daarvan.

Het verheugt ons dat het bestuur van de ondernemersvereniging deze strategische aanpak volledig steunt. Concreet geeft het bestuur daarbij aan zich in te zetten voor het oprichten van een parkmanagementorganisatie van ondernemers en vastgoedeigenaren voor Kennispark.

Ook de beoogde eindbelegger hebben we nauw betrokken bij de voorbereiding van deze aanpak en deze partij herkent zich in de aanpak. Heel concreet voeren we op dit moment samen met de eindbelegger acquisitiegesprekken met mogelijke nieuwe Kennisparkers op basis van de, in de onderliggende aanpak beschreven, acquisitiestrategie.

Enschede, 15 april 2020

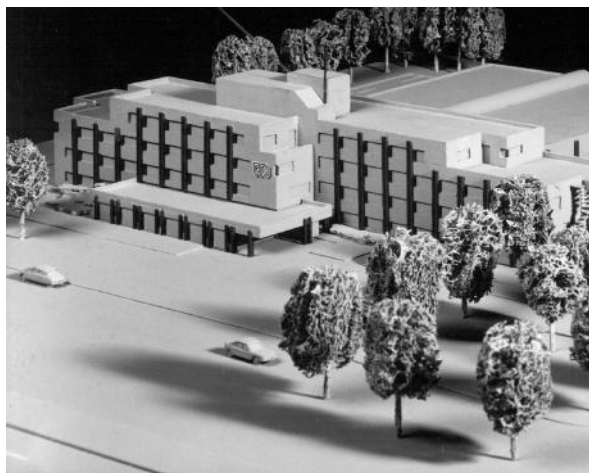
June Nods, wethouder gemeente Enschede

Mirjam Bult, lid College van Bestuur Universiteit Twente

Anne-Wil Lucas, gebiedsdirecteur Kennispark



1 INLEIDING EN AANLEIDING



1.1 Geschiedenis

Kennispark Twente was als feitelijk eerste Sciencepark van Nederland zijn tijd ver vooruit. De ondernemende Universiteit Twente (UT) realiseert in de jaren tachtig van de vorige eeuw de eerste incubator van Nederland (het BedrijfsTechnologisch Centrum, BTC) op wat nu Kennispark heet. Het concreet toepassen van nieuwe kennis in nieuwe producten (kennisvalorisatie) werd in de jaren negentig de (derde) wettelijke taak van het hoger onderwijs en de vestiging van nieuwe hightech- bedrijven volgde. Het goed bereikbare Kennispark bleek ook aantrekkelijk voor ondersteunende bedrijvigheid en Kennispark groeide door.

Twente was een voorbeeld voor de rest van Nederland en andere steden volgden het voorbeeld om bedrijven nabij de universiteit te vestigen. Nauwe samenwerking tussen kennisinstellingen en technologiebedrijven bleek (en blijkt) cruciaal te zijn voor kennisvalorisatie en innovatie. En in het verlengde daarvan voor het realiseren van een hogere toegevoegde waarde voor bedrijven en het kunnen vasthouden van talent.



In 2009 volgde een nieuw Masterplan voor Kennispark Twente. Dit plan was erop gericht de kansen van kennisvalorisatie voor nieuwe bedrijvigheid, werkgelegenheid en talentbehoud maximaal te faciliteren. In de periode tot 2016 hebben publieke en private partners vervolgens een kleine € 100 miljoen euro geïnvesteerd in de randvoorwaarden om van Kennispark een succes te maken. In het oog springende projecten waren de verdubbeling van de Auke Vleerstraat, de opwaardering van het stationsgebied, de realisatie van de eerste fase van The Gallery,

het vervangen van het viaduct door de Laan van Innovatie en de investeringen rond het station Enschede Kennispark. Dit vergrootte de fysieke aantrekkelijkheid van Kennispark als vestigingsplaats voor bedrijvigheid.

Tegelijkertijd constateerden we in 2015 dat deze grootschalige randvoorwaarden nog niet genoeg effect hadden. De werkgelegenheid op Kennispark liep in die tijd terug en er vestigden zich te weinig nieuwe technologiebedrijven. Verder was er nog te weinig sprake van samenwerking in het gebied. We concludeerden toen dat het nodig was om over de volle breedte te blijven investeren, zowel in de harde als in de zachte kant van de gebiedsontwikkeling. Daar hebben wij, UT, provincie, gemeente en ondernemers sinds 2016 gezamenlijk aan gewerkt. We realiseerden ons daarbij dat de grote versnippering van het eigendom over de grond en het vastgoed niet in ons voordeel werkte.

1.2 Samenwerken aan een nieuwe koers (2018 en 2019)

De nieuwe koers voor de verdere ontwikkeling van Kennispark tot moderne innovatiecampus en motor van nieuwe kennis en nieuwe werkgelegenheid ligt op hoofdlijnen vast. Het exacte reisschema (uiteeraard) niet.



► 1.2.1 Gebiedsstrategie 2018: dynamische toplocatie en sterk merk

In het kort komt de, in de Gebiedsstrategie Kennispark 2018 geformuleerde koers, op het volgende neer: we willen bouwen aan:

- 1) een sterk internationaal profiel en merk 'Kennispark Twente' en
- 2) een dynamische toplocatie die als een magneet werkt op talent.

Centraal in de gebiedsstrategie staat de notie dat om Kennispark aantrekkelijk te houden voor technologiebedrijven, Kennispark aantrekkelijk moet zijn voor hightech-talent. Dit talent moet graag willen werken op Kennispark en zich er echt thuis voelen. De meest betrokken partners (provincie Overijssel, Universiteit Twente, de ondernemers op Kennispark en de gemeente Enschede) hebben deze gebiedsstrategie in 2018 omarmd.

► 1.2.2 Structuurvisie 2019: ontmoeting en verbinding

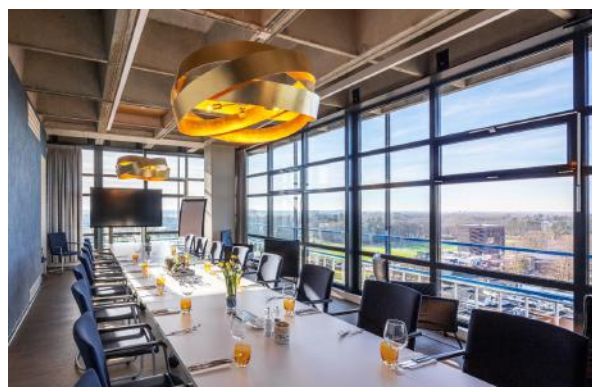
De gemeente Enschede heeft vervolgens in nauwe samenwerking met haar partners de Gebiedsstrategie vertaald in de Structuurvisie Kennispark Twente. In deze structuurvisie werkt de gemeente de fysieke aspecten van de opknapbeurt voor Kennispark verder uit. Daarbij gaat het om:

op ontmoeting gerichte openbare ruimte en nieuwe aansprekende gebouwen;
toevoegen van functies die bijdragen aan de benodigde dynamiek (wonen, horeca en detailhandel) en
laagdrempelige verbindingen met de aangrenzende campus van de Universiteit Twente (UT).

Deze structuurvisie is in september 2019 door de gemeenteraad van Enschede unaniem vastgesteld.

Daarnaast stelde het college van B&W in 2019 een beeldkwaliteitsplan vast, dat richting geeft aan de gewenste beeldkwaliteit op Kennispark.

► 1.2.3 Tijdens de planvorming stonden de ontwikkelingen niet stil



Op het Business & Sciencepark (B&S-park) werd nieuw elan zichtbaar tijdens de periode dat we met de nieuwe strategie bezig waren, onder andere met:



- de aanleg van het innovatiepad en de nieuwbouw van het Demcon Technology Center en Ecare (met de gewenste beeldkwaliteit);
- de afronding van de transformatie van de Hogekamp tot shortstay-accommodatie en het Uparkhotel;
- de oplevering van het TechMed-centre;
- de oprichting van een multidisciplinair gebiedsteam onder leiding van een gebiedsdirecteur Kennispark;
- zichtbare activiteiten rond de opbouw van de community en het organiseren van meer verbinding tussen (studenten van) de UT en de ondernemers op het B&S-park;
- toenemende betrokkenheid en organisatiegraad van de ondernemersvereniging Kennispark;
- de intentieovereenkomst met een eindbelegger;
- de afronding van planvorming en de overeenkomst met de ontwikkelende partij rondom de vestiging van het Fraunhofer Project Center op Kennispark;
- de veelbelovende voortgang in de vestiging van Micronit aan het stationsplein.

Op het gebied van de werkgelegenheid was er ook goed nieuws. Na jaren van terugloop en stagnatie was er in 2017 sprake van forse groei aan arbeidsplaatsen met 500 tot ca. 9.000. Een kwart van de groei van de werkgelegenheid in Enschede vond toen plaats op Kennispark. In 2018 stabiliseerde de werkgelegenheid, maar nam het aandeel van de voor Kennispark beoogde werkgelegenheid (hightech onderzoek en ontwikkeling/ICT) toe. In 2019 lijkt de werkgelegenheid verder gegroeid te zijn (al ontbreken de exacte cijfers nog).

1.2.4 Uitvoering strategie vraagt doorlopende betrokkenheid van de partners (en andersom)

Deze nieuwe ontwikkelingen op het B&S-park waren (met moeite) mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan en mobiliteitsbeleid. Veel initiatiefnemers sorteren met hun plannen voor op de nieuwe visie voor Kennispark en zoeken daarbij de grenzen van deze kaders op. Voor de beoogde nieuwe fysieke ontwikkelingen op Kennispark is het noodzakelijk de kaders aan te passen. Dit betekent dat we de gemeenteraad van Enschede de komende tijd kaderstellende besluiten voorleggen (stedenbouwkundig plan, mobiliteitsplan, nieuwe bestemmingsplan en een aangepaste grondexploitatie) om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Waarbij we voor elke nieuwe ontwikkeling op Kennispark beschrijven hoe het bijdraagt aan het gewenste beeld.

Steeds meer partijen investeren in het uitvoeren van de gebiedsstrategie en de structuurvisi., Daarmee groeit de vraag om ook de openbare ruimte en de mobiliteitsoplossingen in het gebied op te waarderen. Naast het mogelijk maken daarvan via de kaderstelling, gaat het enorm helpen als de gemeente Enschede bereid is samen met anderen te investeren in het gebied.

Daarnaast is het nodig om hard te blijven werken aan de zachte kant van de gebiedsontwikkeling, variërend van de opbouw van een Kennispark-community, het organiseren van ontmoeting en verbinding en strategische acquisitie vanuit de community. Ten slotte helpt de Regiodeal Twente ons over de volle breedte om te versnellen.

1.3 Doel van deze notitie

Het doel van de hierna beschreven strategische aanpak is om als Universiteit Twente, gemeente Enschede en gebiedsorganisatie Kennispark concreet te maken:

- wat we willen bereiken;
- hoe we dat gaan doen;
- welke instrumenten we daarvoor gaan inzetten;
- wie daarin welke rol heeft.



Duidelijk is dat we ons vastleggen op een langetermijnaanpak, die structurele betrokkenheid vraagt van iedereen. Zonder uitputtend te zijn, gaat het daarbij in ieder geval om:

- kaderstellende besluitvorming door de gemeenteraad van Enschede;
- ontwikkelkracht bij private en publieke partners;
- een actieve rol van (nieuwe) ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied;
- een actieve en goed geoutilleerde gebiedsorganisatie die een vanzelfsprekende schakel vormt tussen de verschillende stakeholders.



In de Tubantia van begin maart 2020 stond dat op Kennispark nog de meeste vierkante meters beschikbaar zijn aan kantoorruimte. Kennispark is echter ook de plek waar het afgelopen jaar de meeste meters zijn opgenomen, er is dus veel dynamiek. Tegelijkertijd is en wordt er op dit moment geïnvesteerd in nieuwe bedrijfsruimte voor hightech onderzoek, ontwikkeling, kleinschalige productie en ICT-dienstverlening. Ook is er een fors aantal bedrijven dat interesse heeft zich in nieuwbouw op Kennispark te vestigen. Blijkbaar voldoet (een deel van) de op dit moment beschikbare kantoorruimte niet aan de eisen die de Kennispark-ondernemers stellen. En moet de groei van Kennispark (dus) komen van nieuwbouw en transformatie van bestaande kantoorruimte.

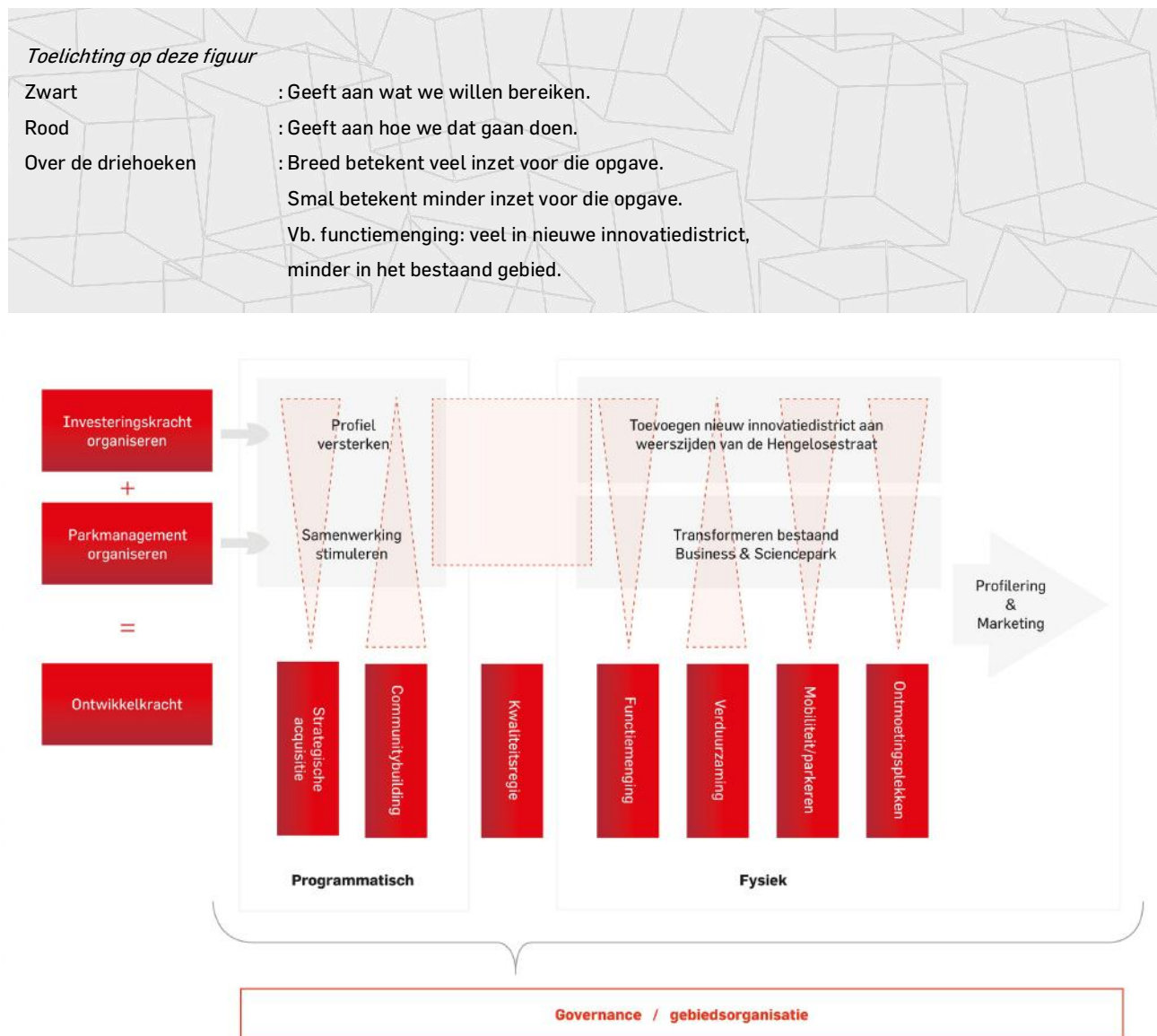


2 VAN STRATEGISCHE VISIE NAAR EEN STRATEGISCHE AANPAK

2.1 Onze strategie in één oogopslag

We gaan op grond van onze strategische koers werken aan een grondige 'make-over' van Kennispark. Dit geldt zowel voor de hardware (nieuwe gebouwen, hoogwaardige openbare ruimte, betere verbindingen) als voor de software (ontmoeting, inhoudelijke samenwerking, parkmanagement, strategische acquisitie).

Onze strategische aanpak laat zich als volgt visualiseren



De verschillende onderdelen van onze aanpak lichten we in de navolgende paragrafen toe.



2.2 Onze strategische aanpak toegelicht

Onze strategische aanpak is dus gericht op het realiseren van:
vier doelen (in het zwart weergegeven in de figuur);

- met zeven instrumenten en;
- twee stuwende krachten.
- Hieronder werken we dat nader uit.

2 Programmatische doelen

- Versterking van het profiel van Kennispark (zie 2.3.1).
- Stimuleren van samenwerking (zie 2.3.2).

Met als resultaat dat we Kennispark internationaal sterk kunnen profileren.

2 Fysieke doelen

- Toevoegen van een nieuw innovatiedistrict aan weerszijden van de Hengelosestraat.
- Transformeren van het bestaande B&S-park.

7 Interventies

We hebben daar een zevental interventies voor (in het rood weergegeven in de figuur):

- Mengen van functies.
- Verduurzamen van vastgoed en buitenruimte.
- Het bieden van mobiliteits- en parkeeroplossingen.
- Creëren van ontmoetingsplekken.
- Voeren van kwaliteitsregie.
- Strategische acquisitie van nieuwe bedrijven en functies.
- Versterken van de samenwerking tussen bedrijven/communitybuilding.

2 Stuwende krachten

- Investeringskracht via een eindbelegger, private initiatieven en publieke middelen.
- Een parkmanagementorganisatie om de organisatiegraad van ondernemers te verhogen.

In de volgende paragrafen lichten we de doelen, interventies en stuwende krachten toe.



2.3 WAT willen we bereiken? - Doelen

Kennispark bestaat uit drie hoofdgebieden, te weten de campus van de Universiteit Twente, het Business & Sciencepark aan de overkant van de Hengelosestraat en Twente Village (Grolsch Veste, Go Planet en IJsbaan Twente).

De in deze notitie beschreven strategische aanpak betreft twee onderdelen van Kennispark, te weten:

Gebied 1) Een nieuw toe te voegen innovatiedistrict aan weerszijden van de Hengelosestraat.

Gebied 2) De transformatie van het bestaande gebied (het Business & Sciencepark).

Zie het onderstaande kaartje.

Figuur 2. Kaart met de twee gebieden waar deze strategische aanpak zich op richt



► 2.3.1 Versterken profiel Kennispark

Wat willen we bereiken?



Door de jaren heen zijn er bedrijven gevestigd op Kennispark die nauwelijks een relatie hebben met de universiteit en geen hightech karakter hebben. Om Kennispark om te vormen van een bedrijventerrein tot een innovatiecampus, willen we steviger sturen op wie zich mogen vestigen op Kennispark. Ook willen we actief op zoek gaan naar bedrijven die bijdragen aan bestaande en nieuwe gewenste kennisclusters op Kennispark.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

- We bereiden een nieuw bestemmingsplan voor, waarin we duidelijk omschrijven welke type functies zich waar op Kennispark kunnen vestigen.
- We voeren kwaliteitsregie.
- We doen aan strategische acquisitie, waarbij we proactief op zoek gaan naar bedrijven die iets toe kunnen voegen aan Kennispark qua clustervorming, levendigheid, et cetera.
- We stimuleren clustervorming om zo stevig een internationaal profiel neer te kunnen zetten.
- We werken aan het versterken van de community en stimuleren zo samenwerking op praktische en inhoudelijke onderwerpen.
- We profileren Kennispark in binnen- en buitenland als dé plek 'where science becomes business', op het vlak van nanotechnologie, robotica, mechatronica en MedTech, 'improving the world one nanometer at a time'.

Dit werken we verder uit in paragraaf 2.4.6.



► 2.3.2 Samenwerking stimuleren



Wat willen we bereiken?

Voor de bedrijven op Kennispark moet het ertoe doen dat ze onderdeel zijn van Kennispark. Ze moeten de meerwaarde zien van een innovatiecampus ten opzichte van een regulier bedrijventerrein. En ze moeten daar ook wat voor over hebben. Bijvoorbeeld omdat ze de kans krijgen slimme combinaties te maken in klant- of marktbenadering met andere ondernemers op Kennispark of omdat ze dicht op kennis en talent van de UT zitten.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

- Communitybuilding: we brengen ondernemers actief met elkaar in contact op basis van inhoudelijke kansen die we zien voor samenwerking en samen (van elkaar) leren. De gebiedsorganisatie fungeert daarbij als makelaar en intermediair.
- We richten een parkmanagementorganisatie op waar nieuwe vestigers op Kennispark verplicht lid van worden via een kettingbeding in het koopcontract. Voor bestaande vastgoedeigenaren en ondernemers is het lidmaatschap vrijwillig.
- We stimuleren clustervorming rond de onderzoeksspeerpunten van de UT om ook de inhoudelijke samenwerking tussen de bedrijven op Kennispark en de onderzoeksgroepen van de UT verder te versterken.

Om Kennispark (inter)nationaal te kunnen profileren als dé plek waar innovatieve bedrijven zich willen vestigen en talent wil werken, is ook een fysieke 'make-over' nodig. Deze moet Kennispark niet alleen bij de tijd brengen, maar er ook voor zorgen dat de fysieke omgeving bijdraagt aan bovenstaande programmatische doelen, door ontmoeting en verbinding te stimuleren.

► 2.3.3 Toevoegen nieuw innovatiedistrict aan weerszijden van de Hengelosestraat

Wat willen we bereiken: een nieuw gezicht en verbinding UT met het B&S-park

Aan de zuidkant van de Hengelosestraat heeft de gemeente uitgifbare grond in eigendom. Op deze plek gaan we een nieuw 'gezicht' voor Kennispark realiseren. Aan haar kant van de Hengelosestraat heeft de UT eveneens uitgifbare gronden. Door de beide zijden van de Hengelosestraat in samenhang te ontwikkelen, willen we de verbinding tussen de UT-campus en het Business & Sciencepark letterlijk en figuurlijk versterken en het gebied een nieuw gezamenlijk hart geven. Hier moet 24/7 'reuring' zijn, net als op de campus zelf.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

In de strook aan de kant van het Business & Sciencepark van de Hengelosestraat maken we ruimte voor een plein. Rond dat plein komt een goede mix van kantoorruimte, labruimten, gedeelde faciliteiten, beperkte ondersteunende detailhandel, horeca en wonen optimaal tot zijn recht. Onderdeel daarvan is een ontvangstgebouw met gedeelde voorzieningen. Daarvoor gaan we in een nieuw bestemmingsplan meer ontwikkelruimte toevoegen. Het gebied krijgt zo de uitstraling van een



innovatiedistrict¹, waar het altijd levendig is en dat ontmoeting en verbinding tussen mensen uitlokt. Ook aan de UT-zijde komen functies die zorgen voor verbinding en ontmoeting met bedrijven. Denk aan een robotica-lab, een contact center voor studenten en bijvoorbeeld een 'innovation center'.

Figuur 3. Droombeelden van het nieuwe innovatiedistrict



Het in de structuurvisie Kennispark opgenomen droombeeld voor het gebied langs de Hengelosestraat.



De openbare (ontmoetings-)ruimte tussen het Demcon Technology Center en nieuwbouw aan de Hengelosestraat.

Door de samenhangende invulling van beide zijden van de Hengelosestraat, is deze niet langer een scheidslijn; het wordt een zichtbare verbinding tussen de beide delen van Kennispark. Deze ontwikkeling vormt het paradepaardje, het uithangbord, van de vernieuwing op Kennispark. Het vormt de motor achter de vernieuwing en upgradering van de rest van het Business & Sciencepark, bijvoorbeeld ten aanzien van het realiseren van centrale parkeeroplossingen en de oprichting van een parkmanagementorganisatie.

► 2.3.4 Transformeren bestaand Business & Sciencepark

Wat willen we bereiken: een campuswaardige uitstraling

Gezien de beperkte ruimte die er nog is voor uitbreiding op Kennispark, is alleen het toevoegen van een nieuw 'gezicht' en verblijfsgebied langs de Hengelosestraat niet genoeg. Ook het bestaande gebied dient een andere, meer campuswaardige, uitstraling te krijgen.

We willen het gebied daarom transformeren: van een bedrijventerrein waar parkeren, lunchen en werken per kavel is georganiseerd, naar een campussituatie waar de buitenruimte en gebouwen als gedeelde voorzieningen fungeren. En waarbij de ruimte tussen de gebouwen gaat uitnodigen tot verblijven en ontmoeten, zodat er meer, en op meer tijdstippen, levendigheid ontstaat.

De Universiteit Twente ziet zowel voor het nieuwe innovatiedistrict als op het bestaand B&S-park kansen om in te spelen op fluctuaties in de behoefte aan vastgoed. Denk daarbij aan tijdelijke huur van kantoor- of onderzoeksruimtes in beschikbare ruimte in zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Deze aanpak maakt onderdeel uit van het in 2020 vastgestelde Lange

¹ Een innovatiedistrict is volgens de definitie een gebied waar ten minste 1.000 mensen aan min of meer hetzelfde thema werken, dat op korte afstand een openbaarvervoerverbinding heeft met een station met een internationale trein en waar de verhouding werken, wonen en voorzieningen een verhouding kent van 70:20:10. (bron: Guiding Principles Metro Mix, Rijksadviseurs)



Termijn Strategisch Huisvestingsplan van de UT en werkt versterkend voor de verbindingen tussen bedrijfsleven en universiteit.



Welke aanpak kiezen we daarvoor?

Op de plekken waar nog nieuwbouw mogelijk is, doen we dat in dezelfde kwaliteit als in het gebied aan de Hengelosestraat, met aandacht voor functiemenging, een campuswaardige uitstraling en een buitenruimte die uitnodigt tot ontmoetingen.

- We kiezen voor het toevoegen van labs en kleinschalige productieruimten. Zo werken we aan een oplossing voor de kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod.
- Ook de bestaande vastgoedeigenaren willen we uitnodigen mee te doen met de transformatie. Wij vragen hen ook op hun percelen de grenzen van kavels te laten vervagen, te stimuleren dat de auto stap voor stap uit het straatbeeld verdwijnt en nieuwe ontmoetingsplekken te creëren. Zo gaat hier op termijn ook een 'campusgevoel' ontstaan.
- We realiseren ons dat we hier nagenoeg geen grondposities hebben. Tegelijkertijd staan we niet met lege handen. We willen de (circa 65) eigenaren verleiden mee te doen met deze transformatie. De instrumenten die we daarvoor hebben variëren: van het (gemeentelijk) ruimtelijk instrumentarium tot subsidiëring van duurzaamheidsinspanningen en van het uitnodigen tot deelname aan de community tot het actief toespelen van acquisitieleads door de gebiedsorganisatie.



2.4 HOE gaan we dat doen? – Interventies en stuwende krachten

► 2.4.1 Functiemenging en het faciliteren van ontmoeting

Wat willen we bereiken?

De huidige tijd vraagt van bedrijven dat ze, om de snelle technologische ontwikkelingen bij te kunnen houden en te kunnen groeien:

- snel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen;
- intensief samenwerken, zowel met elkaar als met kennisinstellingen.
- We willen daarom van Kennispark een gebied maken dat uitnodigt tot ontmoetingen, samenwerking en kennisdeling. Samenwerken begint immers met elkaar kennen.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

- We gaan het mogelijk maken op het B&S-park functies toe te voegen die tot ontmoetingen en (langer) verblijf leiden: horecavoorzieningen, kleinschalige detailhandel, gezamenlijke onderzoeksfaciliteiten, vergaderzalen, flexwerkplekken, faciliteiten voor studenten, et cetera.
- Om het gebied een campusgevoel te geven waar 24/7 iets te doen is, voegen we ook kleinschalige woonvoorzieningen toe, specifiek gericht op de doelgroep van (internationale) kenniswerkers en studenten. Zo moet een gemengd gebied ontstaan van wonen, werken en leven, passend bij een innovatiedistrict.
- In het nieuwe hart van Kennispark rondom de Hengelosestraat en langs de belangrijke as van het innovatiepad richting het station moet de verhouding bedrijfsruimten, wonen en horeca/detailhandel op ongeveer 70-20-10 % uitkomen.
- Bij het inrichten van de buitenruimte kiezen we voor gemeenschappelijke pleinen en plekken die uitnodigen om er te werken en evenementen te organiseren.

► 2.4.2 Verduurzaming B&S-park



Wat willen we bereiken?

Voor bijna alle bedrijven op Kennispark is verduurzaming van hun werkomgeving belangrijk. Om talent te kunnen behouden, is het kunnen bieden van een inspirerende, fijne en duurzame werkomgeving essentieel. Dat is de voornaamste reden dat pandeigenaren belang hebben bij het verduurzamen van hun panden. Daarnaast geldt de wettelijke plicht tot het realiseren van het energielabel C in 2023 en energielabel A in 2030 voor hun panden, anders mogen ze deze niet meer verhuren. Bovendien levert het hebben van een BREEAM-certificering voor een gebouw een gunstige fiscale behandeling op. Investerings in de verduurzaming van het gebied maken het voor gebouweigenaren gemakkelijker die certificering voor hun gebouw te halen.



Deze duurzaamheidsopgave biedt dus kansen om de huidige pandeigenaren te betrekken bij de ambities die we hebben met het gebied. Van een groep eigenaren die nauwelijks betrokken is bij Kennispark willen we toegroeien naar een actieve 'Vereniging van Eigenaren' die onderdeel zijn van de Kennispark-community. Samen streven naar een duurzaam Kennispark is daarbij de eerste stap.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

We gaan maximaal gebruik maken van de instrumenten die we hebben en de kansen die we zien om Kennispark te verduurzamen. Het gaat daarbij om het volgende:

- We stimuleren het gebruik van een gevalideerd instrument (BREEAM) om de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen en gebieden te meten, te beoordelen en te verbeteren. Vanuit de Regiodeal Twente zijn daarvoor middelen beschikbaar.
- We onderzoeken de mogelijkheden tot inzet van duurzaam last-mile-vervoer van en naar de (te realiseren) centrale parkeervoorzieningen in het gebied.
- Grootschalige toepassing van carports op zonne-energie voor het opladen van eigen elektrische vervoermiddelen is daarbij een kans. In het project 'Kennispark geeft Energie' onderzoeken de ondernemers die mogelijkheden.
- We onderzoeken de mogelijkheden om aan te sluiten op het nabijgelegen warmtenet, dat kansen biedt voor bedrijven op Kennispark voor zowel het gebruik van warmte als het leveren van overtollige warmte aan het warmtenet.
- We onderzoeken de kansen om de waterzuivering op Kennispark te moderniseren op basis van de nieuwste, deels op Kennispark ontwikkelde, technologieën. Dit levert ruimtebesparing op en biedt mogelijk kansen de waterzuivering te laten aansluiten op het innovatie-ecosysteem van Kennispark.
- We gaan het B&S-park transformeren tot een groene campus. De Regiodeal-middelen stellen ons in staat vastgoedeigenaren te stimuleren om te investeren in vergroening en het campuswaardig inrichten van 'hun' buitenruimte. Daarnaast denkt de gemeente actief met vastgoedeigenaren mee om initiatieven om hun buitenruimte te vergroenen mogelijk te maken. Ook een andere inzet van het gemeentelijk ruimtelijk instrumentarium kan daarbij helpen.
- Binnen het project 'Green Deal Fonds' (onderdeel van de Regiodeal-middelen) richten wij ons in eerste instantie op de herinrichting van het gebied rondom het Innovatiepad en de Institutenweg.

► 2.4.3 Mobiliteits- en parkeeroplossingen

Wat willen we bereiken?

Zowel voor de nieuwe voorkant van het B&S-park als in het bestaand gebied werken we toe naar een campuswaardige uitstraling. En dat betekent dat we een oplossing moeten vinden voor het parkeren: niet op de (nieuwe) kavels, maar elders: centraal aan de randen van Kennispark of bijvoorbeeld in een te realiseren parkeervoorziening. De afwegingen op dat punt doen we in een breder kader. We werken aan een integrale mobiliteitsaanpak, waar het parkeervraagstuk onderdeel van uit maakt.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

We maken een mobiliteitsvisie voor Kennispark, inclusief een visie op parkeren en gaan deze uitvoeren. We hebben opdracht gegeven aan een extern bureau om deze visie voor ons op te stellen. Deze is in het najaar gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad van Enschede. Onderdeel van deze opgave zijn een goede ontsluiting van Kennispark en het beter zoneren van vrachtverkeer, auto's, fietsers en voetgangers.



► 2.4.4 Kwaliteits- en procesregie

Wat willen we bereiken?

De transformatie van Kennispark is complex. De zeggenschap van de publieke partijen over het gebied is beperkt. Dat betekent dat we streng moeten zijn waar dat kan en dat we moeten 'verleiden' waar mogelijk om meer grip te krijgen op:

- 1) wie zich vestigt op Kennispark en;
- 2) welk nieuw vastgoed initiatiefnemers daarvoor willen realiseren.

Als een vastgoedeigenaar plannen heeft met zijn pand, denken we graag en snel mee om de plannen een bijdrage te laten leveren aan de gebiedsstrategie. Dat vergt van de gemeente een meedenkende rol, naast de reguliere toetsende rol.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

Sterke regie 'op eigen grond'

Voor de gronden die nog van de UT en gemeente zijn, moeten we streng zijn: hier kunnen we immers zelf de regie voeren. De ontwikkelingen op deze kavels moeten dus precies passen in onze strategie en moeten tevens bijdragen aan het versterken van het profiel van Kennispark, de communitybuilding, et cetera. We zijn dus kritisch aan wie we deze gronden verkopen en welke ontwikkeling daar mogen plaatsvinden. Bij de overdracht van de gronden maken we daar duidelijke afspraken over. De stuurgroep Kennispark besluit, na advies van de gebiedsdirecteur, welke functies, bedrijven en plannen in deze zone passen.

Actief meedenken

Voor de panden en gronden waar we minder regie op hebben, denken we actief mee met de initiatiefnemers om tot een zo hoog mogelijke kwaliteit te komen. We hebben een ruimtelijke Taskforce opgericht, waarin zowel gemeente als UT en de gebiedsorganisatie zitten. Initiatiefnemers kunnen deze benutten om mee te denken met hun plannen en deze passend te maken in de totale gebiedsstrategie. Ook de UT neemt actief deel in deze taskforce om te zorgen dat campus en B&S-park letterlijk en figuurlijk naar elkaar toe groeien.

Vergunningverlening

Ten slotte is er de vergunningverlening: door het nieuwe beeldkwaliteitsplan kunnen we steviger sturen op de gewenste kwaliteit van alle ontwikkelingen op Kennispark.

De Regiodeal-middelen zetten we in om vastgoedeigenaren 'in beweging' te krijgen en met hun pand aan de slag te gaan.



► 2.4.5 Strategische acquisitie

Wat willen we bereiken?

Vanaf nu geldt dat elk nieuw bedrijf op Kennispark 'raak' moet zijn. We willen gericht bedrijven naar Kennispark trekken die het profiel versterken, ondersteunend zijn aan de gewenste transformatie en de doelen uit de gebiedsstrategie kunnen helpen realiseren.



Welke aanpak kiezen we daarvoor?

We hebben een strategisch acquisitieplan opgesteld voor Kennispark met de volgende zes doelstellingen:

1. Belangrijkste clusters op Kennispark verder versterken: MedTech, advanced manufacturing, secure software, materials.
2. Nieuwe clusters opbouwen die aansluiten bij onderzoeksfocus UT: personalized eHealth, robotics, energy.
3. Meer reuring brengen: passende horeca en detailhandel, shared facilities, events.
4. Doorgroei bestaande bedrijven stimuleren: investeerders, accelerators, Good Manufacturing Practice (GMP)-labs.
5. Interessante 'first job bedrijven' voor studenten toevoegen: hightech consultancy, kennisinstituten.
6. Creativiteit en diversiteit stimuleren: kunst, cultuur, taal.

Wij zoeken actief naar bedrijven, shared facilities en functies die bij kunnen dragen aan bovenstaande doelen. Ook proberen we bedrijven bij elkaar in de buurt of in een gebouw te zetten die inhoudelijk voordeel bij elkaar kunnen hebben. De gebiedsdirecteur, de ontwikkelende eindbelegger en OostNL pakken samen de acquisitie op.



► 2.4.6 Communitybuilding

Wat willen we bereiken?

Om de samenwerking tussen bedrijven te stimuleren, is het allereerst nodig dat mensen elkaar tegen komen en leren kennen. Voor de ondernemers en hun medewerkers moet Kennispark meer zijn dan een fysieke plek waar men werkt. Onderdeel zijn van de community op Kennispark moet waarde toevoegen in het vasthouden van talent en leiden tot meer innovatiekracht.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

Met de andere topwerklocaties en Novel-T werken we samen aan een programmering die gericht is op kennisdeling, innovatiebevordering en het versterken van ondernemerschapsvaardigheden. Specifiek gericht op de technologische bedrijven en hun medewerkers. Dit doen we onder andere door maandelijks een Campus Twente Café te organiseren.



Specifiek voor Kennispark stimuleren we ook de samenwerking tussen bedrijven op praktisch vlak: onder meer het groenonderhoud, verduurzaming en last-mile voorzieningen. Op die manier werken we samen aan de toekomst van Kennispark en leren ondernemers hun burens nog beter kennen. Door nieuwsbrieven, events en social media zorgen we dat ondernemers elkaar weten te vinden. De gebiedsorganisatie brengt ondernemers en UT-medewerkers actief met elkaar in contact rond mogelijke gezamenlijke onderzoeksprojecten of innovatiekansen.

Om bovenstaande interventies te kunnen doen, hebben we *investeringskracht*, *organisatiekracht* en *regie* nodig.



► 2.4.7 Investeringskracht organiseren

Wat willen we bereiken?

We willen verdere versnippering van het grondeigendom voorkomen en investeringskracht organiseren voor de gebiedsontwikkeling. Daarom hebben we in 2019 een ontwikkelende eindbelegger/gebiedspartner gezocht. In december 2019 hebben we een Letter of Intent getekend (Gemeente, UT en de beoogde eindbelegger) om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Wij vragen van de eindbelegger de ontwikkeling langs de Hengelsestraat op zich te nemen en ook actief te zoeken naar kansen voor herontwikkeling van panden op de rest van Kennispark. Ook vragen we de belegger het huidige bezit van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) op termijn over te nemen, zodat de HMO het vrijkomende bedrag opnieuw kan investeren in de transformatie van Kennispark.

Voorts willen we efficiënte inzet van de middelen vanuit de Regiodeal Twente realiseren voor de ontwikkeling van Kennispark. Er is ruim 6,3 miljoen euro beschikbaar voor onder meer gedeelde voorzieningen, vergroening, verduurzaming gebouwen, energieopwekking, een slimme oversteeek en huisvesting studententeams.



We realiseren ons, dat het voor het losmaken van substantiële private investeringen ook noodzakelijk is te laten zien dat de gemeente Enschede bereid is mee te investeren in bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte en in gezamenlijke (mobiliteits)voorzieningen. De gemeentelijke afweging op dat punt vindt plaats in het kader van de Zomernota 2020.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

- We zijn op dit moment in onderhandeling met de beoogde eindbelegger over de samenwerkingsovereenkomst. Dat is een lang proces en wij verwachten daarover tegen de zomer van 2020 met resultaten te komen.
- Wij gaan met de HMO in gesprek om vrijkomende middelen bij verkoop van panden op Kennispark opnieuw te investeren op Kennispark.
- We stellen op korte termijn een subsidieregeling op voor de inzet van de middelen uit de Regiodeal Twente en leggen deze voor aan de gemeenteraad van Enschede.
- Wij doen een beroep op het gemeentebestuur om een aandeel te leveren in de investeringen in de openbare ruimte en in mobiliteitsvoorzieningen. Dat doen we langs verschillende kanalen.



► 2.4.8 Parkmanagement organiseren

Wat willen we bereiken?

Om de transformatie van Kennispark samen met de ondernemers op te pakken, is een representatieve, zo hoog mogelijke, organisatiegraad van de ondernemers en vastgoedeigenaren gewenst. De publieke partijen verwachten ook een (financiële) inspanning van de huidige ondernemers en vastgoedeigenaren om samen dit gebied te transformeren. De transformatie ontwikkelt zich dan tot een gezamenlijke opgave van de publieke en private partijen.



Welke aanpak kiezen we daarvoor?

Ondernemers hebben vooral behoefte aan fysieke en pragmatische samenwerking in het gebied, waarbij op onderdelen een aanvullende inzet op thema's van toegevoegde waarde kan zijn. Dat verschilt echter per ondernemer. De een ziet absoluut meerwaarde in het creëren van clusters, terwijl de ander juist veel meer behoefte heeft aan adequate bewegwijzering in het gebied. Ook ontmoeting is voor de één belangrijker dan voor de ander.

We kiezen daarom voor een opzet die recht doet aan de belangrijkste gemene delers van alle betrokken partijen. We werken aan de opzet van een parkmanagementorganisatie:

- waaraan ondernemers en eigenaren evenredig bijdragen aan de organisatie en aan de upgrading van het gebied waarin ze gevestigd zijn;
- waarbij ondernemers ook willen bijdragen aan een parkmanagementorganisatie die zaken voor ze regelt;
- waarbij de vertegenwoordiging van ondernemers geregeld is via één aanspreekpunt.

We gaan hard aan het werk om de ondernemers te betrekken bij deze organisatie. Het gaat om 400 ondernemers en circa 60 vastgoedeigenaren. Om hen de meerwaarde te laten voelen en bereidheid te kweken bij te dragen aan onze community is veel energie en persoonlijk contact voor nodig. We denken daarom ook dat we een periode van vier jaar moeten hanteren om de gewenste bijdrage vanuit de ondernemers te ontvangen.



2.4.9 Regievoering: Governance en gebiedsorganisatie

Wat willen we bereiken

We willen vaart kunnen maken met de gebiedsontwikkeling van Kennispark Twente. Waarbij we snel en adequaat kunnen inspelen op kansen die zich voordoen. En waarbij we snel vraagstukken kunnen beslechten die om (bestuurlijke) besluitvorming vragen. De gemeente, de UT en de ondernemers in het gebied moeten daarin samen blijven optrekken. We willen de samenhang tussen de fysieke en programmatische interventies goed op elkaar afstemmen en zorgen dat we ondernemers en vastgoedeigenaren blijven betrekken bij de verbouwing van 'hun' gebied.

Welke aanpak kiezen we daarvoor?

De transformatie van Kennispark vraagt om duidelijke governance en een daadkrachtige gebiedsorganisatie. Om dit kracht bij te zetten richten we in het tweede kwartaal van 2020 een entiteit op voor het gebiedsteam. Daarbij moet duidelijk zijn hoe de belangrijkste partijen zich tot elkaar verhouden en wie in deze structuur welke taken en verantwoordelijkheden heeft. Op dit moment bereiden we een voorstel voor.



3 INSTRUMENTEN, PRODUCTEN EN PLANNING?

Er staat veel op de rol de komende periode om onze ambities in het gebied te verwezenlijken.

In onderstaande tabel hebben we die overzichtelijk weergegeven.

Tabel 2. Planning op te leveren producten, instrumenten en besluitvorming

Onderdeel	Planning
Uitvoering lange termijn huisvestingsplan Universiteit	2020-2030
Afronding samenwerkingsovereenkomst eindbelegger	Q2/2020
Rechtmatigheid organiseren middelen Regiodeal Twente	
- Green Deal Fonds - Bijdrage middengebouw - BREAAAM-gebied en -gebouw - Kennispark geeft Energie - Slimme oversteek - Connectivity/Wifi - Huisvesting Studenteteams	Q2/2020
Besluitvorming over de governance van de gebiedsontwikkeling	Q2/2020
Besluitvorming over de wijze waarop we gericht sturen op vestiging van nieuwe bedrijven en instellingen conform het profiel van Kennispark	Q2/2020
Oprichting parkmanagementorganisatie	Q3/2020
Stedenbouwkundig plan en mobiliteitsplan (inclusief parkeren) gereed en in de Raad	Q3/2020
Vrijgave Bestemmingsplan (eerste fase) voor indienen zienswijzen	Q3/2020
Besluitvorming over de begroting 2021 door de gemeenteraad	Q4/2020
Vaststelling bestemmingsplan (eerste fase) en grondexploitatie in de raad	Q2/2021



4 KRITISCHE SUCCESFACTOREN

De fysieke en programmatische verbouwing van Kennispark zijn niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Het is een kwestie van een lange adem, terwijl we tegelijkertijd snel moeten kunnen inspelen op kansen die zich voordoen. Bijvoorbeeld als er een pand vrij komt, een vastgoedeigenaar toe is aan een verbouwing of een mooi bedrijf zich wil vestigen.

Dit zijn de kritische succesfactoren om van de verbouwing van Kennispark en het realiseren van de gebiedsstrategie een succes te maken:

- Structurele onderkenning van het belang van samenwerking bij alle partners (gemeente, UT, ondernemers, vastgoedeigenaren, eindbelegger).
- Een gebiedsorganisatie met rechtspositie, budget en mandaat.
- Een samenwerkingsovereenkomst met de eindbelegger.
- Instemming gemeenteraad met ruimtelijk instrumentarium dat functiemenging mogelijk maakt.
- Draagvlak voor mobiliteitsvoorzieningen en centrale parkeeroplossingen in het gebied.
- Bereidheid tot investeren bij alle partners (ondernemers, vastgoedeigenaren, Universiteit Twente, gemeente Enschede).
- Bereidheid van vastgoedeigenaren tot deelname aan parkmanagementorganisatie.
- Het beschikbaar komen van de tweede termijn van de Regiodeal-middelen.
- Actieve deelname van ondernemers en hun medewerkers aan de community-activiteiten.

