

# Ruimtelijke opgaven campussen

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken

Jesse Wermelink  
Vincent Buurma  
Gregor Heemskerk  
15 oktober 2025



Impact op morgen.

# 1. Inleiding

# 1.1 Context van het onderzoek

## Doel van het onderzoek

Dit onderzoek is uitgevraagd door het Ministerie van Economische Zaken en heeft tot doel de ruimtelijke opgaven van Nederlandse campussen in kaart te brengen, met een tijdshorizon van vijf tot tien jaar vanaf heden.

## Onderzoeksthema's

Aan de basis van dit onderzoek staan vijftien onderzoeksvragen, gericht op de volgende thema's:

- De (verwachte) ontwikkeling van de campussen, de ruimtelijke grenzen hieraan en de wijze waarop campussen hiermee omgaan.
- De ruimtebehoefte en vestigingsplaatsfactoren van startups en scale-ups en de wijze waarop zij worden geaccommodeerd.
- De aanwezigheid van en behoefte aan onderzoeks- en testfaciliteiten
- De governance van de campussen en de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen hierin zijn geborgd.

- De mogelijke knelpunten rond o.a. fysieke infrastructuur, energievoorziening en woningbouw.
- De betekenis van de wet VIFO voor campussen.

## Negentien campussen

Aan dit onderzoek nemen negentien campussen deel. Het betreft alle campussen die als volwassen worden beschouwd, aangevuld met een selectie van campussen die zich in de groeifase of ontwikkelingsfase bevinden. De volgende pagina geeft de betrokken campussen weer.

## Methodiek

Op basis van de onderzoeksthema's is een uitgebreide vragenlijst ontwikkeld en voorgelegd aan alle negentien campussen. Deze bestond uit zowel gesloten als open vragen. Ter verdieping van de resultaten is met elke campus een aanvullend interview gehouden. De rapportage is gebaseerd op de daaropvolgende analyse.





## 1.2 Betrokken campussen

1. Amsterdam Life Sciences District
2. Amsterdam Science Park
3. Automotive Campus
4. Brainport Industries Campus
5. Brightlands Chemelot Campus
6. Brightlands Maastricht Health Campus
7. Campus Groningen
8. Gate2
9. High Tech Campus Eindhoven
10. Kennispark Twente
11. Leiden Bio Science Park
12. NL Space Campus
13. Noviotech Campus
14. Pivot Park
15. TU Delft Campus
16. TU/e Campus
17. Utrecht Science Park
18. Wageningen Campus
19. WaterCampus Leeuwarden

# 1.3 Opbouw rapportage

De rapportage volgt de structuur zoals hiernaast weergegeven. Tijdens de analyse kwam een duidelijke opzet naar voren, die – in overleg met het Ministerie – als leidraad is genomen voor de opbouw van dit rapport. In deze hoofdtekst presenteren we de kernbevindingen. Aanvullende inzichten die buiten deze hoofdlijn vallen, zijn opgenomen in de bijlagen.

- Hoofdstuk 2 belicht het belang van campussen voor Nederland en gaat in op hun maatschappelijke en economische meerwaarde.
- In hoofdstuk 3 schetsen we de verwachte ruimtelijke groei van campussen in de komende tien jaar, evenals de maatregelen die zij nemen om deze groei te faciliteren.
- Hoofdstukken 4 tot en met 7 verdiepen zich in enkele essentiële opgaven die bepalend zijn voor het toekomstige succes van campussen.
- In hoofdstuk 8 beschrijven we de governance van campussen en de rolverdeling tussen betrokken partijen binnen de ruimtelijke context.
- In hoofdstuk 9 presenteren we de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.
- De rapportage wordt afgesloten met bijlagen waarin de resterende onderdelen binnen de onderzoeksthema's worden behandeld.

## 1. Inleiding

## 2. Belang en bijdrage van campussen

## 3. Ruimtegebrek en maatregelen van campussen

## 4. Ruimte voor startups

## 5. Ruimte voor gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups

## 6. Woningbouw op campussen

## 7. Ruimtelijke randvoorwaarden

Netcongestie, stikstof, bereikbaarheid, drinkwater en juridisch-planologisch kader

## 8. Governance en rollen

## 9. Conclusies en aanbevelingen

## Bijlagen

L t/m XIII

## 2. Belang en bijdrage van campussen

## 2.1 Belang van campussen voor Nederland

### Brandpunten van kennis en innovatie

Campussen zijn de fysieke brandpunten van de Nederlandse onderzoeks- en innovatiemilieus. Hier clusteren kennisinstellingen zoals universiteiten, hogescholen en mbo's graag samen met onderzoeksinstellingen en het bedrijfsleven. De fysieke nabijheid binnen een zorgvuldig opgebouwd ecosysteem leidt hiermee tot een voortdurende kruisbestuiving. Het resultaat: snellere kennisontwikkeling en innovaties.

Op campussen starten veel startups en vindt valorisatie van onderzoek plaats. Daarnaast zijn campussen fysieke plekken die hoogwaardige vestigingsmogelijkheden bieden voor kennisintensieve bedrijvigheid en voor (het gezamenlijk gebruik van) onderzoeksfaciliteiten. Bovendien bieden campussen verschillende typen ontmoetingsplekken aan met als doel om open innovatie centraal te zetten, wat leidt tot kennisdeling tussen verschillende partijen op de campus.

### Investerings in kennis en innovatie

Het Rijk wil de Nederlandse economie toekomstbestendig maken door te investeren in onderzoek en innovatie, waarbij het kabinet ernaar streeft om in 2030 3% van het bbp aan R&D te besteden (Rijksoverheid, 2025). Om dit te bereiken is door het Ministerie van Economische Zaken een actieplan gepresenteerd aan de kamer.

Een sterk economisch systeem, zowel nationaal als internationaal gefocust, is cruciaal om maatschappelijke uitdagingen aan te gaan en de toekomstige productiviteit te verzekeren (Ministerie van Economische Zaken, 2025). Op dit moment landt al een aanzienlijk deel van onderzoeks- en innovatiegelden van overheidsinstanties op campussen. Dit betreft bijdragen vanuit de Rijksoverheid, waaronder het Nationaal Groeifonds, Regio Deals en EFRO, maar ook subsidies verstrekt door provincies en gemeenten.

### Nederlandse campussen zijn 'motoren van economische groei en innovatie'

Onderzoekers pleiten voor structurele financiering door publieke partijen en meer mdelen om buitenlands talent te kunnen aantrekken.

Een paar honderd bedrijven en miljoeneninvesteringen: zo hard groeit Campus Groningen

Het succes van Pivot Park: meer banen nu dan dat er ooit verloren gingen

Succes van Brainport Eindhoven is uniek en niet eenvoudig te repliceren

TU Delft Campus koploper in banengroei  
4 december 4 2024

Leiden Bio Science Park snelst groeiende grote campus van Nederland

10 december 2024  
Van de 900 nieuwe bedrijven die zich sinds 2018 op de grootste campus van Nederland vestigden, kozen er maar liefst 194 voor Leiden. Daarmee groeit het Leidse innovatiedistrict sneller dan alle andere grote campussen. Dat blijkt uit onderzoek van Buck consultants

## 2.2 Campus ecosysteem in een internationale omgeving

### **Verskillende soorten campussen**

Het Nederlandse campus-ecosysteem is opgebouwd rond de samenwerking tussen kennisinstellingen, bedrijven en overheden, met als doel kennisontwikkeling en innovatie te versnellen. Deze clustering leidt tot twee hoofdtypen campussen.

Enerzijds zijn er (1) universitaire campussen, waar onderwijs, fundamenteel onderzoek en valorisatie samenkomen in een omgeving die ruimte biedt voor studenten, onderzoekers en spin-offs. Anderzijds ontstaan (2) gespecialiseerde campussen, vaak sectorgericht (bijvoorbeeld hightech, chemie of life sciences), waar bedrijven en onderzoeksinstituten zich concentreren rond gedeelde faciliteiten zoals laboratoria, cleanrooms en testcentra.

Beide typen versterken elkaar binnen het bredere ecosysteem: universitaire

campussen fungeren als broedplaats voor kennis en talent, terwijl gespecialiseerde campussen deze kennis vertalen naar toepassingen en marktinnovaties. Dit samenspel maakt Nederland aantrekkelijk voor internationale samenwerking en investeringen, maar stelt ook hoge eisen aan fysieke ruimte en hoogwaardige voorzieningen.

### **Internationaal klimaat**

Campussen opereren niet in isolatie, maar in een sterk concurrerend internationaal klimaat waarin kennis, talent en investeringen mondiaal circuleren. Europese landen, maar ook regio's in Azië en Noord-Amerika, investeren fors in onderzoeksinfrastructuur en innovatiehubs om bedrijven en onderzoekers aan te trekken.

Voor Nederland betekent dit dat campussen niet alleen nationale samenwerking moeten faciliteren, maar ook aantrekkelijk moeten zijn voor internationale startups en multinationals

Dit vraagt om hoogwaardige faciliteiten, een sterke verbinding met universiteiten en onderzoeksinstituten, en een ecosysteem dat open innovatie stimuleert. Het onderscheid tussen universitaire campussen en gespecialiseerde campussen speelt

hierin een rol: universitaire campussen trekken internationaal talent via onderwijs en onderzoek, terwijl gespecialiseerde campussen zich profileren als sectorgerichte hotspots, vaak ingebed in internationale waardeketens. Het vermogen om deze ecosystemen te versterken is cruciaal om Nederland te positioneren als een concurrerende speler in de mondiale kenniseconomie.



## 2.3 Twee voorbeelden van campussen in de praktijk

### Leiden Bio Science Park

Het Leiden Bio Science Park is het grootste cluster van life sciences in Nederland, waar meer dan 20.000 medewerkers en duizenden studenten werken aan de ontwikkeling van nieuwe medicijnen, vaccins en geavanceerde therapieën. Op deze campus zijn belangrijke onderwijs- en onderzoeksinstituten gevestigd, zoals de Universiteit Leiden, het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) en Hogeschool Leiden, naast een diversiteit aan bedrijven. Dit omvat zowel grote, kennisintensieve R&D-bedrijven zoals Janssen Biologics en Astellas, alsook een aantal innovatieve startups en MKB-bedrijven (Leiden Bio Science Park, 2025).

Organisaties zoals BioPartner en PLNT versterken dit ecosysteem door startups en groeiende scale-ups huisvesting te bieden en te begeleiden. Dit creëert een omgeving die de kruisbestuiving tussen de betrokken partijen bevordert, wat resulteert in versnelde kennisontwikkeling en innovatie binnen de life sciences sector.

### Space Campus Noordwijk

De Space Campus in Noordwijk is opgebouwd rondom het Europese ruimtevaartkantoor ESA-ESTEC, dat niet alleen een technologisch centrum is, maar ook een cruciale kennispartner en opdrachtgever voor het bedrijfsleven. Hier wordt door meer dan 3000 mensen uit 22 landen gewerkt aan R&D, AI, innovatie, satelliettechnologie, robotics, bemande ruimtevaart, navigatie en nog meer (NL Space Campus, 2025).

De campus huisvest een mix van gevestigde ruimtevaartbedrijven en startups, die via het Space Business Innovation Centre (SBIC) worden ondersteund. Eén van de belangrijkste programma's op de campus is het Europese ruimtevaart startupprogramma ESA BIC; het grootste netwerk van ruimtevaarincubators ter wereld (SBIC, 2025).



Figuur 2.1: Luchtfoto van Leiden Bio Science Park.



Figuur 2.2: Luchtfoto van Space Campus Noordwijk.

## 2.4 Vooruitgang op maatschappelijke thema's

In de afgelopen decennia is op Nederlandse campussen steeds meer nadruk komen te liggen op de valorisatie van kennis. De betrokken campussen geven aan een actieve bijdrage te leveren aan diverse maatschappelijke transitie, waarvan we de meest voorkomende hieronder toelichten.

### 1. *Gezondheid en zorg*

Vijf campussen huisvesten een Universitair Medisch Centrum en dragen bij aan thema's als gezond ouder worden, het verkleinen van gezondheidsverschillen, preventie en effectieve zorg. Ook andere campussen, zoals Pivot Park, Amsterdam Science Park en Wageningen Campus, hebben een duidelijke focus op gezondheid en zorg.

### 2. *Circulaire Economie*

De nationale ambitie om in 2050 een volledig circulaire economie te realiseren krijgt uitwerking binnen de campussen. Campussen zoals Utrecht Science Park, WaterCampus Leeuwarden, Wageningen Campus en Brightlands Chemelot Campus ontwikkelen kennis en innovaties gericht op grondstoffenreductie, hergebruik en circulaire materialen.

### 3. *Klimaat en energie*

Om bij te dragen aan een klimaatneutraal Nederland in 2050, werken diverse campussen aan oplossingen voor de energietransitie en klimaatverandering. Dit gebeurt op WaterCampus Leeuwarden, Wageningen Campus, Utrecht Science Park, TU/e Campus, TU Delft Campus, NL Space Campus, Kennispark Twente, Campus Groningen, Brightlands Chemelot Campus, Automotive Campus en Amsterdam Science Park.

### 4. *Landbouw, water en voedsel*

Drie campussen positioneren zich rond de maatschappelijke thema's landbouw, water en voedsel: Wageningen Campus, WaterCampus Leeuwarden en Utrecht Science Park. Zij dragen bij aan duurzame voedselproductie, agro-biotech, voedselzekerheid en een vitaal landelijk gebied en veerkrachtige natuur.

### 5. *Veiligheid*

Campussen dragen bij aan uiteenlopende veiligheidsthema's: van digitalisering en cybersecurity (Kennispark Twente, TU Delft Campus, Campus Groningen, TU/e Campus, NL Space Campus en Amsterdam Science Park ) tot lucht- en ruimtevaart (NL Space Campus, Leiden Bio Science Park, TU Delft Campus en Gate2) en waterveiligheid (WaterCampus Leeuwarden).

### 6. *Technologische vooruitgang*

Campussen zoals de High Tech Campus en Brainport Industries Campus focussen op technologische vooruitgang en zijn op die manier ook faciliterend aan het oplossen van de bovengenoemde maatschappelijke vraagstukken.

### 7. *Onderwijs, kennis en innovatie*

Campussen zijn broedplaatsen voor talentontwikkeling, ondernemerschap en innovatie. Ze bieden hoogwaardige werkgelegenheid en onderwijs voor toekomstige banen.

## 2.5 Sleuteltechnologieën op campussen

### Sleuteltechnologieën

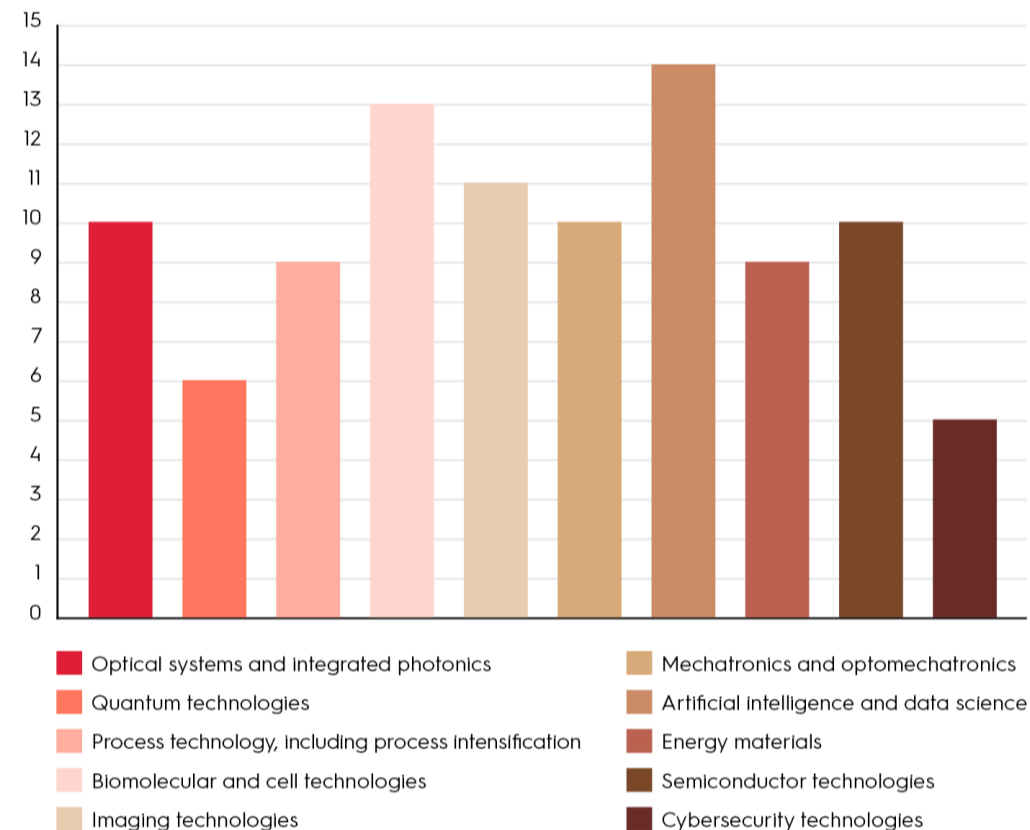
Sleuteltechnologieën zijn technologiegebieden waar Nederland een sterke wetenschappelijke positie op inneemt en waarin de komende jaren grote maatschappelijke en economische impact wordt verwacht. In de Nationale Technologiestrategie (2024) prioriteert het Ministerie van Economische Zaken 10 sleuteltechnologieën, die:

1. een grote bijdrage leveren aan ons verdienvermogen
2. cruciaal zijn voor maatschappelijke uitdagingen
3. belangrijk zijn voor de nationale veiligheid
4. Nederlands technologisch leiderschap mogelijk maken

Figuur 2.4 laat zien in hoeverre de prioritaire sleuteltechnologieën worden toegepast door de negentien

betrokken campussen. Hieruit blijkt dat het merendeel van de sleuteltechnologieën in grote mate wordt toegepast door de betrokken campussen. Deze constatering maakt duidelijk dat de campussen van groot maatschappelijk en economisch belang zijn voor de toekomstige Nederlandse economie.

10 Prioritaire sleuteltechnologieën (NTS)



Figuur 2.4: Prioritaire sleuteltechnologieën op campussen.

### 3. Ruimtegebrek en maatregelen van campussen

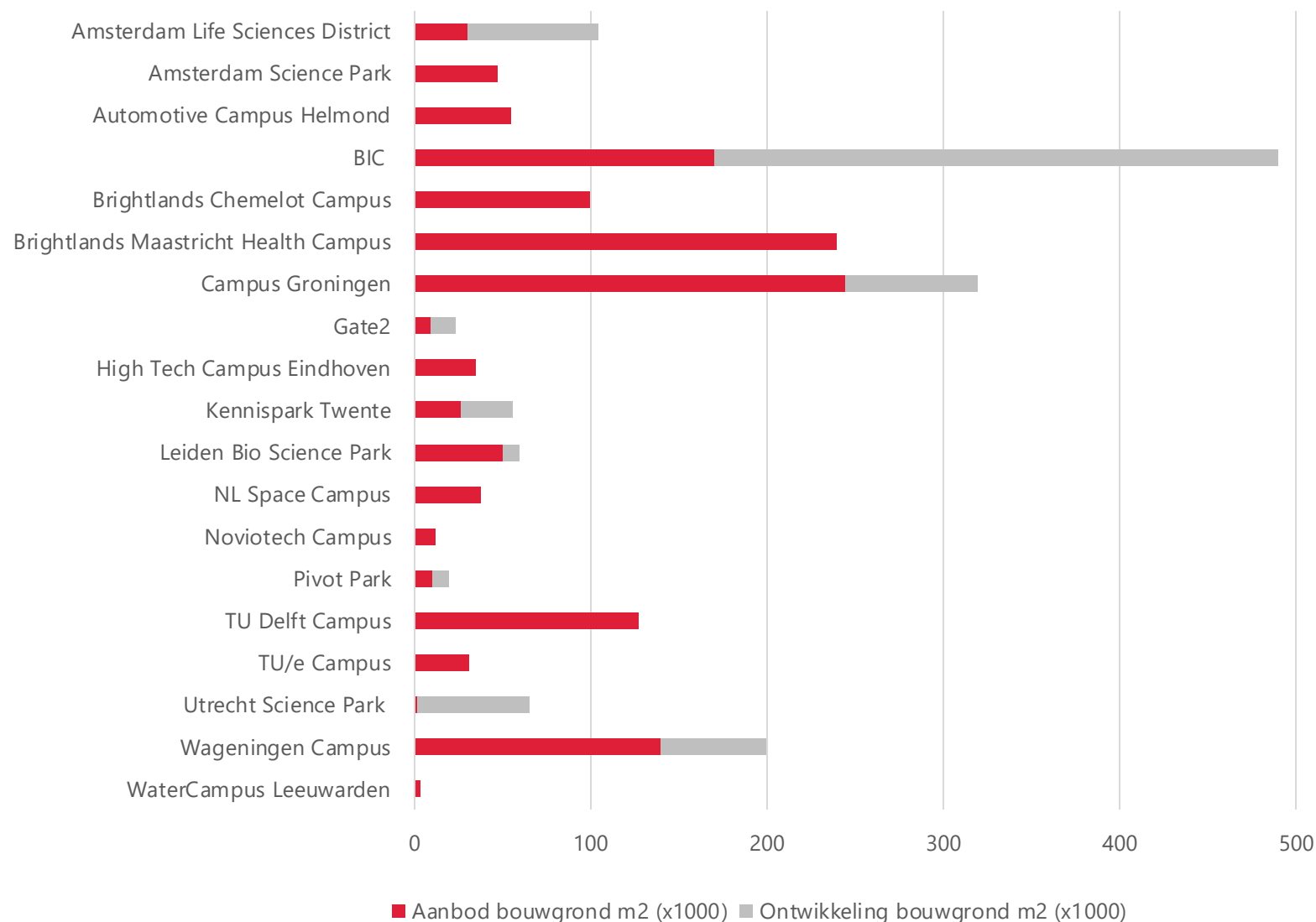
## 3.1 Huidig aanbod en verwachte uitbreiding bouwgrond

Figuur 3.1 toont per campus hoeveel bouwgrond nu beschikbaar is (rood) en de extra ruimte die in de toekomst kan worden vrijgemaakt (grijs), uitgedrukt in vierkante meters.

Uit de verdeling blijkt dat locaties, zoals BIC, Campus Groningen, Wageningen Campus, Gate2 en Kennispark Twente relatief veel mogelijkheden tot uitbreiding hebben. Niet alle campussen hebben mogelijkheden om in de toekomst het aanbod bouwgrond uit te breiden. Geen extra uitbreidingsruimte betekent echter niet automatisch een tekort aan bouwgrond in de toekomst (zie hiervoor paragraaf 3.2).

De data geven alleen de omvang van het huidige aanbod bouwgrond en de verwachte uitbreiding weer, niet het moment of tempo van realisatie.

Let op: Voor de onderstaande campussen ontbreken voldoende gegevens om een duidelijk onderscheid te maken tussen het huidige aanbod en de verwachte uitbreiding: Amsterdam Science Park, Automotive Campus Helmond, Brightlands Chemelot Campus, Noviotech Campus



Figuur 3.1: Beschikbare bouwgrond en verwachte uitbreiding bouwgrond.

## 3.2 Ruimtegebrek op campussen

De campussen is uitgevraagd of zij verwachten de komende jaren ruimtegebrek te ervaren als gevolg van een tekort aan bouwgrond (Figuur 3.2)

Van de 19 geïnventariseerde campussen melden er 5 ruimtegebrek, 10 geen tekort en van 4 campussen ontbreken gegevens. De tekorten doen zich vooral voor bij universitaire campussen in de Randstad, zoals Amsterdam Life Sciences District, Leiden Bio Science Park en Utrecht Science Park. Wageningen vormt hierin een uitzondering.

Campussen als High Tech Campus Eindhoven, WaterCampus Leeuwarden, BIC, Gate2, Campus Groningen en Brightlands Maastricht Health Campus rapporteren geen verwacht tekort, wat erop wijst dat de druk op de ruimte buiten de Randstad relatief kleiner is.

| Naam campus                          | Verwacht tekort aan bouwgrond op campussen |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | Ja                                         |
| Amsterdam Science Park               | Geen data                                  |
| Automotive Campus Helmond            | Geen data                                  |
| BIC                                  | Nee                                        |
| Brightlands Chemelot Campus          | Geen data                                  |
| Brightlands Maastricht Health Campus | Nee                                        |
| Campus Groningen                     | Nee                                        |
| Gate2                                | Nee                                        |
| High Tech Campus Eindhoven           | Nee                                        |
| Kennispark Twente                    | Nee                                        |
| Leiden Bio Science Park              | Ja                                         |
| NL Space Campus                      | Nee                                        |
| Noviotech Campus                     | Geen data                                  |
| Pivot Park                           | Nee                                        |
| TU Delft Campus                      | Nee                                        |
| TU/e Campus                          | Nee                                        |
| Utrecht Science Park                 | Ja                                         |
| Wageningen Campus                    | Ja                                         |
| WaterCampus Leeuwarden               | Nee                                        |

Figuur 3.2: Ervaring van ruimtegebrek op campussen

## 3.3 Campusmaatregelen voor ruimtelijke groei (1)

Ondanks dat niet alle campussen over voldoende bouwgrond beschikken, lijkt het grootste deel van de campus (gematigd) positief te reageren op de vraag of de ruimtelijke groei grotendeels op de campus kan worden gerealiseerd (zie Figuur 3.3). Naast de beschikbaarheid van bouwgrond zoeken campussen namelijk ook naar andere creatieve oplossingen om de toekomstige ruimtevraag op te vangen.

De maatregelen die campussen nemen om de ruimtelijke groei te ondersteunen, vallen grofweg uiteen in vier categorieën:

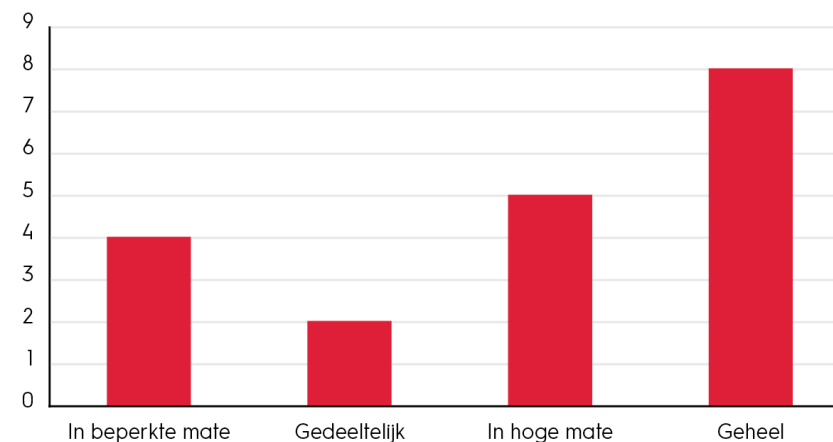
- **Uitbreiding van de campusgrenzen** – fysieke uitbreiding in aangrenzende gebieden;
- **Externe uitbreiding via satellietlocaties** – ontwikkeling van aanvullende locaties buiten de hoofdlocatie;
- **Interne optimalisatie** – herontwikkeling van bestaande gebouwen en efficiënter ruimtegebruik;
- **Samenwerking met andere bedrijventerreinen en campussen** – benutten van regionale netwerken en partnerschappen

Eerste schets uitbreiding ASML in Eindhoven gepresenteerd: 'On-Nederlands groot plan'

'Als je een magneet voor innovatieve ontwikkelingen wilt zijn, heb je ruimte nodig'

De 20 hectaren van Brightlands Chemelot Campus zijn zo goed als vol. Binnenkort geeft Provinciale Staten naar verwachting groen licht voor een zeer gewenste uitbreiding van 10 hectaren aan de noord-zijde van de campus. Diezelfde maand nog,

In welke mate kan de toekomstige ruimtevraag (5-10 jaar) worden geacommodeerd op de campus?



Figuur 3.3: Accommoderen toekomstige ruimtevraag op campussen.

### 1. Uitbreiding van de campusgrenzen

Verschillende campussen breiden hun fysieke grenzen uit, direct grenzend aan het bestaande campusterrein of in de directe nabijheid. Voorbeelden hiervan zijn de Brainport Industries Campus (BIC), Wageningen Campus en Brightlands Chemelot Campus.

### 2. Externe groei via satellietlocaties

Een aantal campussen kiest voor uitbreiding via satellietlocaties. Utrecht Science Park beschikt al over meerdere satellietlocaties, zoals in Bilthoven en Zeist. Andere campussen, zoals het Leiden Bio Science Park, bevinden zich nog in een beginfase van het ontwikkelen van dergelijke locaties. Deze maatregel dient een dubbel doel: het lost een praktisch ruimtetekort op de hoofdcampus op en het

## 3.3 Campusmaatregelen voor ruimtelijke groei (2)

ondersteunt een bewuste groeistrategie. Het biedt een oplossing voor ruimte-intensieve activiteiten zoals productie of doorgroeiende scale-ups. Ook versterkt het de strategische verbindingen met andere steden en ecosystemen.

### 3. Interne optimalisatie van de campusruimte

Veel campussen richten zich op het optimaal benutten van de bestaande ruimte binnen hun grenzen. Voor het ontwikkelen van beschikbare bouwgrond zetten zij in op herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. Ook wordt onderbenutte ruimte geactiveerd om de ruimtelijke capaciteit te intensiveren en efficiënter te gebruiken.

### 4. Samenwerking met andere campussen en bedrijventerreinen

Campussen zoeken actief de samenwerking op met andere locaties, zowel om het innovatie-ecosysteem te versterken als om bedrijven passende vestigingsmogelijkheden te bieden. Zo werkt WaterCampus samen met een nabijgelegen bedrijventerrein om doorgroeimogelijkheden voor bedrijven te faciliteren. Campus Groningen zet in op het verbinden van regionale innovatiehubs.

Naast het beschikken over voldoende vierkante meters en het treffen van interne en externe maatregelen om ruimte te vergroten, staan campussen voor diverse andere uitdagingen die van invloed zijn op hun ruimtelijke ontwikkeling. In de volgende hoofdstukken gaan we dieper in op de specifieke opgaven die campussen ervaren bij het realiseren van hun ruimtelijke ontwikkelambities.

## High Tech Campus Eindhoven breidt uit: start ontwikkeling twee technische gebouwen in 2025

20 NOV 2024 15.44 | High Tech Campus Eindhoven

### Nieuws

#### Constructie Plus Ultra III gestart op Wageningen Campus

DELFT – Den Haag en Rotterdam staan volgens de TU Deift welwillend tegenover een campus van de universiteit in de stad. Maar ook kleinere gemeenten in de regio hebben zich al gemeld bij de campusontwikkeling.

### UTRECHT SCIENCE PARK BILTHOVEN

Utrecht Science Park is het eerste science park in Nederland met twee formele satellietlocaties (Bilthoven en Zeist). Kennisinstituten, onderzoeksinstituten en bedrijven werken hier intensief samen om nieuwe oplossingen te vinden voor een langer en

## 4. Ruimte voor startups

# 4.1 Belang van startups voor campussen

## Startups als kernonderdeel van campusontwikkeling

Bij vrijwel alle campussen vormt een sterke focus op startups een essentieel onderdeel van de toekomstige ontwikkelstrategie (zie Figuur 4.2 op de volgende pagina). Deze nadruk op startups is te verklaren vanuit drie hoofdredenen:

### 1. Maatschappelijk en economisch belang

Startups spelen een centrale rol in het ontwikkelen van innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Daarmee dragen zij niet alleen bij aan economische vernieuwing, maar genereren zij ook maatschappelijke waarde. Campussen zijn bij uitstek de plekken waar deze impact concreet en zichtbaar wordt.

### 2. Wettelijke taak

Valorisatie – het omzetten van wetenschappelijke kennis in maatschappelijke en economische meerwaarde – is één van de drie wettelijke kerntaken van universiteiten. Startups

fungeren als belangrijk middel om deze kennis praktisch toe te passen. Door startups te ondersteunen, geven universitaire campussen invulling aan hun valorisatietaak.

### 3. Essentieel voor het functioneren van het ecosysteem

Startups vormen een belangrijk onderdeel van een gezond innovatie-ecosysteem. Een goed functionerend ecosysteem vereist daarom structurele aandacht en ondersteuning voor startups.

### Meer dan een ruimtelijke opgave

De ruimtevraag van startups staat niet op zichzelf, maar is nauw verbonden met het bredere functioneren van het innovatie-ecosysteem. Dit betekent dat er blijvend geïnvesteerd moet worden in zowel ruimtelijke als niet-ruimtelijke aspecten om de slaagkans van startups te vergroten. De belangrijkste niet-ruimtelijke opgaven zijn op de volgende pagina weergegeven in Figuur 4.1.

**Kamerbrief over het Nederlandse startup en scale-up ecosysteem in internationaal perspectief**

*Geachte Voorzitter,*

Het kabinet heeft de ambitie om van Nederland het beste startup en scale-up ecosysteem van Europa te maken.

### Wat is onze ambitie?

We willen meer startups en scale-ups. Deze bedrijven kunnen met hun innovatiekracht bijdragen aan economische groei, hoogwaardige werkgelegenheid én het oplossen van maatschappelijke opgaven.

**tech-ecosysteem vertoont zorgwekkende tekenen van stagnatie, met een significante daling in het aantal nieuwe startups en Nederlandse investeerders**

**Nederlandse startup-sector groeit scheef: veel geld, te weinig nieuwe bedrijven**

**Nederlandse startups doen het iets beter dan vorig jaar**

12 JUNI 2024 - 11.26 | 3 MINUTEN LEESTUUD

## 4.2 Behoefte en knelpunten startuphuisvesting

### Kenmerken startups

Startups worden doorgaans gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

1. De beperkte beschikbaarheid van financiële middelen
2. Onzekerheid over continuïteit op (middel)lange termijn
3. Kleinschaligheid, met een sterke focus op groei

### Behoefte huisvesting startups

Vanuit deze kenmerken vloeien specifieke eisen voort ten aanzien van huisvesting. Startups hebben doorgaans behoefte aan:

1. Kleinschalige ruimtes
2. Betaalbare huurprijzen
3. Flexibele huurcontracten
4. Schaalbaarheid (mogelijkheid tot doorgroei)
5. Toegang tot gedeelde (onderzoeks)faciliteiten

### Grootste knelpunt: een (on)haalbare businesscase voor startuphuisvesting

Het grootste knelpunt ligt in de behoefte aan kleinschalige huisvesting. Dit leidt vaak tot de behoefte aan multi-tenant gebouwen, waarin

meerdere startups gehuisvest zijn. Hoewel dit type vastgoed goed aansluit bij de behoeften van startups, brengt het aanzienlijke risico's met zich mee voor investeerders en ontwikkelaars.

Zo zijn gangbare voorverhuureisen van bijvoorbeeld 70% nauwelijks haalbaar in de context van startups, vanwege hun beperkte voorspelbaarheid en onzekerheid over continuïteit. Daarnaast zijn startups doorgaans niet in staat of bereid om langdurige huurcontracten aan te gaan, wat de financiële zekerheid voor ontwikkelaars verder ondermijnt.

Als gevolg hiervan zijn ontwikkelaars terughoudend om specifiek voor deze doelgroep te bouwen. Zij kunnen immers niet vertrouwen op de huidige aanwezigheid van voldoende stabiele huurders. In plaats daarvan moeten zij vertrouwen op het bredere innovatie-ecosysteem: een dynamisch netwerk dat zorgt voor een continue instroom van nieuwe startups. Dit ecosysteem moet robuust genoeg zijn om leegstand te beperken, bijvoorbeeld wanneer startups uitvallen of doorgroeien naar scale-ups.

Begeleiding en ondersteuning

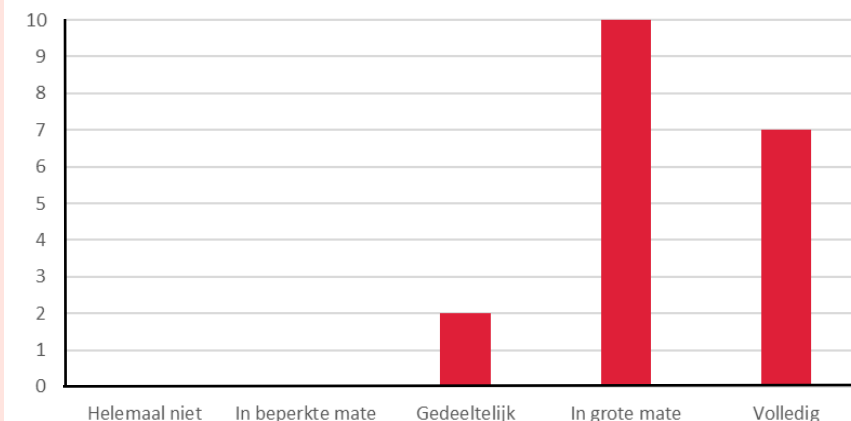
Toegang tot kapitaal

Toegang tot kennis en talent

Toegang tot netwerken en community

Figuur 4.1. Belangrijke niet-ruimtelijke aspecten in startupontwikkeling.

### In welke mate maakt een focus op startups deel uit van de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 4.2: Mate van focus op startups in de toekomstige ontwikkeling van de campus.

## 4.3 Rol campussen, oplossingen en regionale verschillen

### Rol van campussen

Campusorganisaties vervullen een belangrijke verbindende rol door verschillende partijen samen te brengen en innovatie te stimuleren. Hun invloed op dit specifieke aspect van vastgoedontwikkeling voor startups is echter beperkt.

Wel spelen campussen actief in op andere huisvestingsbehoeften van startups. Zo zorgen ze voor huurprijsreducties en ingroeihuren, evenals flexibele huurcontracten die startups ontlasten van langdurige verplichtingen. Daarnaast creëren campussen doorgroeimogelijkheden en stimuleren zij het gebruik van gedeelde, vaak kostbare, onderzoeksfaciliteiten.

Toch is het inspelen op deze behoeften niet vanzelfsprekend: niet elke campus beschikt over de benodigde middelen of instrumenten om hier structureel invulling aan te geven.

### Oplossingsrichting voor realisatie startuphuisvesting

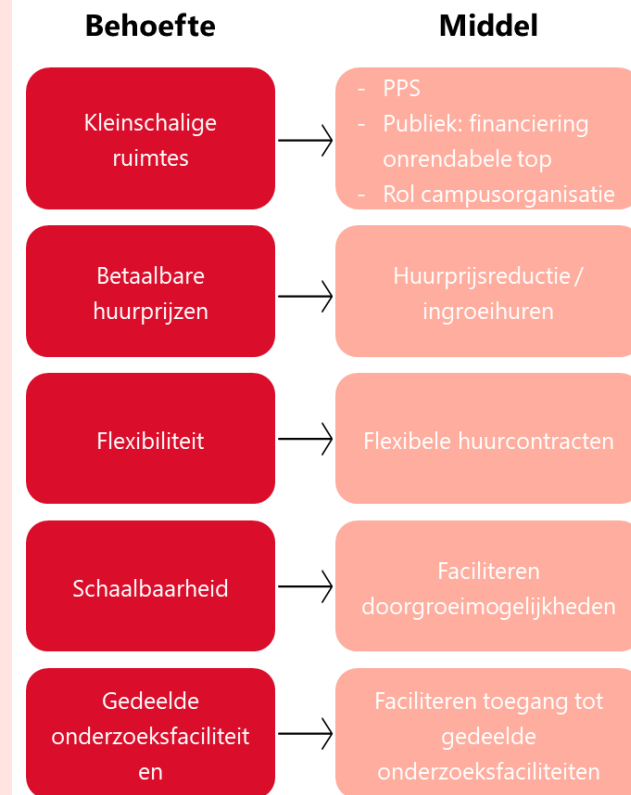
Voldoende passende huisvesting voor startups is cruciaal voor hun groei en daarmee van belang voor de toekomst van de Nederlandse economie. Om deze huisvesting te kunnen realiseren pleiten campussen voor versterkte publiek-private

samenwerking (PPS). Door risico's te delen tussen meerdere partijen, wordt de haalbaarheid vergroot. In het bijzonder wordt gepleit voor financiering van de onrendabele top, bijvoorbeeld via subsidies die een lagere bezettingsgraad in de beginjaren van exploitatie compenseren.

### Regionale verschillen

Er zijn duidelijke regionale verschillen in de ervaren haalbaarheid van het realiseren van startuphuisvesting. Campussen in economisch sterke regio's – zoals de Randstad en Brainport – lijken hierin succesvoller. In deze gebieden, waaronder Leiden, Delft, Amsterdam en Eindhoven, is het vertrouwen van investeerders en ontwikkelaars in het lokale ecosysteem groter. De hoge vraag naar startuphuisvesting stelt deze campussen bovendien vaker in staat marktconforme huurprijzen te hanteren, wat bijdraagt aan een stabielere exploitatie.

Daarentegen ervaren campussen in andere regio's aanzienlijke uitdagingen. Zij geven aan moeite te hebben om investeerders en ontwikkelaars te overtuigen om te bouwen. De risico's buiten de Randstad zijn hoger omdat de huren en de waarde van het vastgoed hier lager zijn, terwijl de investeringen in ontwikkel- en bouwkosten nagenoeg gelijk zijn.



Figuur 4.3: Behoefte campussen voor realisatie startuphuisvesting

## 4.4 Ruimte voor scale-ups

### Belang van Scale-ups

De betrokken campussen benadrukken dat een gezonde mix van startups, scale-ups, innovatief MKB en volwassen R&D bedrijven op campussen een krachtige motor is voor innovatie, economische groei en werkgelegenheid. Binnen dit ecosysteem vormen scale-ups een belangrijke schakel door innovaties uit de startupfase naar de markt te brengen. Om een toekomstbestendige economie te waarborgen is het daarom essentieel om de doorgroei van startup naar scale-up actief te ondersteunen.

### Focus op scale-ups

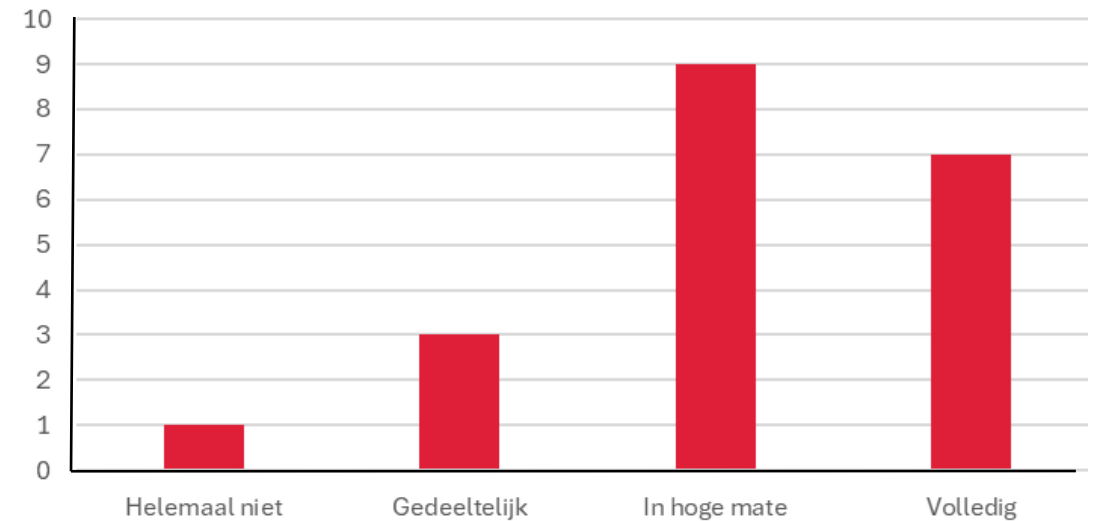
De campussen richten zich naast startups nadrukkelijk op scale-ups (zie figuur 4.4). Om de doorgroei van startups te faciliteren, zetten campussen in op het bouwen van vastgoed voor scale-ups, doorgaans in multi-tenant gebouwen. Bijvoorbeeld op de TU Delft Campus met het Next Delft gebouw en de Matrix gebouwen op Amsterdam Science Park.

Zo willen campussen scale-ups gepaste ruimte bieden. Tegelijkertijd realiseren zij zich dat succesvolle scale-ups op termijn (gedeeltelijk) de campus zullen verlaten vanwege hun verdere groei. Aangezien commerciële productie op veel campussen niet is toegestaan, of er is sprake van ruimtegebrek, zoeken campussen actief naar regionale locaties waar scale-ups zich kunnen vestigen.

Het doel is om deze bedrijven, ondanks de fysieke afstand, verbonden te houden met de campus. In sommige gevallen behouden scale-ups hun R&D-activiteiten op de campus, terwijl de productie elders plaatsvindt.

De TU/e Campus geeft bijv. aan zich te richten op de doorgroei van startup naar scale-up, maar heeft daarvoor geen ruimte op het campusterrein. De beschikbare ruimte is namelijk primair gereserveerd voor startups. De campus faciliteert doorgroeimogelijkheden in afstemming met de regio.

In welke mate maakt een focus op scaleups onderdeel uit van de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 4.4: Mate van focus op scale-ups op campussen.



Figuur 4.5: Next Delft.



Figuur 4.6: Matrix gebouwen Amsterdam Science Park.

## 5. Ruimte voor gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups

# 5.1 Behoefte en haalbaarheid onderzoeksfaciliteiten startups

## Behoefte aan onderzoeksfaciliteiten voor startups

Startups hebben een duidelijke behoefte aan toegankelijke onderzoeksfaciliteiten waarin zij hun innovatieve ideeën kunnen ontwikkelen en testen. Dit vereist specifiek ingerichte (lab)ruimten, vaak voorzien van geavanceerde apparatuur. Vanuit de aard van startups – met beperkte middelen, een korte tijdshorizon en een hoge mate van onzekerheid – ontstaan specifieke randvoorwaarden voor deze faciliteiten.

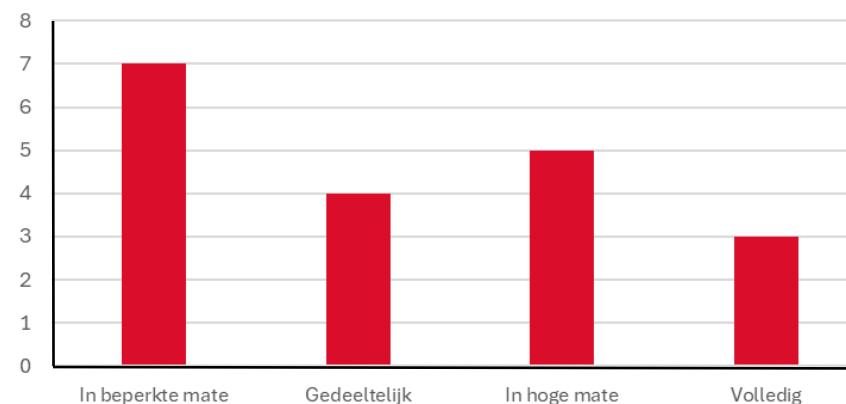
Vooraf in de vroege ontwikkelfase is het essentieel dat onderzoeksfaciliteiten laagdrempelig beschikbaar zijn. Dit betekent in de praktijk dat betaalbaarheid, flexibiliteit en gedeeld gebruik centraal moeten staan. Startups beschikken doorgaans niet over de financiële ruimte om

langdurige huurcontracten aan te gaan of om zelfstandig te investeren in dure laboratoriumapparatuur. Marktconforme huurprijzen en minimale looptijden van vijf tot tien jaar vormen dan ook een belemmering.

## Verwachte haalbaarheid realisatie onderzoeksfaciliteiten voor startups

Om deze reden zetten veel campussen zich in voor de ontwikkeling van kleinschalige, gedeelde onderzoeksfaciliteiten die specifiek zijn afgestemd op de behoeften van startups. De realisatie hiervan blijkt echter in de praktijk complex. Een aanzienlijk deel van de campussen geeft aan slechts beperkt of gedeeltelijk in staat te zijn om dergelijke faciliteiten daadwerkelijk te realiseren.

## In welke mate kan de behoefte voor gedeelde faciliteiten voor startups gerealiseerd worden?



Figuur 5.1: Verwachte realisatie van de behoefte aan gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups.

## 5.2 Knelpunten in realisatie gedeelde onderzoeksfaciliteiten

### **Knelpunten in realisatie**

De betrokken campussen verklaren dat het realiseren van gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups ingewikkeld is, omdat niet één partij de handschoen oppakt.

De commerciële vastgoedsector beschouwt investeringen in dergelijke faciliteiten als risicovol, vanwege de onzekerheid over toekomstige gebruikers en bezettingsgraden. In dit verband wordt door meerdere campussen gesproken van marktfalen.

Universiteiten willen graag een voortrekkersrol spelen om samen met de markt gedeelde onderzoeks- en innovatiefaciliteiten op campussen realiseren, maar stuiten daarbij op beperkingen. Zij mogen slechts in beperkte mate investeren in faciliteiten voor derden,

mede vanwege staatssteunregels.

Deze regelgeving vereist onder meer dat faciliteiten tegen marktconforme tarieven worden aangeboden en breed toegankelijk zijn. Startups zijn doorgaans niet in staat om marktconforme prijzen te betalen. Ook moeten de faciliteiten openstaan voor een brede gebruikersgroep en mogen daarom niet uitsluitend gereserveerd worden voor startups.

Daarnaast ontbreekt het aan structurele publieke financieringsinstrumenten voor fysieke onderzoeksinfrastructuur. Bestaande fondsen, zoals het Nationaal Groeifonds, zijn doorgaans niet bedoeld voor investeringen in vastgoed of laboratoriumvoorzieningen.

### **Een gedeelde faciliteit is duurder**

Gedeelde onderzoeksfaciliteiten brengen bovendien hogere exploitatiekosten met zich mee. Er is behoefte aan een centrale beheerder of operator, die verantwoordelijk is voor het dagelijks functioneren, het toezicht op veiligheid en het beheer van apparatuur. Startups beschikken vaak niet over de vereiste kennis of bevoegdheden om zelfstandig met geavanceerde of risicovolle apparatuur te werken. Dit vraagt om gespecialiseerd personeel, dat

schaars en kostbaar is.

### **Overige knelpunten**

Campussen geven aan dat de ontwikkeling van onderzoeksfaciliteiten wordt vertraagd of belemmerd door omgevingswet- en regelgeving, waaronder beperkingen op het gebied van stikstofuitstoot, externe veiligheidsnormen en de toenemende problematiek rondom netcongestie.



## 5.3 Oplossingsrichtingen

Oplossingsrichtingen voor de knelpunten bij gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups zijn:

### 1. Financiering onrendabele top

Uit gesprekken met campussen blijkt een duidelijke behoefte aan publieke cofinanciering voor het dekken van de onrendabele top bij de ontwikkeling van gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups. Door gerichte inzet van overheidsmiddelen (binnen publiek-private samenwerkingen) kan de financiële haalbaarheid van dergelijke voorzieningen worden vergroot, wat de realisatie van deze cruciale infrastructuur ten goede komt. Daarnaast spelen ook investerings- en exploitatierisico's een belangrijke rol. Deze moeten expliciet bij de ontwikkeling van onderzoeksfaciliteiten worden

benoemd en belegd, want niet iedere partij kan of mag deze risico's dragen; universiteiten kunnen dit bijvoorbeeld niet op grote schaal voor derden doen.

### 2. Versterking van de rol van campusorganisaties

Campusorganisaties vervullen een sleutelrol in het stimuleren van gedeeld gebruik en het verbinden van partijen bij de ontwikkeling van gedeelde faciliteiten. Deze brugfunctie is essentieel, juist omdat de realisatie van dergelijke voorzieningen zelden door één partij kan worden gedragen. Het is daarom van belang dat campusorganisaties over voldoende capaciteit, mandaat en middelen beschikken om deze verbindende en coördinerende rol structureel te kunnen blijven vervullen.

### 3. Optimalisatie gedeeld gebruik

Verschillende campussen werken aan het verbeteren van het gedeeld gebruik van bestaande onderzoeksfaciliteiten. Dit begint met het in kaart brengen van de beschikbare infrastructuur, zowel op campusschaal als op regionaal of nationaal niveau.

Een voorbeeld hiervan is het initiatief binnen PharmaNL, waarin faciliteiten in Oss, Leiden en Groningen worden geïnventariseerd en via een digitale tool toegankelijk worden gemaakt voor onderzoekers van de betrokken campussen.

Het gebruik van deze tool is momenteel beperkt vanwege o.a. de beveiliging van data en de jaarlijkse kosten. Deze voorwaarden beperken nu de praktische inzet en impact van het initiatief.

Hoewel niet alle faciliteiten geschikt zijn voor gedeeld gebruik en reistijd een beperkende factor kan zijn, biedt optimalisatie van gedeeld gebruik kansen om de bezettingsgraad te verhogen. Dit draagt bij aan een efficiëntere exploitatie en bredere toegankelijkheid van bestaande voorzieningen.

## 6. Woningbouw op campussen

## 6.1 Het belang van woningbouw voor campussen

### Schaarse ruimte

De ruimte in Nederland is schaars, terwijl de functies die ruimte innemen nu en in de toekomst toenemen. Het belang en de schaal van de woningbouwopgave kan tot gevolg hebben dat economische functies in de verdringing raken.

Binnen dit onderzoek verzamelden we data van de campussen over eventuele woningbouwplannen op de betrokken campussen en voerden we het gesprek over de mate waarin woningbouw als versterking of risico voor het ecosysteem wordt gezien.

### Het belang van woningbouw

De campussen onderschrijven het belang van voldoende woningbouw. Campussen ervaren de gevolgen van het tekort aan betaalbare woningen. Dit raakt verschillende doelgroepen, zoals studenten, (internationale)

werknemers van bedrijven, PhD'ers en verpleegkundigen. Campussen geven aan dat betaalbare huisvesting een criterium is voor de baan- en studiekeuze van de genoemde doelgroepen. Ook speelt de woningmarktsituatie een rol bij internationale bedrijven die zoeken naar een nieuwe vestigingslocatie. Het komt voor dat internationale bedrijven afzien van vestiging in Nederland vanwege de slechte situatie van de woningmarkt. De verwevenheid tussen economie en woningbouw is groot, waarbij voldoende huisvesting in de regio een voorwaarde is om economische groei van campussen te faciliteren.

### Onderzoek wijst uit: ruimte voor 1500 tot 2500 studentenwoningen op campus TU Delft

De TU Delft heeft samen met de gemeente onderzocht hoeveel studentenwoningen er op de campus kunnen worden gebouwd. Er blijkt ruimte te zijn voor 1500 tot 2500 woningen rond het sportcluster Kruithuisweg.

Onderwijs  
Nieuwbouw Wageningen  
**Campus Oost in  
Wageningen**

**Nieuwbouw 250  
studentenwoningen  
Campus Oost in  
Wageningen**

14 MAART 2024

Komst studentenwoningen biedt kans voor  
bedrijven op de Zernike Campus: *Extra reuring*

## 6.2 Woningbouw: versterking of risico?

### Woningbouw: versterking of risico?

Enkele campussen zien woningbouw *op de campus* als een matige of grote versterking van het ecosysteem op de campus. Dit betreft met name campussen in hoog stedelijk gebied.

Zes campussen geven aan dat woningbouw op de campus niet verenigbaar is met de bedrijfsactiviteiten of opzet van die specifieke campus. Hieruit leiden we af dat woningbouw op deze campussen een groot risico vormt voor het betreffende ecosysteem. Zodoende ontstaat het beeld dat het merendeel van de campussen woningbouw *op de campus* ziet als matig of groot risico.

### Risico's van woningbouw op de campus

De meest genoemde risico's zijn:

1. Woningbouw legt beslag op schaarse ruimte voor

hoogwaardige bedrijvigheid.

2. Woningbouw leidt potentieel tot versnippering van economische activiteiten op campussen, waardoor de loopafstanden toenemen en de kennisconcentratie afneemt.
3. Een grotere menging met bewoners verhoogt de kans dat er bezwaar wordt aangetekend tegen de ontwikkeling van economische functies. Ook als deze bezwaren ongegrond blijken, leidt dit tot vertraging en mogelijk het afhaken van ontwikkelaars/vestigters.
4. Het combineren van woningbouw met grootschalige logistieke- of productieactiviteiten blijkt doorgaans lastig. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde economische activiteiten niet mogelijk zijn als gevolg van veiligheidscontouren en milieuzones (zie ook hoofdstuk 7.1).

### Versterkend effect van woningbouw op het campusecosysteem

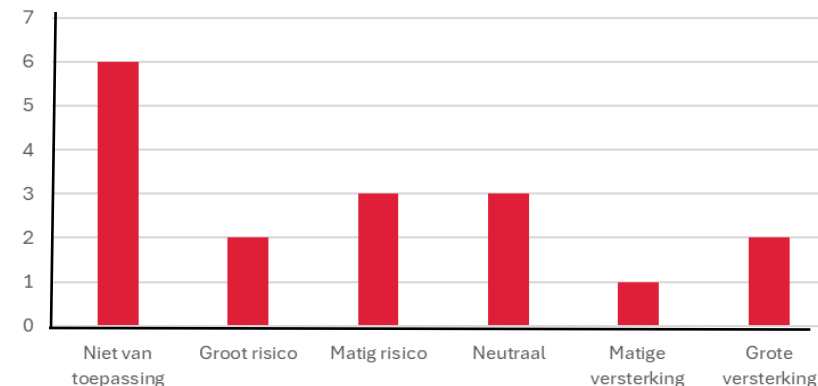
Woningbouw leidt volgens een aantal campussen tot een bloeiender ecosysteem, met meer reuring en levendigheid. Hierdoor wordt een campus een aantrekkelijkere locatie voor studenten en werknemers. Bovendien maakt woningbouw ook de ontwikkeling van voorzieningen mogelijk, zoals horeca.

Enkele campussen kunnen op deze

manier invulling geven aan de opgave om de campuslocatie meer onderdeel te laten worden van het stedelijk gebied.

Het versterkende effect wordt voornamelijk ervaren als de woningbouw gericht is op de doelgroepen van de campussen: studenten en werknemers. Campussen zijn geen voorstander van woningbouw voor doelgroepen die geen relatie hebben tot de campus.

In welke mate kan woningbouw op de campus een risico of een versterking zijn voor de campus en het ecosysteem?



Figuur 6.1: Mate van risico of versterking van het ecosysteem op campussen door woningbouw.

## 6.3 Woningbouwplannen op campussen

### Woningbouwplannen

Uit dit onderzoek blijkt dat voor ruwweg de helft van de campussen woningbouw helemaal niet of in beperkte mate onderdeel is van de toekomstige ontwikkeling van de campus. Voor de andere helft van de campussen geldt dat woningbouw in hoge of zeer hoge mate onderdeel is van de toekomstige campusontwikkeling.

Als we inzoomen op dit onderscheid zien we dat de meeste universiteitscampussen inzetten op woningbouw, terwijl woningbouw bij de meeste bedrijvenscampussen geen onderdeel van de toekomstige ontwikkeling vormt.

De universiteitscampussen bouwen voor campus specifieke doelgroepen, waar studenten onderdeel van zijn. Studentenhuisvesting valt volgens deze campussen beter te verenigen met de campusactiviteiten dan andere soorten huisvesting. De universiteitscampussen

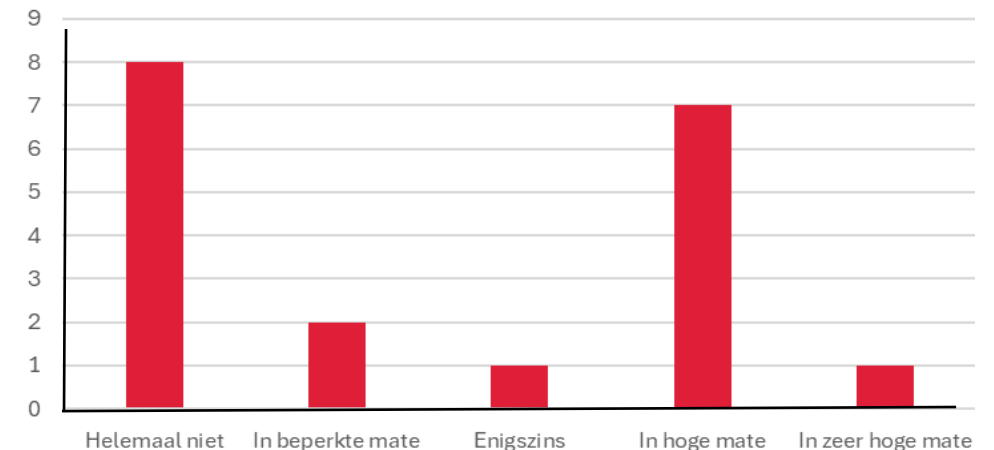
zorgen doorgaans voor zonering/ruimtelijke concentratie van de woningbouw op de campus.

De bedrijvenscampussen, zoals BIC, Pivot Park, High Tech Campus en Chemelot kunnen geen woningbouw toestaan op hun campus, maar zoeken vaak wel met lokale en regionale overheden actief naar mogelijkheden voor woningbouw in de omgeving van de campus.

### Conclusie woningbouw op campussen

In meerderheid wordt woningbouw beschouwd als risico voor het ecosysteem en het behoud van voldoende ruimte op de campus. Op een aanzienlijk deel van de campussen is woningbouw per definitie niet verenigbaar met de activiteiten. Maar dit is niet het geval op alle campussen: woningbouw voor studenten en andere campusdoelgroepen, zoals buitenlandse werknemers, wordt in een aantal gevallen wel als versterkend gezien voor het ecosysteem.

In welke mate vormt woningbouw een onderdeel van de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 6.2: Mate van woningbouw als onderdeel van toekomstige ontwikkeling van campus.



Figuur 6.3: Utrecht Science Park: 921 sociale huurwoningen voor studenten

# 7. Ruimtelijke randvoorwaarden

Netcongestie, stikstof, bereikbaarheid, drinkwater  
en juridisch-planologisch kader

# 7.1 Juridisch-planologisch kader

## Ruimtelijke randvoorwaarden

De realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen is afhankelijk van een aantal cruciale ruimtelijke randvoorwaarden. De belangrijkste opgaven zijn de borging van het juridisch-planologisch kader, netcongestie, bereikbaarheid en de stikstof-problematiek. In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd hoe en in welke mate deze opgaven specifiek van invloed zijn op de ontwikkeling van campussen en welke uitdagingen en kansen dit met zich meebrengt.

## Toegestane functies op de campussen

Campussen richten zich in de kern op kennisintensieve bedrijvigheid, R&D en onderwijs. Omgevingsplannen zijn daarom vaak toegespitst op de identiteit van de campus; bijvoorbeeld de mate en dichtheid van bebouwing. Maar ook de hoeveelheid en locatie van de benodigde ruimte voor (academisch) onderwijs, onderzoek en ontwikkeling (R&D), medische instellingen, kantoorruimte, bedrijven en facilitaire voorzieningen die de hoofdactiviteiten ondersteunen.

Naast de kernactiviteiten is er ook sprake van een duidelijke trend naar het creëren van een completer ecosysteem op campussen. Veel campussen staan daarom in toenemende mate ook ondersteunende functies toe zoals:

- Kleinschalige of pilotproductie die gerelateerd is aan R&D
- Horeca, detailhandel en sportvoorzieningen
- Woningbouw (locatieafhankelijk)

## Juridisch-planologische knelpunten:

### 1. Verouderd bestemmingsplan en overgang naar omgevingsplan

Meerdere campussen (o.a. Amsterdam Life Sciences District, High Tech Campus Eindhoven, TU/e Campus) geven aan dat hun juridisch-planologische kader verouderd is en niet meer aansluit bij de huidige ambities. De overgang naar een nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet wordt daarbij echter ook als complex en tijdrovend ervaren. Brightlands Chemelot Campus meldt bijvoorbeeld expliciet dat het verkrijgen van vergunningen sinds de invoering van de Omgevingswet juist langer duurt.

### 2. Locatiespecifieke beperkingen

De beschikbare ruimte op een aantal campussen wordt beperkt door locatiespecifieke factoren. Voorbeelden zijn veiligheidscontouren en milieuregels op Amsterdam Science Park en Automotive Campus Helmond, de nabijheid van een rioolwaterzuivering op Kennispark Twente, hoogspanningskabels op Campus Groningen of de UNESCO-status die bouwhoogtes beperkt op Utrecht Science Park.

### 3. Bestuurlijke inconsistentie

Campussen kunnen hinder ervaren door middel van bestuurlijke inconsistentie. Bijvoorbeeld wanneer een campus gebieden of satellieten heeft in meerdere gemeenten kan het zo zijn dat de functies wel in gemeente A, maar niet in gemeente B worden toegestaan. Daarnaast kan er een discrepantie plaatsvinden tussen het juridisch-planologisch beleid van de gemeente en van de provincie over bijvoorbeeld het toestaan van woningbouw op de campus.

# 7.1 Juridisch-planologisch kader

## Juridisch-Planologische kansen

### 1. Nieuwe omgevingsplannen als kans:

Het vernieuwen van een verouderd bestemmingsplan wordt niet alleen als een knelpunt gezien, maar ook als een strategische kans om een nieuwe, modernere visie voor het gebied vast te leggen.

Als eerste kunnen omgevingsplannen worden gebruikt om de eerdergenoemde verouderde juridisch-planologische regels te vervangen die niet meer aansluiten bij de ambities van de campus. Wanneer campusorganisaties gezamenlijk met de gemeente een omgevingsvisie kunnen opstellen, kunnen de kaders bepaald worden die nodig zijn voor de activiteiten die passen de campus.

Het omgevingsplan kan daarnaast

ook worden ingezet om het ecosysteem en de campusgrenzen te beschermen. Op campussen wordt er vaak zorgvuldig en spaarzaam omgegaan met de ontwikkeling van het gebied en kan het decennia duren voordat een gebied helemaal vol gebouwd is. De vrijstaande ruimte op campussen komt dan potentieel in beeld voor functies die een risico vormen voor het ecosysteem. Dit geldt voor bijvoorbeeld bedrijvigheid die niet past bij de campusidentiteit, woningbouw (voor niet-campusgebruikers) of andere toevoegingen die potentieel veiligheids- of milieuproblemen kunnen veroorzaken voor de plaatsing van R&D- en kleinschalige productiefaciliteiten.

### 2. Toevoegen van experimenteerruimte

De Omgevingswet biedt de

flexibiliteit om via bijvoorbeeld tijdelijke vergunningen te experimenteren met nieuwe functies. Dit maakt het mogelijk om binnen de campus specifieke experimenteerruimtes aan te wijzen die regelluw zijn. In deze zones gelden ruimere mogelijkheden voor innovatie en R&D dan in de rest van het gebied. Het Amsterdam Life Sciences District is bijvoorbeeld al op zoek naar mogelijkheden.

Dit is met name waardevol omdat juridisch-planologische kaders soms achterlopen op de snelle technologische ontwikkelingen. Een dergelijke pioniersruimte biedt bedrijven op de campus de benodigde vrijheid om te innoveren op een manier die de standaardregelgeving nog niet altijd faciliteert.



Figuur 7.1: Pivot Park. Bron: Campusorganisatie Pivot Park

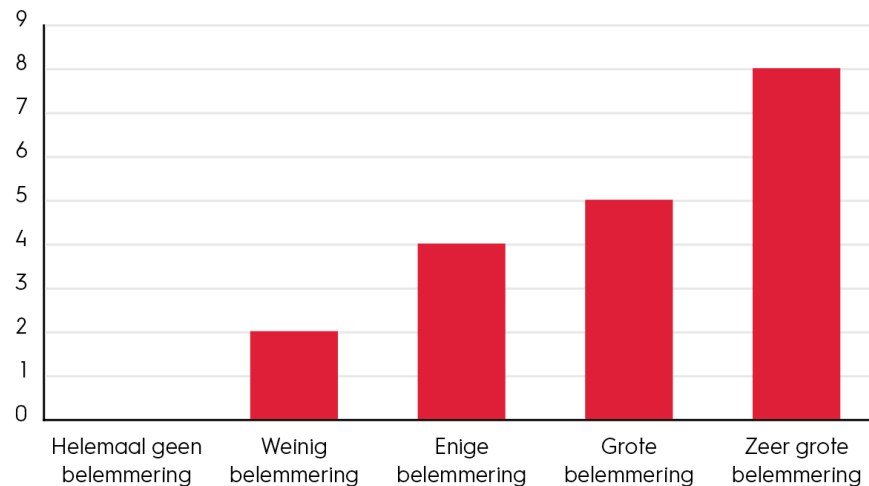
## 7.2 Netcongestie

### Netcongestie vormt een structureel knelpunt voor campusontwikkeling

Netcongestie vormt bij 13 van de 19 campussen een aanzienlijke belemmering (zie figuur 7.1). Meerdere campussen ervaren nu al capaciteitsproblemen, anderen verwachten deze op korte tot middellange termijn. Dit vertraagt ruimtelijke en economische groei en vormt een structureel risico voor de ontwikkeling van het campussenlandschap.

Door de onzekerheid over netcapaciteit kiezen strategisch belangrijke bedrijven vaker voor vestiging buiten Nederland. Oplossing van netcongestie is een strategische randvoorwaarde: zonder ingrijpen dreigt langdurige stilstand in ruimtelijke ontwikkeling van de campussen.

In welke mate vormt netcongestie een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 7.2: Mate van netcongestie als belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.

**Nieuw lab voor UvA door slimme aanpak bij netcongestie**

**Bedrijven op Zernike Campus pakken samen netcongestie aan**

**Netcongestie: op de Brainport Industries Campus lossen ze het zelf op**

Zo geven Amsterdam Life Science District en Amsterdam Science Park aan dat netcongestie de ontwikkeling van de campus mogelijk voor meerdere jaren kan vertragen. Dit geldt eveneens voor het Leiden Bio Science Park, waar vastgoedontwikkelingen naar verwachting tot zes jaar kunnen stilliggen. Kennispark Twente meldt dat momenteel geen nieuwbouw op de campus gerealiseerd kan worden en vergelijkbare signalen zijn afkomstig van Utrecht Science Park. Dit is een greep uit de voorbeelden: ook op de meeste andere campussen heeft netcongestie gevolgen.

### Alternatieven

Campussen zoeken actief naar deeloplossingen, zoals peak shaving, energy hubs, smart grids en accupakketten. Ook wordt eigen energieopwekking onderzocht via zon, geothermie en wind. Campussen benadrukken dat hierdoor slechts een deel van het probleem kan worden opgelost. Ook pleiten campussen voor prioritering van maatschappelijke functies zoals onderwijs en zorg bij netcapaciteitstoewijzing.

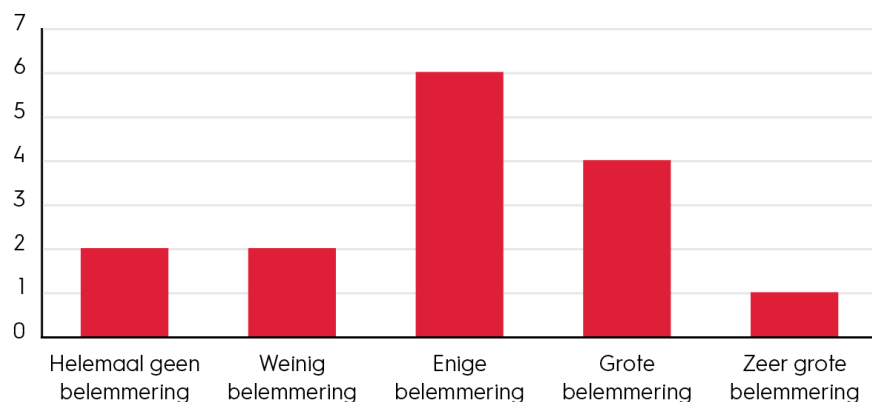
## 7.3 Stikstof en bereikbaarheid

### Stikstofproblematiek als onzekere randvoorwaarde

Voor een groot deel van de campussen vormt de wet- en regelgeving omtrent stikstofdepositie een (potentiële) belemmering voor toekomstige bouwplannen. Hoewel de directe negatieve gevolgen – het niet verkrijgen van vergunningen – momenteel nog beperkt zijn, blijft de lange termijn impact onzeker.

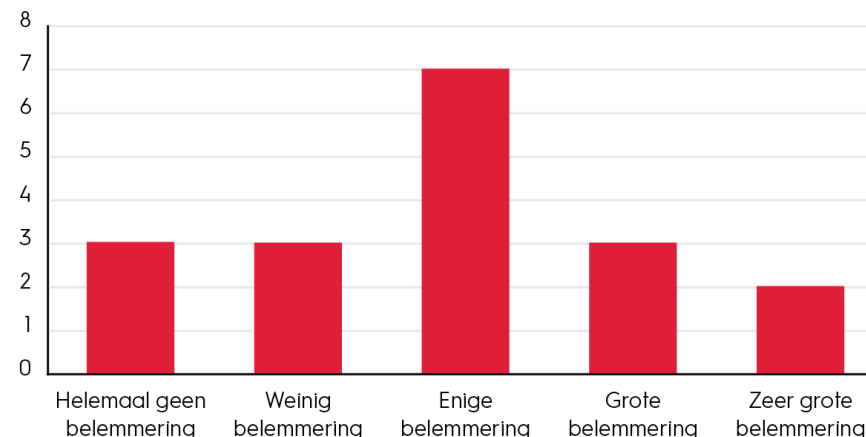
Deze onzekerheid wordt ervaren door het gebrek aan duidelijkheid binnen het politieke en juridische kader. Hierdoor beschouwen campussen stikstofproblematiek als een knelpunt voor toekomstige ontwikkelingen.

### In welke mate vormt stikstof een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 7.3: Mate waarin stikstof een belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkeling van de campus. (Boven)

### In welke mate vormt bereikbaarheid een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 7.4: Mate waarin bereikbaarheid een belemmering vormt de toekomstige ontwikkeling van de campus.

### Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid van campussen loopt het beeld uiteen. Enkele campussen geven aan uitstekend bereikbaar te zijn, zoals WaterCampus en Novio Tech Campus. Anderen, zoals Leiden Bio Science Park en Wageningen Campus ervaren toenemende problemen als gevolg van de beperkte bereikbaarheid. Met het oog op de verwachte ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de komende tien jaar, wordt het verbeteren van mobiliteit en infrastructuur een strategische opgave voor veel campussen.

Zo wil Brainport  
in de toekomst  
bereikbaar blijven:  
'Hub, hub' de bus  
in, anders loopt  
het verkeer muurvast

Na twintig jaar  
nog steeds geen  
tram over de  
campus TU Delft

CAMPUS  
GRONINGEN  
KOMT MET PLANNEN  
EN ACTIES OM OOK  
IN 2030  
BEREIKBAAR TE ZIJN

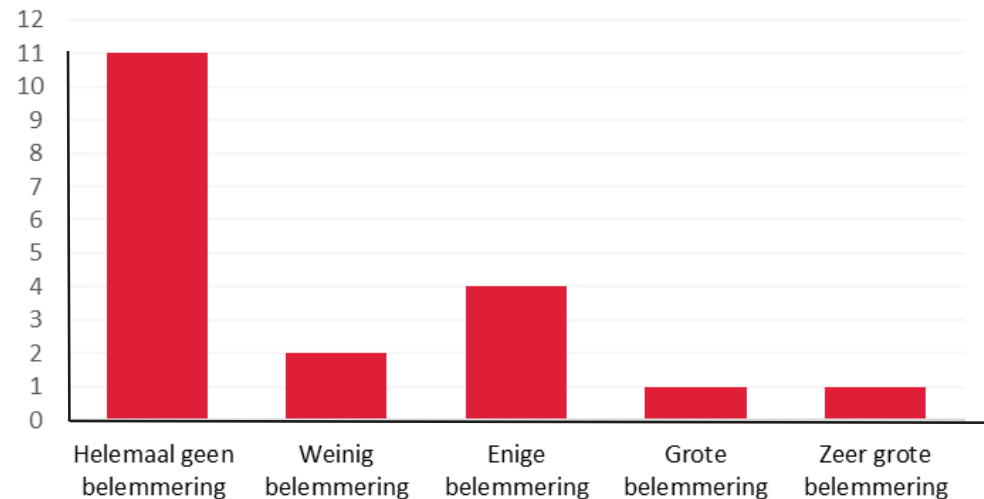
## 7.4 Drinkwatervoorziening

### Drinkwater vormt een toekomstig risico

Figuur 7.5 laat zien dat de meeste respondenten vinden dat toegang tot drinkwater of proceswater geen of slechts beperkte belemmering vormt voor toekomstige campusontwikkelingen, al ziet een kleinere groep enige tot grote belemmeringen. Dit suggereert dat het nu geen groot probleem is, maar in de toekomst wél aandacht vraagt.

In Nederland neemt de druk op drinkwater toe door klimaatverandering (droogte, verzilting) en een groeiende vraag. Drinkwaterbedrijven hanteren soms capaciteits- of aansluitbeperkingen, wat uitbreidingen kan vertragen. Daarom wordt vroegtijdige afstemming en ruimte voor extra infrastructuur (zwaardere leidingen, buffering) steeds belangrijker, evenals waterbesparing en alternatieve bronnen. Op campussen kan dit naast problemen met drinkwater ook leiden tot problemen rondom de levering van schoon proceswater voor onderzoek en productie.

In welke mate vormt toegang tot drinkwater een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de campus?



Figuur 7.5: Mate waarin drinkwater een belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkeling van de campus.

## 8. Governance en rollen

# 8.1 Campusgovernance in ruimtelijke ontwikkeling

## Twee hoofdvormen van governance voor ruimtelijke ontwikkeling

Er bestaat geen uniforme blauwdruk voor de governance van ruimtelijke campusontwikkeling in Nederland. De gekozen structuur verschilt per campus en is sterk afhankelijk van de lokale context, eigendomsverhoudingen van grond en vastgoed, en de betrokkenheid van stakeholders.

Binnen dit onderzoek onderscheiden we grofweg twee hoofdvarianten:

### 1. Regie bij één dominante partij (directieve samenwerking)

Eén partij heeft de overwegende zeggenschap en neemt het voortouw in besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

### 2. Samenwerking tussen meerdere partijen (collectieve samenwerking)

Meerdere partijen werken – formeel of informeel – samen aan de ruimtelijke ontwikkeling van de campus, waarbij de regie gedeeld wordt.

### Regie bij één dominante partij (directieve samenwerking)

Op verschillende campussen ligt de regie hoofdzakelijk bij één partij, die het initiatief neemt en de koers bepaalt voor ruimtelijke ontwikkeling. Dit kan een universiteit, een overheid of een private partij zijn.

#### 1. Universiteit als regisseur

Voorbeelden zijn TU Delft Campus, TU/e Utrecht Science Park. Op deze campussen heeft de aanwezige universiteit een duidelijke regierol en ligt het initiatief voor ruimtelijke ontwikkelingen, de rol van de campusorganisatie en de zeggenschap over de toelating van bedrijven hoofdzakelijk bij één partij.

#### 2. Overheid (gemeente) als regisseur

Voorbeeld is Brainport Industries Campus (cluster 1). De gemeente Eindhoven heeft besloten om het eigendom van cluster 1 over te nemen en zo meer regie te kunnen voeren op de strategische doelstellingen en publieke belangen te borgen. Voor andere onderdelen van deze campus gelden verschillende governancevormen, waarbij meerdere partijen betrokken zijn.

#### 3. Commerciële partij als regisseur

Voorbeeld is de High Tech Campus. De campus is volledig in handen van een commerciële partij, die investeert in en beslist over ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor kunnen ook risicovolle of minder rendabele initiatieven, zoals gedeelde faciliteiten of huisvesting voor startups, worden gerealiseerd. De baten op campusschaal kunnen immers de kosten op gebouwniveau compenseren.

Hoewel in deze hoofdvariant één partij de regie voert over de ruimtelijke ontwikkeling van de campus, blijft zij afhankelijk van de medewerking van de overheid in haar publiekrechtelijke rol. Deze rol wordt nader toegelicht in paragraaf 8.2.

### Samenwerking tussen meerdere partijen (collectieve samenwerking)

Bij andere campussen binnen dit onderzoek is sprake van een speelveld van meerdere partijen.

1. *Een commerciële rechtsvorm met publieke aandeelhouders.* In deze variant is de campus georganiseerd als een commerciële entiteit (bijvoorbeeld een B.V.), waarbij de aandelen in handen zijn van publieke partijen zoals gemeenten of provincies. Voorbeelden zijn Pivot Park Oss en Gate2.

# 8.1 Campusgovernance in ruimtelijke ontwikkeling

## 2. Een combinatie van overheden en kennisinstellingen

Verschillende campussen kennen een combinatie van hoofzakelijk overheden en kennisinstellingen die de governance van de campus vormen en regie voeren op de ruimtelijke ontwikkeling. Zo kent Amsterdam Science Park drie grondeigenaren (gemeente, UvA en NWO) die een gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Ook Brightlands Maastricht Health Campus zal voor de voorgenomen ontwikkelingen een campusontwikkelorganisatie oprichten waarin overheden (gemeente en provincie) en kennisinstellingen (Universiteit Maastricht en Academisch Ziekenhuis Maastricht) participeren.

De belangrijkste vastgoedeigenaren op Campus Groningen zijn kennisinstellingen (Rijksuniversiteit Groningen, UMCG en Hanzehogeschool) en de gemeente, die daarmee de grootste sturende partijen in de ruimtelijke ontwikkeling van de campus zijn. Daarbij worden ruimtelijke producten (bijv. ontwikkelvisie) gezamenlijk vormgegeven door en afgestemd met de strategische partners, waaronder ook bedrijven. Binnen de NL Space Campus zijn de belangrijkste partners gemeente, provincie en ESA ESTEC.

## 3. Campussen met veel en diverse partijen

Twee campussen binnen dit onderzoek kenmerken zich door een relatief groot en divers aantal partijen met grond- en vastgoedeigendom: Kennispark Twente en het Leiden Bio Science Park.

Op Kennispark Twente zijn de gemeente, de Universiteit Twente en meerdere particuliere investeerders grondeigenaar. In totaal zijn er circa 60 vastgoedeigenaren actief op het park.

Het Leiden Bio Science Park telt ongeveer acht grondeigenaren en zo'n 50 vastgoedeigenaren. De Universiteit Leiden is hier de grootste grondeigenaar. Een aanzienlijk deel van de grond is in erfpacht uitgegeven door zowel de universiteit als de gemeente, waardoor deze partijen regie kunnen houden op de ruimtelijke ontwikkeling.

Ondanks de veelheid aan betrokken partijen proberen beide campussen eenheid en samenhang te creëren in hun ruimtelijke ontwikkeling. Dit doen zij door samenwerking te organiseren in verschillende gremia, zoals de Taskforce Kennispark, de Regiegroep RO en via de inzet van een externe stedenbouwkundig supervisor (beide op LBSP).

## 4. Overige constructies

Verder zijn er andere constructies en verhoudingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling op campussen:

- Amsterdam Life Sciences District - governance in ontwikkeling
- Automotive Campus Helmond - governance in ontwikkeling tussen gemeente, provincie en bouwbedrijf
- Brightlands Chemelot Campus - DSM, Universiteit Maastricht en Provincie Limburg via ontwikkelbedrijf campusorganisatie
- Novio Tech Campus - verschillende gebouw- en grondeigenaren zoals NXP, gemeente en Kadans die werken op basis van een samenwerkingsovereenkomst
- Watercampus Leeuwarden - samenwerkingsverband zonder juridische entiteit

# 8.1 Campusgovernance in ruimtelijke ontwikkeling

Als beschreven in het eerste deel van dit hoofdstuk bestaan er verschillen in de manier waarop campussen zijn georganiseerd. In werkelijkheid is de organisatie van campussen complexer dan hier beschreven, zeker als ook de business & innovatie taken van een campus worden meegenomen.

## Complexiteit speelveld

Voor de beschreven varianten is niet direct sprake van goed of fout. Een speelveld met slechts één of enkele partijen maakt afstemming en besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen relatief eenvoudig. Een speelveld met veel partijen maakt een samenhangende planvorming, afstemming en besluitvorming complex. Maar, het betrekken van diverse stakeholders zorgt ook voor een breder perspectief op campusontwikkeling.

## Investeringsbeslissing

De uiteindelijke investeringsbeslissing bij vastgoedontwikkeling ligt doorgaans bij de grondeigenaar, tenzij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Op campussen is erfpacht een gangbare constructie; daarmee kan extra grip worden gehouden op gebruik en bestemming.

## Financiering van ruimtelijke ontwikkelingen

- Wanneer er sprake is van een dominante partij binnen een campus, zien we dat deze vaak handelt vanuit een rentmeesterschapsrol, met een focus op de lange termijn. In situaties met versnipperd eigendom, met name wanneer beleggende partijen betrokken zijn, bestaat er een groter risico op een kortetermijnoriëntatie en rendementsdenken.
- Tegelijkertijd blijkt dat bepaalde fysieke investeringen – zoals huisvesting voor startups of gedeelde onderzoeksfaciliteiten – lastig door één partij alleen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is doorgaans een publiek-private samenwerking (PPS) noodzakelijk.
- Campussen met een dominante partij kunnen doorgaans sneller besluiten nemen over investeringen. Dit brengt echter ook een kwetsbaarheid met zich mee: wanneer een dominante speler, zoals een overheid of universiteit, geconfronteerd wordt met bezuinigingen, heeft dit direct invloed op het tempo en de voortgang van ruimtelijke ontwikkelingen.

## Honderden miljoenen voor innovatiegebouwen op campussen in Amsterdam

Datum: 19-05-2022

## Gemeente Eindhoven wil deel Brainport-campus kopen, 'is vitale economische infrastructuur'

NOS Nieuws Woensdag 22 januari 2015, 21:16

## Tegenvaller voor ambitieuze plannen TU Delft-campus in Rotterdam: geen geld vanuit het Rijk

## 8.2 Rol van overheden: gemeente en provincie

Overheden kunnen verschillende rollen innemen ten aanzien van campussen. We maken onderscheid tussen centrale en decentrale overheden en onderscheiden publiekrechtelijke rollen van meer participerende rollen.

**Gemeenten** vervullen een belangrijke rol in het ruimtelijk-juridische kader van campusontwikkeling:

- Gemeenten integreren campussen in hun strategisch beleid via omgevingsvisies. Door deze visies te vertalen naar omgevingsplannen, worden concrete campusontwikkelingen juridisch mogelijk gemaakt.
- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwprojecten op de campus.
- Gemeenten dragen bij aan de bereikbaarheid van campussen door het ontwerpen en realiseren van infrastructuur en het nemen van verkeersbesluiten.

Ook hebben gemeenten een participerende rol in de organisatie en ontwikkeling van campussen:

- Gemeenten nemen deel aan de governance van campussen, vaak zowel bestuurlijk als financieel.
- Gemeenten leveren cofinanciering aan gebiedsontwikkeling en dragen bij aan de exploitatie van gedeelde faciliteiten
- Gemeenten initiëren of ondersteunen gezamenlijke campusvisies en ontwikkelstrategieën met andere stakeholders.
- In sommige gevallen bezitten gemeenten grond op campussen en nemen zij het initiatief tot vastgoedontwikkeling.

**Ervaringen van campussen** - Campussen ervaren veel meerwaarde van actieve

betrokkenheid van gemeenten bij campusontwikkelingen. Gemeentelijke participatie draagt bij aan het realiseren van ruimtelijke ambities en het versterken van het campus-ecosysteem.

Tegelijkertijd signaleren campussen ook knelpunten. Zo kan de voortgang van projecten vertragen door een gebrek aan capaciteit binnen gemeenten, bijvoorbeeld bij de afhandeling van vergunningaanvragen. Daarnaast zijn campussen vaak afhankelijk van gemeentelijke medewerking bij het actualiseren van omgevingsvisies en -plannen. Zonder deze vernieuwing kunnen ruimtelijke ambities stagneren. Een concreet voorbeeld is de High Tech Campus, die voor de realisatie van haar ontwikkelplannen afhankelijk is van een nieuwe omgevingsvisie van de gemeente.

**Provincies** vervullen een belangrijke publiekrechtelijke rol bij de ontwikkeling van campussen, met name door het opstellen van ruimtelijke beleidskaders zoals de provinciale omgevingsvisie. Daarnaast spelen zij een rol in het meebeslissen over en investeren in regionale bereikbaarheid, wat essentieel is voor de ontsluiting en verdere groei van campussen.

Ook nemen provincies een participerende rol op zich in de governance van campussen en dragen zij financieel bij, o.a. via subsidieprogramma's. Zo zijn zij actief betrokken bij onder andere de Brightlands campussen en Campus Groningen. Bovendien coördineren provincies de samenhang tussen verschillende campusontwikkelingen binnen hun regio. Een voorbeeld hiervan is de provincie Zuid-Holland, die werkt met een integrale provinciale campusstrategie om afstemming en synergie tussen campussen te bevorderen.

## 8.2 Rol van overheden: de Rijksoverheid

### Financiering vanuit het Rijk

De Rijksoverheid investeert via verschillende fondsen en subsidieregelingen, waaronder het Nationaal Groeifonds, de Regio Deals en cofinanciering bij EFRO middelen. Deze financieringsinstrumenten zijn gericht op het versterken van onderzoek, innovatie en samenwerking, en dragen zo bij aan het verdienvermogen en de brede welvaart van Nederland. Fysieke investeringen zijn mogelijk, maar staan meestal niet centraal.

### Gewenste rol van de Rijksoverheid in de ruimtelijke ontwikkeling van de campussen

De betrokken campussen is gevraagd welke rol zij van de Rijksoverheid verwachten om hun ruimtelijke ambities in de toekomst te kunnen realiseren. Hieruit komen drie hoofdwensen naar voren:

#### 1. Regie en langetermijnvisie

Campussen vragen de Rijksoverheid om meer regie te nemen op de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederland. Zij pleiten voor duidelijke keuzes en een langetermijnvisie, zodat er sprake is van voorspelbaar en consistent beleid. Dit is nodig om de potentie van de meest impactvolle campussen in Nederland volledig te benutten.

#### 2. Voldoende en structurele financiering

- Doorbreken van marktfalen: voor bepaalde opgaven, zoals huisvesting voor startups en gedeelde onderzoeksfaciliteiten, signaleren meerdere campussen marktfalen. Zij zien een rol voor de Rijksoverheid om dit te doorbreken via structurele ondersteuning uit subsidiefondsen, waarmee onrendabele investeringen kunnen worden gedekt.
- Structurele financiering van campusorganisaties: Campussen pleiten voor meer structurele financiering van de campusorganisaties zelf. Deze organisaties zijn cruciaal voor het functioneren van het ecosysteem en het aanjagen van ruimtelijke ontwikkelingen, maar worden nog vaak met incidenteel geld bekostigd. Door het gebrek aan structurele middelen worden campusorganisaties beperkt in de uitvoering van hun kerntaken.

#### 3. Samenhang en coördinatie binnen het Rijk

Campussen ervaren dat verschillende beleidsterreinen – zoals economie, onderwijs, wetenschap, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en mobiliteit – elkaar op campussen raken. Zij pleiten daarom voor meer samenhang en een eenduidige benadering vanuit de Rijksoverheid. Een centraal aanspreekpunt is gewenst, waarbij het Ministerie van Economische Zaken mogelijk kan optreden als coördinerende schakel tussen campussen en andere departementen.

**QUANTUM DELTA NL KRIJGT  
€273 MILJOEN TOEGEKEND  
DOOR HET NATIONAAL  
GROEIFONDS VOOR  
DE DERDE FASE**

**Rijk kan veel meer betekenen  
bij campusontwikkeling**

Categorie: Smart City en Economie    Leestijd: ca. 6 minuten  
Datum: 09 oktober 20 · 09.00    Auteur: Kasper Baggerman

**Campusbestuurders willen  
overheidssteun**

Auteur: MARJOLEIN VAN DER VELDT · Datum: 1 JULI · 14.07

# 9. Conclusies en aanbevelingen

# 9.1 Conclusie

Dit onderzoek heeft tot doel de ruimtelijke opgaven van Nederlandse campussen in kaart te brengen, met een tijdshorizon van vijf tot tien jaar.

## Strategische rol van campussen

Campussen vervullen een sleutelrol in de Nederlandse economie. Ze vormen knooppunten van kennisontwikkeling en innovatie, waarin kennisinstellingen, bedrijven en (semi)overheden samenwerken aan technologische en maatschappelijke vooruitgang — onder meer binnen de tien prioritaire sleuteltechnologieën. Voor deze rol is voldoende fysieke ruimte essentieel.

## Huidige en toekomstige ruimtebehoefte

Uit de analyse blijkt dat de meeste campussen naar verwachting over voldoende ruimte beschikken om de komende tien jaar te kunnen groeien. Tegelijkertijd signaleren enkele campussen knelpunten in hun ruimtelijke capaciteit. Hoewel de meeste campussen op korte termijn over voldoende ruimte beschikken, betekent dit niet dat er sprake is van overvloed. Integendeel: veel campussen zijn op dit moment al actief bezig met het strategisch en efficiënt inzetten van hun ruimte. Dit gebeurt onder meer door het uitbreiden van de campusgrenzen, het ontwikkelen van satellietlocaties buiten de hoofdlocatie, het optimaliseren van de bestaande ruimte via herontwikkeling en transformatie, en door samenwerking met omliggende bedrijventerreinen.

## Belangrijkste uitdagingen

Binnen diverse themagebieden komen echter substantiële uitdagingen naar voren die de ruimtelijke ontwikkeling van campussen kunnen belemmeren — en daarmee ook de continuïteit van kennisontwikkeling en innovatie. Met name de huisvesting van startups en de beschikbaarheid van laagdrempelige, gedeelde

onderzoeksfaciliteiten vormen knelpunten. De businesscase voor deze voorzieningen is vaak niet sluitend, terwijl juist deze elementen cruciaal zijn voor de toekomstbestendigheid van het Nederlandse innovatie-ecosysteem.

Daarnaast vormen ruimtelijke randvoorwaarden zoals netcongestie, stikstofproblematiek en bereikbaarheid serieuze risico's. Ook juridische en planologische belemmeringen vragen om een integrale aanpak, afgestemd op de gezamenlijke belangen van publieke en private partijen op de campus.

In de meeste gevallen wordt woningbouw beschouwd als risico voor het ecosysteem en het behoud van voldoende ruimte op de campus. Op een aanzienlijk deel van de campussen is woningbouw per definitie niet verenigbaar met de activiteiten. Woningbouw voor studenten en andere campusdoelgroepen wordt in een aantal gevallen als versterkend gezien voor het ecosysteem.

## Belang van toekomstgerichte ontwikkeling

Het is van groot belang dat de fysieke ruimte voor campussen in Nederland wordt beschermd en toekomstgericht wordt ontwikkeld. Campussen zijn van strategisch belang voor economische groei, maatschappelijke innovatie en de opleiding van talent voor de arbeidsmarkt van morgen. Het tijdig en adequaat adresseren van de gesignaleerde opgaven is dan ook essentieel om de ruimtelijke ontwikkeling van campussen in lijn te brengen met de ambities van betrokken partners, zoals kennisinstellingen, bedrijven en overheden.

Op basis van deze conclusies doen we in de volgende paragraaf enkele aanbevelingen.

## 9.2 Aanbevelingen

Dit onderzoek brengt een aantal urgente en strategische opgaven in beeld voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van campussen in Nederland:

1. Het behouden van schaarse beschikbare ruimte behouden voor hoogwaardige campusactiviteiten, zoals R&D.
2. Het vergroten van de financiële haalbaarheid van startuphuisvesting en gedeelde onderzoeksfaciliteiten voor startups.
3. Het borgen van gezamenlijke ambities op campussen in een flexibel en faciliterend juridisch-planologisch kader.
4. Het aanpakken van ruimtelijke randvoorwaarden, zoals netcongestie, stikstofproblematiek en bereikbaarheid, om te voorkomen dat bouwplannen grote vertraging oplopen.

In de Ruimtelijk-Economische Visie (REV) positioneert het Ministerie van Economische Zaken campussen als essentiële plekken voor kennisontwikkeling en innovatie. Het Rijk benoemt dat de ontwikkeling van campussen vraagt om focus, een lange adem en een integrale aanpak, waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet bij campussen met een regio-overstijgend effect. Ook heeft het kabinet de ambitie uitgesproken om in 2030 3% van het bbp te investeren in R&D.

Op basis van deze uitgangspunten van het Rijk en de behoeften van de campussen doen wij de volgende aanbevelingen:

- 1. Borg en bescherm ruimte voor campussen op lange termijn.** Campussen leveren op relatief beperkte ruimte een grote bijdrage aan het nationaal verdienvermogen en de oplossing van maatschappelijke opgaven. Het is van belang dat deze locaties planologisch worden beschermd tegen verdringing door andere ruimteclaims, in lijn met de REV waarin campussen worden

erkend als “brandpunten van onderzoeks- en innovatiesystemen”. Reserveer en bescherm ruimte voor campusontwikkeling in omgevingsvisies- en plannen op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij is maatwerk nodig: voor verschillende typen campussen gaat het niet alleen om voldoende fysieke ruimte, maar ook om functionele ruimte, zoals faciliteiten voor testen in specifieke milieucategorieën en pilotproductie. Het maakt Nederland als innovatieland aantrekkelijker voor buitenlandse startups en investeerders en vestiging van internationale bedrijven. *Gericht op: Rijksoverheid, provincies en gemeenten, in samenwerking met campuspartners.*

- 2. Vertaal gezamenlijke campusambities naar een flexibel en faciliterend juridisch-planologisch kader op de campuslocatie.** De REV onderstreept het belang van maatwerk en experimenteerruimte. Door het juridisch kader op campussen flexibel in te richten, kunnen innovatieve ontwikkelingen sneller en effectiever plaatsvinden. Onderzoek de inzet van regelluwe zones binnen het omgevingsplan, met ruimte voor tijdelijke functies, snellere vergunningprocedures en experimentele voorzieningen. *Gericht op: gemeenten en provincies, in samenwerking met campuspartners.*
- 3. Zorg voor samenhang en aanspreekbaarheid binnen de Rijksoverheid ten aanzien van campussen.** Campussen raken meerdere beleidsterreinen (economie, onderwijs, energie, ruimte, infrastructuur). Het is van belang dat de verantwoordelijke ministeries integraal naar de opgaven op campussen kijken en als één Rijksoverheid optreden. Positioneer het Ministerie van Economische Zaken als coördinerend aanspreekpunt voor campussen binnen het Rijk. *Gericht op: Rijksoverheid.*

## 9.2 Aanbevelingen

**5. Versterk de financiële haalbaarheid van startuphuisvesting en gedeelde onderzoeksfaciliteiten.** Deze voorzieningen zijn essentieel voor de maatschappij en de Nederlandse economie. Ze zijn vaak financieel onaantrekkelijk voor private investeerders. Er is sprake van marktfalen. Stimuleer publiek-private samenwerkingen en ontwikkel gerichte cofinancieringsinstrumenten voor deze voorzieningen. *Gericht op: Rijksoverheid, decentrale overheden, kennisinstellingen, bedrijven en investeerders.*

**6. Zorg voor structurele financiering van campusorganisaties.** Campusorganisaties vervullen een cruciale rol in het functioneren van het ecosysteem, zowel in ruimtelijke ontwikkeling als in netwerkvorming en programmering. Ontwikkel een structureel financieringsinstrumentarium voor campusorganisaties, passend bij hun publieke meerwaarde. *Gericht op: Rijksoverheid, provincies en gemeenten.*

**7. Faciliteer oplossingen voor netcongestie op campussen.** Netcongestie vormt een acute belemmering voor de realisatie van nieuwe campusvoorzieningen. Werk samen met netbeheerders, provincies en gemeenten aan gebiedsspecifieke oplossingen, zoals energiehub of prioritering van campussen in netuitbreidingsplannen. Ook kan maatschappelijke prioritering van specifieke campusactiviteiten met groot maatschappelijk belang mogelijkheden bieden om campusvoorzieningen sneller te realiseren. *Gericht op: Rijksoverheid, netbeheerders, provincies en gemeenten.*

**8. Zorg voor helder en betrouwbaar stikstofbeleid.** Onduidelijkheid rond stikstofbeleid op Rijksniveau leidt tot onzekerheid en mogelijke vertraging van

bouwplannen op campussen. *Hoofdzakelijk gericht op de Rijksoverheid.*

**9. Breng bestaande onderzoek- en testinfrastructuur in Nederland in kaart en ontsluit deze infrastructuur.** In een context van schaarse middelen is het wenselijk om bestaande infrastructuur optimaal te benutten. Ontwikkel een (nationale) inventarisatie en ontsluitingsstrategie voor onderzoeks- en testfaciliteiten, zodat deze infrastructuur beter wordt benut. *Gericht op: Rijksoverheid, provincies, campusorganisaties en kennisinstellingen.*

**10. Houd rekening met regionale verschillen in investeringsklimaat.** Campussen buiten de economische kernregio's ervaren meer belemmeringen, terwijl hun strategische waarde groot is. Ontwikkel beleid dat rekening houdt met regionale verschillen in investeringskracht. *Gericht op de Rijksoverheid.*

**11. Houd rekening met verschillen in ecosystemen.** Houd rekening met verschillen in ecosystemen: campussen hebben uiteenlopende typologieën en kenmerken. Niet alle maatregelen zijn universeel toepasbaar. Stem keuzes af op het type campus (bijvoorbeeld universiteit of bedrijfscampus) en op de aard van het ecosysteem, zoals hightech, agrofood of gemengd. *Gericht op: Rijksoverheid, provincies*

## 9.3 Vervolgonderzoek

### **Kwantitatief onderzoek naar beschikbare ruimte op campussen**

Dit onderzoek heeft als doel een eerste inventarisatie te maken van de beschikbare ruimte op de campussen. De aangeleverde data vertonen echter onderlinge variatie, doordat niet elke campus dezelfde criteria hanteert bij het inschatten van de verwachte ruimtevraag. Deze verschillen kunnen bijvoorbeeld voortkomen uit uiteenlopende ambitieniveaus ten opzichte van realistische groeiscenario's, of uit het perspectief van ruimtevraag in de bredere regio versus uitsluitend op de campus.

### **Rol van grootschalige bedrijvigheid en MKB**

Het onderzoek richt zich primair op het creëren van ruimte voor startups en scale-ups. Tegelijkertijd is geconstateerd dat ook mkb-

bedrijven en grote R&D-organisaties een essentiële rol vervullen binnen het campusecosysteem. Verdere studie kan inzicht geven in de mate waarin campussen in staat zijn deze bedrijven te huisvesten, en in de impact die het aantrekken van grote R&D-partijen heeft op de dynamiek en samenstelling van het ecosysteem.



Figuur 9.1 Pivot Park. Bron: Campusorganisatie Pivot Park

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transitie's werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.

**Jesse Wermelink**  
jwl@tg.nl

**Vincent Buurma**  
vbu@tg.nl

**Gregor Heemskerk**  
ghm@tg.nl

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden vervaelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.



**Impact op morgen.**

# Bijlagen

I. t/m XIII.

# I. Verwachte ontwikkelingen op campussen (1)

| Naam campus                          | Verwachte ontwikkelingen komende vijf tot tien jaar (o.a. banen, studenten, bedrijven)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Substantiële toename in het aantal bedrijven, banen, studenten en/of het volume aan investeringen beoogd.</li> <li>• De ambitie is de komende jaren 8 tot 10 startups en spin-offs per jaar gevestigd te krijgen</li> <li>• Het Amsterdam Life Sciences District ontwikkelt zich tot een hecht onderdeel van Amsterdam en de Metropoolregio.</li> </ul>                                                                                                                                                 |
| Amsterdam Science Park               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelingen omvatten Lab Q (programma voor het Quantum ecosysteem), SolarNL (groeifonds programma voor duurzame materialen), woonprogramma, bedrijven, extended-stay en restauratieve voorzieningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Automotive Campus Helmond            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Momenteel 75 bedrijven met ca. 1200 arbeidsplaatsen en ca. 500 studenten.</li> <li>• Ambitie om deze aantallen te verdubbelen.</li> <li>• De focus zal verschuiven naar toepassingen in de heavy duty sector.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Brainport Industries Campus (BIC)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BIC cluster 1: 50 bedrijven met 4.239 gebruikers, uitbreiding met ca. 4.000 gebruikers in 5 jaar en 10.000 gebruikers in 10 jaar.</li> <li>• BIC Cluster 2 en BIC Noord: Een nieuwe campus met ruimte voor ongeveer 20.000 arbeidsplaatsen, waarvan 17.000 op het terrein van ASML en 3.000 in het flexible BIC mix-gebied (cluster 3). De beoogde campusstructuur biedt ongeveer 428.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor productie, logistiek, kantoren en ondersteunende functies.</li> </ul> |
| Brightlands Chemelot Campus          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse groei van het aantal verhuurde m<sup>2</sup> en nieuwe bedrijven.</li> <li>• Ongecorrigeerde groei van circa 250 banen per jaar.</li> <li>• Groei door Brightlands Circular Space op het gebied van circulaire materialen en plastics, en groei bij bedrijven in cell en gentherapie, medical device markt, en duurzame procesindustrie</li> </ul>                                                                                                                                           |
| Brightlands Maastricht Health Campus | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename van 2500 FTE extra arbeidsplaatsen, potentieel naar 4000 FTE in 10 jaar.</li> <li>• Toename van 1000 extra studenten.</li> <li>• Groei op basis van 4 biomedische en 2 engineering focusgebieden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Campus Groningen                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename van 25% in open innovatievoorzieningen.</li> <li>• Vestiging van 50 nieuwe bedrijven.</li> <li>• Verdubbeling van de reguliere landelijke groei in werkgelegenheid. Investerings van minimaal €500 miljoen in de komende vijf jaar.</li> <li>• Versterking van digitale infrastructuur en smart campus-technologieën, duurzame en energieneutrale gebouwen, en verbetering van bereikbaarheid via slimme mobiliteitsoplossingen</li> </ul>                                                      |
| Gate2                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gate2 dient naast de vastgoedpropositie haar maatschappelijke opgave uit te breiden.</li> <li>• Groei van 4 à 5 extra bedrijven of onderwijsinstellingen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| High Tech Campus Eindhoven           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Investerings in uitbreiding van technische faciliteiten voor bedrijven en instituten. Doorlopende investeringen in bestaande gebouwen, infrastructuur, terrein en programmering van evenementen en innovatie hubs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# I. Verwachte ontwikkelingen op campussen (2)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kennispark Twente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innovatiedistrict Hengelosestraat met multi-tenant gebouw voor technologische scale-ups, woongebouw met betaalbare sociale huurwoningen, en parkeergebouw.</li> <li>Verduurzaming van bestaand vastgoed, mobiliteit en toegankelijkheid, en versterking van de samenwerking met bedrijven en kennisinstellingen.</li> </ul>                                  |
| Leiden Bio Science Park | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilisatie van het aantal studenten, lichte daling op HBO niveau.</li> <li>Voorspelling van 1000 banen per jaar erbij</li> <li>Groei van het aantal bedrijven met 10-20 nieuwe bedrijven per jaar.</li> <li>Investerings in cross-over technologieën zoals datascience, AI en quantum, en realisatie van een fysieke quantumhub en medtech hub.</li> </ul> |
| NL Space Campus         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Groei van 10 scale-ups, 6 volwassen bedrijven, 100 short-stay bedden, en 500 extra banen.</li> <li>Investerings van €25-€75 miljoen in gebiedsontwikkeling en €150 miljoen door ESA ESTEC.</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| Novio Tech Campus       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Groei van 1.500 extra banen in 2030. Investerings van ca. €60 miljoen.</li> <li>Meer vastgoedontwikkeling voor start- en scale-ups en toeleverende bedrijven, en verdere ontwikkelingen rond Triple Helix.</li> </ul>                                                                                                                                        |
| Pivot Park              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verdubbeling van arbeidsplaatsen en banen in de afgelopen vijf jaar, hoop om dit in de komende 10 jaar weer te doen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| TU Delft Campus         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Daling van het aantal studenten van 28.000 naar stabilisatie rond 25.000 in 2026.</li> <li>Groei van het aantal medewerkers bij bedrijven en bewoners op de campus. Investerings in duurzame innovaties en vastgoed.</li> <li>Ontwikkeling van nieuwe bachelor- en masteronderwijs, onderzoeks- en innovatieactiviteiten.</li> </ul>                         |
| TU/e Campus             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Groei van 1.900 masterstudenten in de semicon richting en computersciences in 5-7 jaar.</li> <li>Groei van het aantal studenten van 13.000 naar 15.000. Groei van het aantal medewerkers van 5.500 naar 6.300 FTE.</li> <li>Versterking van de samenwerking met bedrijven zoals ASML.</li> </ul>                                                             |
| Utrecht Science Park    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Groei van R&amp;D banen met 4.000 tot 8.000 banen.</li> <li>Groei van bewoners (studenten) met ca. 5.200 – 5.800.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wageningen Campus       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitbreiding Wageningen Campus Oost met 150 nieuwe organisaties en 3000 nieuwe arbeidsplaatsen in 2030-2035.</li> <li>Uitbreiding Wageningen Campus West</li> <li>Verdere intensivering van de interacties en samenwerkingen tussen de op de campus gevestigde organisaties</li> </ul>                                                                        |
| WaterCampus Leeuwarden  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Groei van 2.500 arbeidsplaatsen in Fryslân naar 3.500-4.000 in 5-10 jaar.</li> <li>Groei van het aantal technologiebedrijven in de regio van 110 naar 170.</li> <li>Ontwikkeling als hét Europese innovatie ecosysteem voor watertechnologie.</li> </ul>                                                                                                     |

## II. Ruimtebehoefte startups en scale-ups

De campussen is gevraagd welk aandeel van de totale beschikbare bedrijfsruimte specifiek wordt toegekend aan startups en scale-ups. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het huidige aandeel en de verwachte ontwikkeling over een periode van tien jaar.

### **Ruimtebehoefte startups**

Campussen richten zich in hoge mate op het creëren, aantrekken en begeleiden van startups in hun groeiproses (zie paragrafen 4.1 en 4.2). Ondanks deze focus is het huidige ruimtegebruik door startups relatief beperkt. Bij een groot deel van de campussen ligt dit aandeel tussen de 5% en 10% van de totale beschikbare bedrijfsruimte.

Voor de komende tien jaar verwachten sommige campussen een lichte stijging van het aandeel ruimte voor startups, in lijn met hun strategische focus (zoals Campus Groningen en Brainport Industries Campus). Andere campussen voorzien een stabiel percentage, maar doordat de totale bedrijfsruimte toeneemt, groeit ook de absolute ruimte voor startups (bijvoorbeeld Amsterdam Science Park, Kennispark Twente en Brightlands Chemelot Campus). Een opvallende uitzondering is WaterCampus Leeuwarden, waar het huidige aandeel van 20% naar verwachting zal verdubbelen tot 40%.

### **Ruimtebehoefte scale-ups**

Scale-ups nemen doorgaans meer ruimte in beslag dan startups, maar zijn qua aantallen minder prominent aanwezig op campussen. Een deel van de campussen

schat het huidige en toekomstige ruimtegebruik van scale-ups tussen de 10% en 20% van de totale bedrijfsruimte. Andere campussen rapporteren een aanzienlijk hoger aandeel, wat vermoedelijk samenhangt met uiteenlopende definities van het begrip 'scale-up'.

Wanneer naast startups en scale-ups ook het innovatief MKB en het grootbedrijf worden onderscheiden, lijkt een aandeel van 10% tot 30% voor scale-ups in het totale bedrijfsruimtegebruik een realistische inschatting voor de meeste campussen.

# III. Vestigingsfactoren startups en scale-ups

De negentien campussen is gevraagd naar de belangrijkste motieven voor startups en scale-ups om zich op een campus te vestigen. Uit de antwoorden blijkt dat de aantrekkingskracht van campussen vooral ligt in de kracht van het ecosysteem, dat wordt gevormd door de volgende vestigingsfactoren:

## 1. Kennis en talent

De nabijheid van universiteiten, hogescholen en onderzoeksinstituten biedt volop mogelijkheden voor samenwerking, kennisuitwisseling en valorisatie. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van onderwijsinstellingen voor directe toegang tot hoogopgeleid talent.

## 2. Netwerken en actieve communities

Campussen faciliteren een dynamisch ecosysteem waarin bedrijven uit relevante sectoren elkaar ontmoeten en samenwerken. Community building en netwerkevents stimuleren kennisdeling en innovatie.

## 3. Hoogwaardige faciliteiten

Startups profiteren van de beschikbaarheid van geavanceerde laboratoria, testfaciliteiten en gedeelde hightech infrastructuur. Deze voorzieningen zijn essentieel voor productontwikkeling en validatie.

## 4. Ondersteuning en begeleiding

Veel campussen bieden gerichte ondersteuning via incubators en accelerators. Startende ondernemingen krijgen hulp bij het ontwikkelen van hun

businessmodel, toegang tot financiering en aansluiting bij relevante netwerken.

## 5. Betaalbare, flexibele en schaalbare ruimte

Startups hebben behoefte aan betaalbare, kleinschalige bedrijfsruimte met flexibele huurvoorwaarden en mogelijkheden om op te schalen naarmate de onderneming groeit.

## 6. Aantrekkelijke vestigingslocatie

Een inspirerende en goed bereikbare omgeving draagt bij aan het vestigingsklimaat. De uitstraling van de campus en de kwaliteit van de leefomgeving worden vaak genoemd als aanvullende vestigingsfactoren.

## Vestigingsfactoren van scale-ups

De genoemde vestigingsfactoren voor scale-ups komen sterk overeen met die van startups. Wel geven enkele campussen aan dat scale-ups relatief beter in staat zijn om zelf faciliteiten aan te schaffen en hogere huurprijzen te kunnen dragen.

## Conclusie

De aantrekkelijkheid van campussen op startups en scale-ups betreft een mix van ruimtelijke (zoals de aanwezigheid van specifieke ruimtes en faciliteiten en aantrekkelijke vestigingslocatie) en niet-ruimtelijke factoren (zoals community building, begeleiding en toegang tot talent). Een goed functionerend startup-ecosysteem vereist dat al deze elementen in voldoende mate aanwezig en op elkaar afgestemd zijn.

## IV. Vertrekfactoren startups en scale-ups

### Vertrekfactoren van scale-ups

De negentien campussen is gevraagd naar de belangrijkste redenen waarom startups en scale-ups hun locatie op de campus verlaten. Uit de antwoorden komen de volgende vertrekfactoren naar voren:

#### 1. *Beperkte doorgroeimogelijkheden*

Startups verlaten de campus wanneer er onvoldoende fysieke ruimte of faciliteiten beschikbaar zijn om hun groei te ondersteunen.

#### 2. *Hoge huisvestingskosten*

Relatief hoge huurprijzen en dienstverlening maken het voor sommige startups financieel onaantrekkelijk om op de campus te blijven.

#### 3. *Markttoegang en investeringen*

Startups kiezen soms voor vestiging in andere regio's – nationaal of internationaal – vanwege betere marktkansen of de nabijheid van klanten. Daarnaast kunnen investeerders vestigingseisen stellen die relocatie noodzakelijk maken.

#### 4. *Bedrijfsbeëindiging*

Niet alle startups slagen erin hun onderneming levensvatbaar te maken. Faillissementen of het bewust stopzetten van activiteiten leiden tot vertrek van de campus.

### Vertrekfactoren van scale-ups

De hierboven genoemde factoren zijn ook van toepassing op scale-ups. Daarnaast spelen bij deze groep specifiek de volgende motieven:

#### 1. *Behoeft aan commerciële productiemogelijkheden*

Scale-ups hebben vaker behoefte aan faciliteiten voor commerciële productie, die op veel campussen niet zijn toegestaan of beschikbaar.

#### 2. *Nabijheid van industriële partners en afzetmarkten*

Om strategische redenen kiezen scale-ups er regelmatig voor om zich dicht bij hun klanten of industriële samenwerkingspartners te vestigen.

# V. Toelatingsbeleid van campussen

Campussen hanteren een selectief toelatingsbeleid voor nieuwe bedrijven. Dit beleid omvat specifieke kaders waaraan bedrijven moeten voldoen om zich op de campus te kunnen vestigen.

## Toetsingscriteria

Campussen hanteren verschillende criteria voor de toelating van bedrijven. De meest voorkomende zijn:

1. *Relevantie voor domein/sector*: inhoudelijke aansluiting bij het campusprofiel is vereist. Er wordt gekeken of het bedrijf een aanvulling vormt op het bestaande ecosysteem.
2. *Focus op R&D*: een focus op onderzoek en ontwikkeling is een voorwaarde voor toelating.
3. *Samenwerking en community-bijdrage*: campussen toetsen in hoeverre een bedrijf actief wil bijdragen aan het ecosysteem.
4. *Maatschappelijke impact*: in sommige gevallen wordt de maatschappelijke relevantie meegewogen.
5. *Kennisveiligheid*: er vindt toetsing plaats op risico's voor kennisveiligheid.
6. *Juridisch-planologische aspecten*: er wordt gekeken naar kaders zoals bouwhoogte, Floor-Space-Index en milieubelastende activiteiten.

## Instrumenten

Het deurbeleid wordt vormgegeven via (een combinatie van) onderstaande instrumenten:

1. *Campusvisie en strategie dominante partij*. Bij campussen met één

regievoerende partij (zie paragraaf 8.1) sluit het beleid aan op diens campusvisie (bijv. TU Delft Campus, TU/e Campus).

2. *Afspraken tussen strategische partners*. Bij samenwerking tussen meerdere partijen (zie paragraaf 8.1) wordt het beleid doorgaans vastgelegd in een gezamenlijke overeenkomst. Deze overeenkomst kent verschillende benamingen, zoals vestigingskader, afwegingskader of brancheringsovereenkomst (bijv. Campus Groningen, Leiden Bio Science Park).
3. *Publiekrechtelijke instrumenten*. Via het omgevingsplan wordt publiekrechtelijk gestuurd op de toelating. Op Utrecht Science Park geldt bijvoorbeeld dat 50% van de activiteiten moeten bestaan uit onderzoek, ontwikkeling en/of innovatie gemeten in uitgaven of FTE.
4. *Privaatrechtelijke instrumenten*. Via gronduitgifte of erfpacht worden voorwaarden gesteld aan toelating en activiteiten (bijv. Amsterdam Life Science District en Kennispark Twente).

## Verantwoordelijke gremia

Afhankelijk van de gebruikte instrumenten zijn verschillende gremia verantwoordelijk voor de toelating. Sommige hebben een adviserende rol richting strategische partners, andere nemen formeel besluiten. Benamingen variëren: strategisch overleg, vestigingscommissie, conversieteam.

Campusorganisaties hebben in veel gevallen een adviserende rol. In sommige gevallen is de directeur of bestuurder van de campus gemandateerd om het besluit te nemen (Automotive Campus, Gate2, Pivot Park).

# VI. Aanwezige onderzoeks- en testfaciliteiten op campussen

De campussen beschikken over een breed scala aan onderzoeks- en testfaciliteiten, met verschillende toepassingen. We geven hiervan een overzicht op hoofdlijnen.

## 1. Laboratoria en cleanrooms

Generieke en gespecialiseerde laboratoria (analytisch, chemisch (micro)biologisch, fysisch, elektrotechnisch) en cleanrooms (in diverse ISO-klassen), geschikt voor diverse toepassingen (zoals materiaalkarakterisering, synthese, microbiologisch onderzoek, medische toepassingen, micro-elektronica)

## 2. Pilot- en proeffaciliteiten

Pilot plants, demonstratie-opstellingen, kassen, demonstratiekeukens, skids, teststraten en experimenteeruimtes. Voor toepassingen zoals opschaling van processen, proof-of-concept en industriële simulaties.

## 3. Imaging- en scanningfaciliteiten

Faciliteiten als MRI, CT, PET, TEM, SEM, optische en elektronenmicroscopie, met toepassingen in medisch en materiaalonderzoek en beeldvorming op micro- en nanoschaal.

## 4. 4. Simulatie- en trainingscentra

Virtuele en fysieke simulatieomgevingen, VR/AR/MR labs, skills labs. Deze faciliteiten worden toegepast voor onder andere medische trainingen, industriële processen en veiligheidssimulaties.

## 5. Prototyping- en makerspaces

Werkplaatsen met 3D-printers, lasersnijders, elektronica en mechanische tools ten behoeve van de ontwikkeling van fysieke prototypes.

## 6. Dierproef- en preklinische Faciliteiten

Diervverblijven, BSL3-labs, preklinische imaging en bioveiligheidsfaciliteiten. Voor toepassingen zoals biomedisch onderzoek en geneesmiddelenontwikkeling.

## 7. Klinische onderzoeksfaciliteiten

Klinische en poliklinische trial units en GMP-productieruimtes. Voor klinische studies in fase I-IV en diverse cel- en gentherapieën.

## 8. Data- en High Performance Computing (HPC) infrastructuur

Supercomputers, datacenters en research clouds voor o.a. big data-analyse, AI, simulaties en modellering.

## 9. Fieldlabs en living Labs

Real-life testomgevingen, buitenopstellingen en demonstratievelden voor innovaties op thema's als energie, mobiliteit, waterbeheer, slimme steden.

## 10. Kasruimten

Onderzoeks- en experimenteerkassen, demonstratie- en innovatiekassen, educatieve kassen, productie- en pilotkassen.

# VII. Behoeftte onderzoeks- en testfaciliteiten voor startups

De betrokken campussen verwachten in de toekomst een toename in de behoefte aan onderzoeks- en testfaciliteiten voor startups. Hieronder geven we een overzicht van deze verwachte behoefte. De opgaven omtrent het realiseren van deze faciliteiten staan beschreven in hoofdstuk vijf.

## 1. *Technische en onderzoeksfaciliteiten:*

- Cleanrooms en laboratoria: grote vraag naar gedeelde cleanrooms, microbiologische labs (ML1/ML2), en gespecialiseerde onderzoeksruimten (zoals organ-on-chip, diagnostische modellen).
- Pilot- en productiefaciliteiten: Voor scale-ups die de stap maken naar marktintroductie is er behoefte aan kleinschalige productiehallen en assemblageruimten.
- Testapparatuur: Specifiek voor ruimtevaarttechnologie, digitalisering, en medische toepassingen (MDR, IVDR, ATMP).
- Data-infrastructuur: Behoeftte aan datarooms, beveiligde ICT-voorzieningen en AI-ondersteuning.

## 2. *Makerspaces en experimenteerruimten*

- Makerspaces: kleine, flexibele werkplaatsen met groeipotentieel, maar vaak beperkt door ruimte en middelen.
- Proof-of-concept (POC) ruimtes: Voor vroege fase experimenten en prototyping.

## VIII. Antwoorden per campus: accommoderen ruimtevraag

| Naam campus                          | In welke mate denkt u de toekomstige ruimtevraag (5-10 jaar) op te kunnen vangen op de campus? |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | Gedeeltelijk                                                                                   |
| Amsterdam Science Park               | Geheel                                                                                         |
| Automotive Campus Helmond            | In hoge mate                                                                                   |
| BIC                                  | Geheel                                                                                         |
| Brightlands Chemelot Campus          | Geheel                                                                                         |
| Brightlands Maastricht Health Campus | Geheel                                                                                         |
| Campus Groningen                     | In hoge mate                                                                                   |
| Gate2                                | In hoge mate                                                                                   |
| High Tech Campus Eindhoven           | Geheel                                                                                         |
| Kennispark Twente                    | In hoge mate                                                                                   |
| Leiden Bio Science Park              | In beperkte mate                                                                               |
| NL Space Campus                      | Geheel                                                                                         |
| Noviotech Campus                     | In hoge mate                                                                                   |
| Pivot Park                           | Geheel                                                                                         |
| TU Delft Campus                      | In beperkte mate                                                                               |
| TU/e Campus                          | Geheel                                                                                         |
| Utrecht Science Park                 | Gedeeltelijk                                                                                   |
| Wageningen Campus                    | Gedeeltelijk                                                                                   |
| WaterCampus Leeuwarden               | In beperkte mate                                                                               |

## IX. Antwoorden per campus: gedeelde onderzoeksfaciliteiten

| Naam campus                          | In hoeverre verwacht u deze behoefte voor gedeelde faciliteiten te kunnen realiseren? | In hoeverre verwacht u deze behoefte voor gedeelde faciliteiten <i>specifiek voor startups</i> te realiseren? |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | Gedeeltelijk                                                                          | Gedeeltelijk                                                                                                  |
| Amsterdam Science Park               | In beperkte mate                                                                      | In beperkte mate                                                                                              |
| Automotive Campus Helmond            | In hoge mate                                                                          | In hoge mate                                                                                                  |
| BIC                                  | Gedeeltelijk                                                                          | Gedeeltelijk                                                                                                  |
| Brightlands Chemelot Campus          | In hoge mate                                                                          | Volledig                                                                                                      |
| Brightlands Maastricht Health Campus | In hoge mate                                                                          | In hoge mate                                                                                                  |
| Campus Groningen                     | In hoge mate                                                                          | Gedeeltelijk                                                                                                  |
| Gate2                                | In hoge mate                                                                          | In hoge mate                                                                                                  |
| High Tech Campus Eindhoven           | Gedeeltelijk                                                                          | Gedeeltelijk                                                                                                  |
| Kennispark Twente                    | In beperkte mate                                                                      | In beperkte mate                                                                                              |
| Leiden Bio Science Park              | Helemaal niet                                                                         | In beperkte mate                                                                                              |
| NL Space Campus                      |                                                                                       |                                                                                                               |
| Noviotech Campus                     | Gedeeltelijk                                                                          | Volledig                                                                                                      |
| Pivot Park                           | Volledig                                                                              | Volledig                                                                                                      |
| TU Delft Campus                      | In beperkte mate                                                                      | In beperkte mate                                                                                              |
| TU/e Campus                          | Gedeeltelijk                                                                          | In beperkte mate                                                                                              |
| Utrecht Science Park                 | In hoge mate                                                                          | In beperkte mate                                                                                              |
| Wageningen Campus                    | In beperkte mate                                                                      | In beperkte mate                                                                                              |
| WaterCampus Leeuwarden               | Gedeeltelijk                                                                          | In hoge mate                                                                                                  |

## X. Antwoorden per campus: woningbouw

| Naam campus                          | In welke mate vormt woningbouw onderdeel van de toekomstige ontwikkeling (5-10 jaar) op de campus? | In welke mate denkt u dat woningbouw op de campus een risico of versterking kan zijn voor de campus en het ecosysteem? |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | In hoge mate                                                                                       | Enigszins                                                                                                              |
| Amsterdam Science Park               | In hoge mate                                                                                       | In hoge mate                                                                                                           |
| Automotive Campus Helmond            | Helemaal niet                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                    |
| BIC                                  | Helemaal niet                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                    |
| Brightlands Chemelot Campus          | Helemaal niet                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                    |
| Brightlands Maastricht Health Campus | In hoge mate                                                                                       | Matige versterking                                                                                                     |
| Campus Groningen                     | In zeer hoge mate                                                                                  | Grote versterking                                                                                                      |
| Gate2                                | Helemaal niet                                                                                      | Enigszins                                                                                                              |
| High Tech Campus Eindhoven           | Helemaal niet                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                    |
| Kennispark Twente                    | In hoge mate                                                                                       | Matig risico                                                                                                           |
| Leiden Bio Science Park              | In hoge mate                                                                                       | Grote versterking                                                                                                      |
| NL Space Campus                      | Helemaal niet                                                                                      | Groot risico                                                                                                           |
| Noviotech Campus                     | Helemaal niet                                                                                      | Grote versterking                                                                                                      |
| Pivot Park                           | Helemaal niet                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                    |
| TU Delft Campus                      | In hoge mate                                                                                       | Grote versterking                                                                                                      |
| TU/e Campus                          | Helemaal niet                                                                                      | Groot risico                                                                                                           |
| Utrecht Science Park                 | In beperkte mate                                                                                   | Neutraal                                                                                                               |
| Wageningen Campus                    | Gedeeltelijk                                                                                       | Matig risico                                                                                                           |
| WaterCampus Leeuwarden               | In beperkte mate                                                                                   | Neutraal                                                                                                               |

# XI. Antwoorden per campus: ruimtelijke randvoorwaarden

| Naam campus                          | In welke mate vormt netcongestie een belemmering? | In welk mate vormt bereikbaarheid een belemmering?                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amsterdam Life Sciences District     | Zeer grote belemmering                            | Weinig belemmering                                                                                     |
| Amsterdam Science Park               | Zeer grote belemmering                            | Enige belemmering                                                                                      |
| Automotive Campus Helmond            | Zeer grote belemmering                            | Enige belemmering                                                                                      |
| BIC                                  | Enige belemmering                                 |                                                                                                        |
| Brightlands Chemelot Campus          | Weinig belemmering                                | Weinig belemmering                                                                                     |
| Brightlands Maastricht Health Campus | Enige belemmering                                 | Enige belemmering                                                                                      |
| Campus Groningen                     | Grote belemmering                                 | Enige belemmering                                                                                      |
| Gate2                                | Weinig belemmering                                | Helemaal geen belemmering                                                                              |
| High Tech Campus Eindhoven           | Grote belemmering                                 | Grote belemmering                                                                                      |
| Kennispark Twente                    | Zeer grote belemmering                            | Enige belemmering                                                                                      |
| Leiden Bio Science Park              | Zeer grote belemmering                            | Grote belemmering ( <i>momenteel goed ontsloten, toekomst echter onzekerder zonder investeringen</i> ) |
| NL Space Campus                      | Grote belemmering                                 | Grote belemmering                                                                                      |
| Noviotech Campus                     | Grote belemmering                                 | Helemaal geen belemmering                                                                              |
| Pivot Park                           | Enige belemmering                                 | Weinig belemmering                                                                                     |
| TU Delft Campus                      | Grote belemmering                                 | Enige belemmering                                                                                      |
| TU/e Campus                          | Zeer grote belemmering                            | Enige belemmering                                                                                      |
| Utrecht Science Park                 | Zeer grote belemmering                            | Zeer grote Belemmering                                                                                 |
| Wageningen Campus                    | Zeer grote belemmering                            | Zeer grote Belemmering                                                                                 |
| WaterCampus Leeuwarden               | Enige belemmering                                 | Helemaal geen belemmering                                                                              |

## XII. Wet VIFO

De Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames (Wet VIFO) beschermt sinds 2023 de nationale veiligheid bij strategische transacties. Voor campussen is deze wet relevant wanneer zij activiteiten of kennis huisvesten die veiligheidsrisico's kunnen opleveren.

Bij campussen met hoog-sensitieve technologieën, zoals Kennispark Twente en het Amsterdam Life Sciences District, speelt de wet een grote rol. Hier worden investeringen en overnames streng getoetst op veiligheidsrisico's, wat soms leidt tot afwijzing van partnerschappen met investeerders.

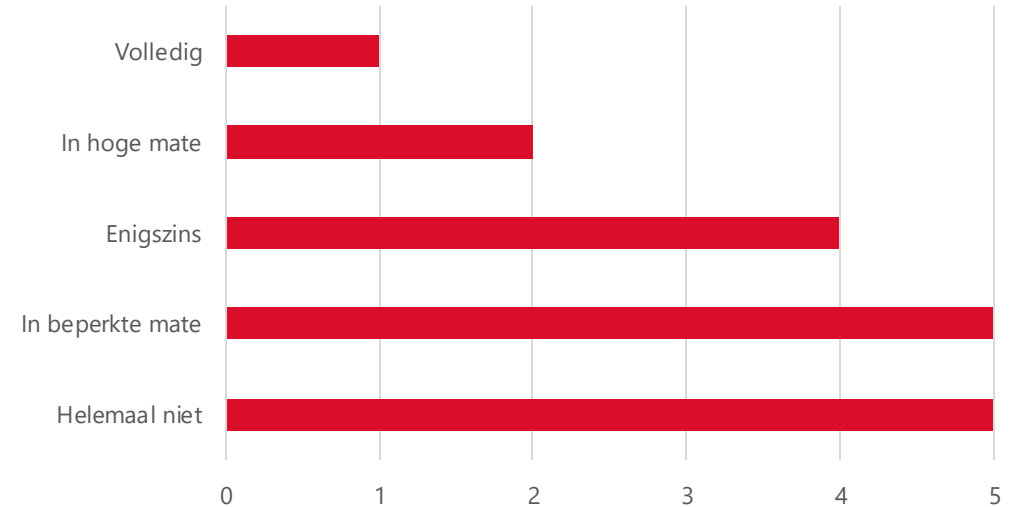
Andere campussen ervaren de gevolgen indirect. Op de High Tech Campus Eindhoven ondervinden huurders financieringsproblemen, wat de campus indirect raakt. Bij de

Brainport Industries Campus (BIC) is de impact beperkt, maar de gemeente Eindhoven heeft uit voorzorg een cluster aangekocht om het publieke belang te borgen.

Sommige campussen, zoals het Leiden Bio Science Park en de Brightlands campussen, hebben nauwelijks met de wet te maken. Dit komt doordat de overheid en kennisinstellingen hier een sterke rol spelen en veel grondeigendom in handen hebben.

De impact van de Wet VIFO op campussen hangt dus af van de aanwezigheid van private bedrijven in vitale sectoren en de mate van publiek of privaat eigendom.

In welke mate is de Wet VIFO van toepassing op de campus?



Toepassing van Wet VIFO op campussen.

# XIII. Bronnenlijst

## Tekst:

- Buck Consultants 2024: *Inventarisatie en meerwaarde van campussen in Nederland*: [Microsoft PowerPoint - Campussen Onderzoek - Rapport - 122024.pptx](#)
- Leiden Bio Science Park 2025: [Leiden Bio Science Park - Leiden Bio Science Park](#)
- Ministerie van Economische Zaken 2025: [Ruimtelijke Economische Visie](#)
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat 2025: [De Nationale Technologiestrategie | Titel uitgave](#)
- Next2 Delft 2025: [NEXT Phase 2 - TU Delft Campus](#)
- NL Space Campus 2025: [Home | NL Space Campus](#)
- Universiteit Leiden 2025: [Leiden Bio Science Park - Universiteit Leiden](#)
- Rijksoverheid 2025: [Kabinet onderneemt 9 acties om haperende innovatie aan te pakken | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)
- SBIC Noordwijk 2025: [Home - Space Business Innovation Centre Noordwijk](#)

## Afbeeldingen:

- Algemeen Dagblad 2025: [Onderzoek wijst uit: ruimte voor 1500 tot 2500 studentenwoningen op campus TU Delft | Delft | AD.nl](#)
- Algemeen Dagblad 2025: [Tegenvaller voor ambitieuze plannen TU Delft-campus in Rotterdam: geen geld vanuit het Rijk | Rotterdam | AD.nl](#)
- ANP 2024: [High Tech Campus Eindhoven breidt uit](#)
- Brightlands 2020: [Brightlands Chemelot Campus breidt uit | Brightlands](#)
- Brabants Dagblad 2022: [Het succes van Pivot Park](#)
- Computable 2025: [Nederlandse startups doen het iets beter dan vorig jaar - Computable.nl](#)
- Delft op Zondag 2024: [Na twintig jaar nog steeds geen tram over de campus TU Delft - Al het nieuws uit Delft](#)
- Economische Statistische Berichten - [Succes van Brainport Eindhoven is uniek en niet eenvoudig te repliceren - ESB](#)
- Groninger Ondernemers Courant 2024: [Komst studentenwoningen biedt kans voor bedrijven op de Zernike Campus: "Extra reuring" > GROEC - Groninger Ondernemers Courant](#)
- Groninger Internet Courant 2025: [Bedrijven op Zernike Campus pakken samen netcongestie aan](#)
- Groninger Internet Courant 2023: [Campus Groningen komt met plannen en acties om ook in 2030 bereikbaar te zijn](#)
- Groot Peelland 2024: [Zo wil Brainport in de toekomst bereikbaar blijven: 'Hub, hub' de bus in](#)

- [anders loopt het verkeer muurvast - Grootpeelland](#)
- Haskoning 2025: [Nieuw lab voor UvA door slimme aanpak bij netcongestie | Haskoning](#)
- Innovation Origins: <https://ioplus.nl/nl/posts/nederlandse-campussen-zijn-motoren-van-economische-groei-en-innovatie>
- Leiden Bio Science Park 2024: [Leiden Bio Science Park snelst groeiende grote campus van Nederland - Universiteit Leiden](#)
- Metropoolregio Amsterdam 2022- <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/honderden-miljoenen-voor-innovatiegebouwen-op-campussen-in-amsterdam/>
- NOS 2025 - [Gemeente Eindhoven wil deel Brainport-campus kopen, 'is vitale economische infrastructuur'](#)
- Ministerie van Economische Zaken 2024 : [Kamerbrief](#)
- MT Sprout 2025: [Startup-sector groeit scheef: veel geld, te weinig nieuwe bedrijven](#)
- Brainport Eindhoven 2024: [Netcongestie: op de Brainport Industries Campus lossen ze het zelf op](#)
- Quantum Delta NL 2024: [Quantum Delta NL krijgt €273 miljoen toegekend door het Nationaal Groeifonds voor de derde fase | Quantum Delta NL](#)
- RTV Noord 2021: <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/858564/een-paar-honderd-bedrijven-en-miljoeneninvesteringen-zo-hard-groeit-campus-groningen>
- Stadszaken 2020: [Rijk kan veel meer betekenen bij campusontwikkeling - Stadszaken.nl](#)
- Studio 040 2024: [Eerste schets uitbreiding ASML in Eindhoven gepresenteerd: 'On-Nederlands groot plan' | Studio 040](#)
- Techzine 2024: [Nederlandse techsector stagneert: zorgen over afname startups - Techzine.nl](#)
- TU Delft 2020: [Campusbestuurders willen overheidssteun - Delta](#)
- TU Delft 2024: [TU Delft Campus koploper in banengroei](#)
- Vastgoednieuws 2024: [High Tech Campus Eindhoven breidt uit: start ontwikkeling twee technische gebouwen in 2025 - vastgoednieuws.nl](#)
- Wageningen Campus 2024: [Constructie Plus Ultra III gestart op Wageningen Campus - WUR](#)
- Wageningen Universiteit en Research 2024: [Start realisatie studentenwoningen Campus Oost begin 2025 - WUR](#)