

Transformatie Strijp-S, Eindhoven

‘JE MOET IN ALLE UITHOEKEN VAN HET PROJECT HEEL ALERT ZIJN’

Bijna is het zover dat de bouwwerkzaamheden van het Eindhovense transformatieproject Strijp-S kunnen beginnen.

En dat is geen moment te vroeg. Want er zijn alweer vijf jaar verstreken sinds de aankoop van het 27 hectare grote

*Philips-terrein door de gemeente Eindhoven en ontwikkelaar VolkerWessels, begin 2002. Het onderstreept de voor-
naamste eigenschap die partijen moeten hebben als zij in de transformatie willen stappen: een lange adem.*

Eric Harms

Het zal even slikken zijn geweest voor de gemeente Eindhoven en haar inwoners toen Philips eind vorige eeuw aankondigde haar aloude standplaats in de wijk Strijp, waar zij al sinds 23 mei 1891 was gevestigd, te zullen verlaten. Niet in de laatste plaats omdat de historie van de locatie zo verweven is met de ontwikkeling van de stad.

Maar toch was de blijdschap er naar alle waarschijnlijkheid niet minder om. Immers: het betekende een enorme kans om een tot dan toe – voor de inwoners van Eindhoven die geen werknemer van Philips waren – volledig afgeschermd industrieterrein van zo'n 28 hectare ('de verboden stad in de stad') te transformeren tot een kwalitatief hoogstaand stedelijk gebied.

Philips en de gemeente Eindhoven gingen als eerste op zoek naar een geschikte commerciële partner om te participeren in de publiek-private samenwerking die zij wilden optuigen voor de herontwikkeling van het gebied. Er werd een prijsvraag uitgeschreven, waar uiteindelijk VolkerWessels als winnaar

uit de bus kwam. Deze ontwikkelaar en bouwer had in het verleden aantoonbaar ervaring opgedaan met grootschalige gebiedsontwikkeling, onder andere in het Paleiskwartier van Den Bosch.

DE
AANWEZIGHEID
VAN VIJF RIJKS-
MONUMENTEN
IS BIJZONDER.

Masterplan

In 2000 kreeg Riek Bakker van het Rotterdamse BVR de opdracht een ontwikkelingsvisie en masterplan te ontwikkelen. Bakker stelde in haar ontwikkelingsvisie voor om het terrein te herontwikkelen tot 'een bijzonder gebied dat gekenmerkt wordt door functiemenging en stedelijkheid'.

Het masterplan, dat in 2001 werd gepresenteerd, gaf de kaders aan voor de transformatie van Strijp-S in Park Strijp: 'een plek met bijzondere woonvormen en werkvormen en combinaties daarvan, alsook (re)creatieve en culturele voorzieningen. Park Strijp wordt geplaatst in de ontwikkeling van de stad Eindhoven, die vooroploopt als het gaat om nieuwe technologie en design. Met gebruikmaking van een aantal indrukwekkende industriële monumenten die zich op het terrein bevinden, zal Park Strijp



Een artist's impression van een geheel getransformeerd Strijp.

een afgewogen combinatie worden van monumentaal oud en 21e eeuws nieuw, aantrekkelijk voor bewoners, werkers en bezoekers.'

In januari 2002 ging de gemeenteraad akkoord met het masterplan van Riek Bakker. Eind februari 2002 tekenden toenmalig burgemeester Rein Welschen namens de gemeente Eindhoven, Herman Hazewinkel als voorzitter van de Raad van Bestuur van VolkerWessels, toen nog Koninklijke Volker Wessels Stevin geheten, en Richard de Lange, voorzitter van de hoofddirectie van Philips Electronics Nederland BV het definitieve koopcontract. Voor 140 miljoen euro namen de gemeente en de ontwikkelaar grond en gebouwen over van Philips, die zich in de loop van de daarop volgende tien jaar stapsgewijs zou terugtrekken van het terrein.

VolkerWessels en de gemeente Eindhoven op hun beurt tekenden bij diezelfde gelegenheid een samenwerkingsovereenkomst en richtten een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij op, Park Strijp Beheer. Deze BV werd verantwoordelijk voor de feitelijke ontwikkeling van de locatie.

Monumentale gebouwen

Een bijzonder kenmerk van het Philips-terrein is de aanwezigheid van maar liefst vijf rijksmonumenten, die samen bijna de helft van de 330.000 vierkante meter bestaand vastgoed omvatten: de drie fabrieksgebouwen van de Hoge Witte Rug, het Veemgebouw en het Klokgebouw.

Het NatLab, dat in de jaren twintig werd gebouwd, heeft weliswaar geen monumentale maar wel degelijk een grote symbolische waarde in Eindhoven. Het is de blikvanger van het terrein voor de rest van de stad, er zijn de nodige uitvindingen gedaan en onderzoeken verricht

die van groot belang zijn geweest voor de ontwikkeling van Philips, en in het verleden zijn er beroemde bezoekers geweest, zoals Albert Einstein en koningin Wilhelmina en prinses Juliana. Zij legden vanuit het NatLab voor het eerst via een draadloze verbinding contact met voormalig Nederlands-Indië.

Desondanks nam de Eindhovense raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling begin augustus 2002 het besluit om in te stemmen met het voornemen van gemeente en ontwikkelaar om het NatLab te slopen. Op die manier zou ruimte ontstaan voor de aanleg van een HOV-lijn. Het leidde echter tot fel protest, bijvoorbeeld vanuit de gemeentelijke monumentencommissie maar ook onder de Eindhovense bevolking. Het NatLab werd evenals een aantal andere gebouwen op het terrein te waardevol bevonden om te slopen.

Uiteindelijk werd in november 2002 na een selectieprocedure het Rotterdamse stedenbouwkundig bureau West 8 van Adriaan Geuze opdracht verleend om een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp te maken. Het masterplan van BVR diende daarbij als kader, maar de inzet was nadrukkelijk om meer bebouwing te behouden dan waar Riek Bakker oorspronkelijk vanuit was gegaan. Inclusief de bruikbare delen van het NatLab.

Belvedere

Voor de herbestemming van de bruikbare delen van het NatLab stelde Adriaan Geuze voor om studies te laten verrichten naar de functionele en economische haalbaarheid van herontwikkeling. Voor de uitvoering daarvan werd een Belvedere-subsidie aangevraagd. Belvedere staat voor een nieuwe zienswijze van het rijk op de omgang met het cultureel erfgoed: behoud door ontwikkeling. Sinds 2000



Park Strijp, een overzicht van de huidige situatie.

worden subsidies verleend aan 'voorbeeldige initiatieven op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling'. Ondertussen is aan ruim 300 projecten subsidie verleend.

De haalbaarheidsstudies voor het NatLab werden uitbesteed aan twee architectenbureaus, die ervaring hadden met de herontwikkeling van gebouwd erfgoed. Het bureau EEA (Erick van Egeraat Associated architects) onderzocht de mogelijkheid een school en een museum in het pand te huisvesten. De Architecten Cie onderzocht een woonprogramma. Wat beide studies in ieder geval duidelijk aantoonde, was dat er voldoende mogelijkheden waren om de karakteristieke delen van het NatLab te behouden.

Gevarieerd aanbod

Nadat in 2003 het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan was opgesteld, volgde in mei 2004 het Definitief Stedenbouwkundig Plan. 'Het toekomstige Strijp S wordt een stedelijk gebied waar ruimte is om te werken, te wonen en te genieten van een gevarieerd cultuuraanbod. Het wordt een combinatie van bestaande en nieuwe gebouwen met verschillende architectuurstijlen in een groene en sfeervolle openbare ruimte', zo stelde de gemeente in een persbericht.

Het nieuwe Strijp-S valt uiteen in vier bouwfases: aan de Kastanjelaan, in de Driehoek, aan de Philiteaan en aan de Glaslaan. De fasen Kastanjelaan en Glaslaan omvatten voornamelijk woningen. De Driehoek is het plandeel met het meeste industrieel erfgoed en vormt het feitelijke centrum van het gebied. Wonen wordt hierbij gecombineerd met de functies werken, cultuur en recreatie. Aan de Philiteaan, waar onder andere het historische Klokgebouw is gelegen, worden wonen en werken in combinatiegebouwen bij

elkaar gebracht. 'Door deze menging van functies krijgt het gehele gebied een stedelijke levendigheid', zo verwacht het Eindhovense gemeentebestuur.

De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door drie groene boulevards: de Torenallee, de Philiteaan en de Kastanjelaan. Met name de Torenallee is beeld- en sfeerbepalend: een brede groene laan die dwars door het hele plan loopt, met aan de noordzijde de historische gebouwen van de Hoge Rug en aan de zuidzijde onder andere het NatLab.

Verspreid over het terrein zijn andere panden te vinden die bewaard blijven als industrieel erfgoed en dus worden herontwikkeld: het Glasgebouw midden op de Torenallee, het Ketelhuis en de Machinekamer.

In totaal zal er in Park Strijp circa 285.000 vierkante meter woonruimte worden gerealiseerd, in 2500 tot 3000 woningen, die in type variëren van atelierwoningen, appartementen, stadswoningen tot loftappartementen. Aan kantooroppervlak wordt 90.000 vierkante meter gebouwd, voor commerciële voorzieningen en cultuur is ongeveer 30.000 vierkante meter gereserveerd.

In de eerste fase wordt het gedeelte tussen de Schootsestraat en de Torenallee gebouwd. De tweede fase betreft de realisatie van De Driehoek. De zone tussen de Philiteaan en Mathildelaan komt als derde aan snee. En de vierde fase omvat het deel tussen de Glaslaan, de Kastanjelaan en de Torenallee. Eind 2020 moet Park Strijp realiteit zijn.

Branding

Henk Scholte is projectmanager van Strijp-S namens Park Strijp Beheer. Volgens hem gaat de bouw van de eerste fase nog dit jaar van start. 'We zijn nu bezig met het bouwrijp maken van het terrein. Dat kon pas nadat



Park Strijp, tot 3000 woningen, 90.000 m² kantoren en 30.000 m² commerciële en culturele voorzieningen.

Philips zich daar had teruggetrokken. Dat is een behoorlijk complicerende factor. Philips onderneemt hier nog, dus we moeten goede afspraken maken wanneer ze waar vertrekken. Pas als dat gebeurd is, kunnen we de terreinen aanpakken. Eind van dit jaar moet het eerste bouwveld in ieder geval klaar zijn. Dan kunnen we echt met de bouw beginnen. En dat is ook nodig. We hebben tot nu toe nauwelijks nog concreet kunnen laten zien aan de stad wat we nu bedoelen met de transformatie van Strijp-S.'

Voor de buitenstaander lijkt het lastig om oude gebouwen in een nieuwe ontwikkeling in te passen. Scholte ziet dat echter anders: 'Wij zien het meer als een kans dan als een bedreiging. Dat hangt mede samen met de *branding* van Park Strijp: design, innovatie en technologie. De bestaande gebouwen aan de Hoge Witte Rug, het Veemgebouw, het Klokgebouw, delen van het NatLab en het Glasgebouw: het zijn zeer bepalende gebouwen voor de sfeer, het beeld én de kwaliteit van de locatie.'

Waarmee hij niet gezegd wil hebben dat het niet moeilijk is om met monumentale panden van doen te hebben. 'Het zijn natuurlijk wel rijksmonumenten, en de omgang daarmee is aan strenge regels gebonden. Wij proberen dan ook met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) afspraken te maken over de vrijheid die we hebben om iets met die gebouwen te doen. De RACM heeft enerzijds de neiging om de gebouwen integraal te willen handhaven. Maar als je dat wilt, kun je de transformatie ervan wel vergeten. En dus heb je de keuze. Of je doet niets, en dan gaan deze gebouwen verloren. Of je werkt mee aan een nieuwe bestemming, en geeft de gebouwen een nieuw leven. Voor dat laatste is in dit geval gekozen. We proberen met de rijksdienst nu afspraken te maken: wat is nu wezenlijk, wat is monumentaal? Dat gaan

we vervolgens versterken. En al het andere zouden we volop mogen aanpakken.'

Doorverkocht

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Eindhoven en VolkerWessels is geregeld dat VolkerWessels recht heeft om 380.000 van de in totaal te realiseren 430.000 vierkante meter bvo te ontwikkelen en te bouwen en de gemeente 50.000 vierkante meter bvo.

VolkerWessels heeft zijn deel echter alweer doorverkocht aan twee Eindhovense woningcorporaties: Trudo en het Woonbedrijf. 'Daar zijn wij heel blij mee', aldus Scholte. 'Waarom? Omdat het profiel van de woningcorporaties erg goed past bij deze gebiedsontwikkeling. Het project heeft een langere looptijd en vraagt een wat langere adem van partijen, ook financieel. Corporaties hebben financieel een lange adem en zijn ook meer gericht op de langere termijn dan een commerciële ontwikkelaar. Zij passen dus goed bij het profiel van de ontwikkelaar zoals wij die hier willen hebben. Extra kwaliteit moet worden toegevoegd in de vorm van commerciële voorzieningen. Daar zijn woningcorporaties natuurlijk minder voor geëquipeerd, wat ze ook zelf erkennen overigens. Dus daar worden weer andere partijen voor uitgenodigd. Maar de corporaties houden de vinger wel nadrukkelijk aan de pols. Het vastgoed blijft te allen tijde in eigendom van de corporatie. Om te voorkomen dat er zich ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen die de kwaliteit van het merk Park Strijp in gevaar zouden kunnen brengen.'

Overigens moeten Trudo en het Woonbedrijf een hele procedure doorlopen voordat ze aan het feitelijke bouwen kunnen beginnen. 'Iedere ontwikkelaar krijgt van Park Strijp Beheer een richtlijnendocument waarin we hebben

opgeschreven wat we verwachten, wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn en voor welke prijs het vastgoed op de markt moet komen. Daar geeft de ontwikkelaar vervolgens een reactie op in de vorm van een ontwerpvisie, voorzien van een functioneel programma. Dat document matchen we weer met het richtlijndocument, waarmee dat wordt omgevormd tot een programma van eisen. Dat wordt meegegeven in het kader van de grondtransactie-overeenkomst. Die procedure vinden wij erg belangrijk. Het is een vrij intensieve procesgang. Maar we willen met het doorlopen van al die fasen synergie genereren tussen de betrokken partijen en gezamenlijk onze doelstellingen formuleren over wat we allemaal wel en niet willen hebben in Park Strijp. Je moet in alle uithoeken van het project heel alert zijn op de vraag in hoeverre een bepaalde ontwikkeling een bijdrage levert aan de branding van Park Strijp. Ontwikkelaars die willen participeren moeten daarop scoren.'

Supervisor

Dat is ook de rol van Adriaan Geuze, die na voltooiing van het definitieve stedenbouwkundig plan als de supervisor van de gebiedsontwikkeling werd aangesteld. 'Hij acteert in opdracht van Park Strijp Beheer en heeft de bevoegdheid om de *go-no go*-beslissing te nemen. Wij als

directie voeren regelmatig overleg met hem en hij heeft regelmatig overleg met de verschillende ontwikkelaars van de verschillende bouwvelden. De ontwerpvisies die zij ontwikkelen worden besproken met Adriaan Geuze. En hij beoordeelt of dit nu is wat wij willen of niet. Ook de architectenkeuze wordt aan hem voorgelegd: zijn dit de mannen en vrouwen die kunnen maken wat wij bedoelen of juist niet. Het is een uitstekende samenwerking. Geuze is een zeer bevoegen maar ook heel pragmatische man, die mensen uitdaagt om het onderste uit de kan te halen.'

De samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar verloopt ondertussen ook uitstekend, weet Scholte. 'We weten wat ons gezamenlijk belang is. En we onderkennen dat VolkerWessels vooral een commercieel belang heeft en de gemeente Eindhoven vooral een maatschappelijk belang. Dat kan wel eens spanningen opleveren. Bijvoorbeeld als op een bouwveld iets wordt ontwikkeld, waarvan wij als Park Strijp Beheer vinden dat er onvoldoende kwaliteit wordt geleverd. Dan zal aandeelhouder gemeente Eindhoven daar wat langer bij blijven stilstaan dan VolkerWessels. De ontwikkelaar is dan eerder dan de gemeente geneigd een compromis te sluiten om zijn omzet veilig te stellen. Maar de samenwerking verloopt uitstekend. En de spanningen? Die horen erbij om elkaar scherp te houden.'

Eric Harms is freelance journalist op het gebied van vastgoed.