

strijp r	ACTUEEL	THEMA	ACHTERGROND
34 64	p8 • p25	p26 • p46	p47 • p64

ONTWIKKELAAR NEEMT DE TOUWTJES IN HANDEN

Striip. R: een wijk vanuit een verhaal

TEKST MIEKE NAUS
BEELD ROELOF POT

Het voormalige Philips-terrein Striip R in Eindhoven is volop in ontwikkeling. Op de plek waar vroeger beeldbuizen werden gefabriceerd, komt een nieuwe woonwijk.

De gemeente zag het als een ideale locatie voor laagbouw en bestempelde het als slooplocatie. Daar stak Amvest echter een stakje voor en nam de regie in handen. De blauwdrukplanning werd overboord gegooid en er werd vanuit kwaliteit gedacht, waar een cultuurhistorisch onderzoek aan ten grondslag lag. Een nieuwe manier van ontwikkelen.

Bodewes: 'Als ontwikkelaar moeten wij maken wat de markt nodig heeft. Ontwikkelen is geen ideologie, het is handwerk. Het gaat ons niet om het experiment, het gaat ons om de stad. En dus doen we heel grondig onderzoek. Wij doen dat zelf bijvoorbeeld in Eindhoven, bij Striip R.'



Striip R in Eindhoven is een van de drie grote voormalige Philips-fabrieksterreinen die de stad rijk is. Striip S werd als eerste herontwikkeld tot een werk- woonlocatie, met de gemeente als medeontwikkelaar. Striip T is en blijft een bedrijventerrein. Striip S is een heel ander verhaal. De meeste voormalige beeldbuisfabrieken zijn nog op het terrein aanwezig en de gemeente bestempelde het als ideale locatie voor laagbouw, er zouden zo'n 350 woningen moeten komen. Echter, niet de gemeente, maar Amvest pakte voor dit gebied de opdrachtgeverrol. En Amvest was niet voor sloop en het lukraak bouwen van het aantal gewenste woningen. Er werden onderzoekers aan het werk gezet om het gebied, en met name de geschiedenis, duidelijk in kaart te brengen. Om vervolgens te komen tot een goed gedragen, ambitieus plan. Dat de gemeente daarbij niet als ontwikkelaar, maar als stakeholder en toetsende partij werd betrokken, was en is voor de ambtenaren erg wettend. Dat de aanpak leidt tot een betere woonwijk, is echter de overtuiging van beide partijen.



HET VERLEDEN

Paul Meurs, architect en eigenaar van Urban Fabric, een onderzoeksbureau dat zich richt op de transformatie van de bestaande stad, deed een cultuurhistorisch onderzoek naar Strijp R. 'Amvest wilde weten wat het voor gebied is en wat het verhaal ervan is. Welke kwaliteiten heeft het? Het is een slooplocatie, maar dat betekent niet dat je met een blanco blad begint. Er zit geschiedenis en context omheen. Kun je dat gebruiken als thema voor je nieuwe ontwikkeling?'

Amvest vond het de moeite waard om te kijken of er bepaalde kwaliteiten kunnen worden behouden. Het gaat om de monumentale bomen die als een rand rondom de wijk staan en om een aantal gebouwen die ze proberen op te nemen in het stedenbouwkundig plan en trachten te herbestemmen. Meurs: 'Daarmee maak je het verleden zichtbaar en we denken dat een woonwijk waarin relicten uit een vorige fase te vinden zijn een veel leukere en interessantere woonwijk is dan als je alles kort en klein slaat. We hebben een fabriek aangewezen die echt heel bijzonder is. Plus een spoorplatform, een portiersloge, een aantal schoorstenen en bovengrondse leidingen. Bovendien gaat het ook over de manier hoe het terrein in elkaar steekt: de groenrand eromheen en de structuur van diagonalen met pleinen erlangs. Voor de kwaliteit daarvan hoeft je de geschiedenis niet te kennen, het brengt structuur in de wijk. We zijn niet bezig om de geschiedenis te redden, maar om een wijk te maken met een verhaal. De elementen moeten wel als vanzelfsprekend in de wijk worden opgenomen, we moeten niet gaan *musicaliseren*.'

HET PROCES

Vanaf het eerste moment is sprake geweest van een open planproces, waarbij alle stakeholders – zoals de

gemeente, de naastgelegen buurt, belanghebbenden en toekomstige bewoners – betrokken werden. Zo werden ook de onderzoeksresultaten gedocumenteerd in een publiek verslag. In een aantal rondes is vervolgens gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Aan elke nieuwe stap in het ontwerpproces namen de stakeholders deel. Meurs: 'Met een zogenaamde brandsheet was bepaald voor welke doelgroep we wat gaan maken. Daar zat natuurlijk ook een heel marktonderzoek achter. Toen is de stap gezet naar het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan. Amvest heeft mij gevraagd om supervisor te worden, vanuit het idee dat de identiteit dan bewaakt kan worden. De brandsheet dient daarbij als leidraad.'

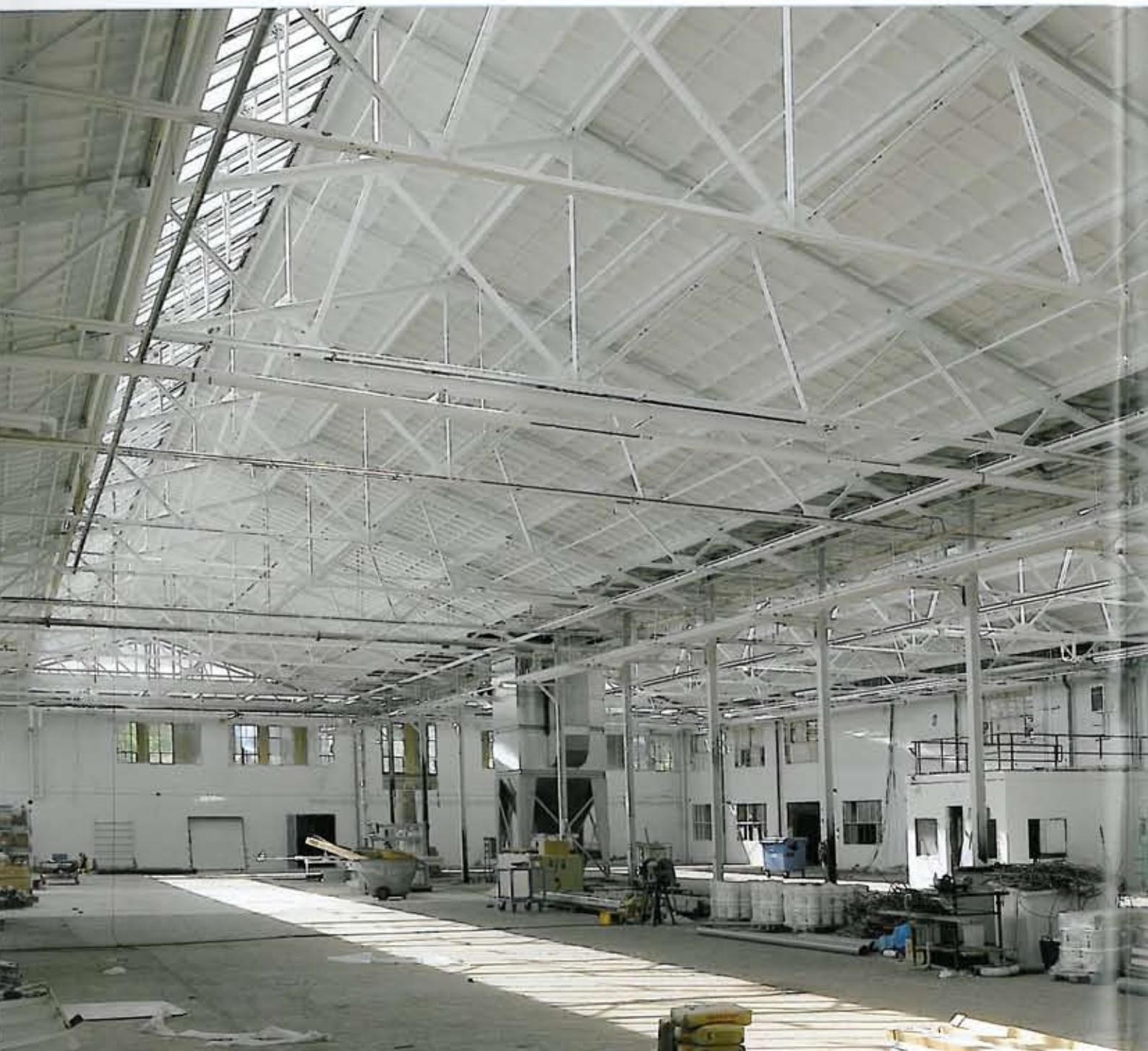
AFWIJKEN

Amvest kwam tot de conclusie dat er meer huizen – zo'n 520 – in het gebied kunnen worden gebouwd. Het doel was niet om zoveel woningen te bouwen, maar om groenstedelijk te kunnen wonen, grondgebonden. Amvest kon bij de gemeente aantonen dat dat kon, met hoeveel woningen dan ook. Meurs: 'De gemeente heeft zich constructief opgesteld, het gesprek ging altijd over kwaliteit en niet zozeer over wat in het bestemmingsplan en de regels is vastgelegd. Het plan is op zijn intenties bekeken, op kwaliteit. Dat is natuurlijk een moeilijke discussie. Door in te zetten op al die onderzoeken is Amvest uitgegaan van kwaliteit en niet van het door drukken van een bepaald plan. In de discussie tussen de belangen van de ontwikkelaar en de belangen van de stad is vanuit de *common sense* geredeneerd en niet vanuit de betrokken stellingen. Eén discussie ging bijvoorbeeld over de regel dat een bepaald percentage sociale woningbouw moet zijn. Voor Strijp R is echter voor een aanvullend woningaanbod op buurtniveau gekozen, in samen-

hang met het naastgelegen Drents Dorp, om de woningvariëteit van het wijkniveau te beïnvloeden. Door niet naar de algemene doelstellingen voor het buurtniveau op sociaal gebied te kijken, maar deze juist op wijkniveau variëteit te verstrekken. Met deze wijze van programmeren wordt naar de balans in de stad gezocht, door bijvoorbeeld ook hogere inkomens aan de stad te binden. Het was een heel moeilijke discussie om mee te werken, maar er is echt gekeken naar de feitelijke regels en de achterliggende intentie, en wat daarbij de beste oplossing is. Natuurlijk wil Amvest zoveel mogelijk woningen en minder sociale huur, maar ze konden echt aantonen dat het beter voor de stad is om de wijk op die manier te ontwikkelen.'

WAT IS EEN GOEDE OPDRACHTGEVER?

Meurs: 'We kijken kritisch naar hoe Philips het in het verleden heeft gedaan, maar ook met bewondering. Het was paternalistisch, maar ook zorgzaam. Nu proberen we dat te doen vanuit het nu, wat is nu een goede opdrachtgever? Dat is iemand die waarde creëert voor de stad en iets maakt wat over twintig jaar niet hopeloos gedateerd is. In het proces merk je dat Amvest die discussie graag aan wil gaan en dat de discussies altijd vanuit de kwaliteit worden gevoerd. Vanuit die opstelling kun je ook de gemeente aanspreken om het over de kwaliteit te hebben. Het is een mooi voorbeeld van wat Wienke Bodewes bedoelt: Het gaat niet over het domweg handhaven van de regels, maar over kwaliteit. Blijf je in cijfers hangen of ga je verder denken in het proces?'



DE KOMST VAN PIET HEIN EEK

Ontwerper Piet Hein Eek, bekend van zijn sloophouten kasten, neemt nog dit jaar zijn intrek in een oud fabriekspand van 10.000 vierkante meter. Bas van de Ven van Amvest: Wij denken dat Piet Hein Eek naadloos binnen onze doelgroep *home for inventive people* past. Hij is het pand zelf gaan ontwikkelen. Naast zijn werkplaats en showroom zal er ook een restaurant worden gevestigd, wat zorgt voor levendigheid en een ontmoetingsplek in de wijk. Tevens brengt het een bepaalde creativiteit met zich mee, Eek is een voorloper en zet het gebied op de kaart.

Paul Meurs: 'Het is een veel interessantere woonwijk als er een bedrijf zit. We zijn overtuigd dat de toekomstige bewoners zich kunnen identificeren met een wijk waar wat reuring is en waar niet alleen gewoond wordt. Het zijn bewoners die zich kunnen identificeren met die no-nonsense, recycling en duurzaamheid die Piet Hein Eek uitstraalt. Hij is een boegbeeld, of een rolmodel voor mensen die heel goed op hun plek zouden zijn in die wijk. Dus als Eek zijn bedrijf daar vestigt, moet dat voor de doelgroep die Amvest wil bereiken een extra trigger zijn om in die woonwijk te gaan wonen. Je moet heel erg graag de burens van zo'n bedrijf willen zijn. Het aardige is bovendien dat Eek veel meer heeft gekocht dan het relict dat wij wilden behouden. Het allerleukste van de herontwikkeling is dat er ook andere dingen gebeuren die op termijn de wijk interessant houden. Het zijn niet alleen gezinnen met kinderen, maar er wordt ook gewerkt, in een oorspronkelijke grote fabriek.'



DE GEMEENTE:

TON DE JOODE, VOORMALIG INTERIM-PROGRAMMAMANAGER STRIJP R

Op welke manier heeft de gemeente afgeweken van het bestemmingsplan?

'Zo moet je het niet zien. We hebben gekeken naar wat wenselijk is voor de stedelijke omgeving. Er is behoefte aan grondgebonden woningen, dat is een meerwaarde voor de stad. Amvest heeft zich vanaf het begin aan dit woonprogramma gecommitteerd. De gemeente ging uit van plusminus 350 woningen en dat zijn er uiteindelijk ongeveer 520 geworden. Deze verdichting heeft echter niet tot gevolg dat de wijk een hoogstedelijk niveau heeft. Wij zijn ervan overtuigd dat het een goed plan is. Het is nu een industrieel gebied dat niets toevoegt aan de leefkwaliteit. De omslag naar woongebied is dus in ieder geval al een verbetering.'

Hoe groot was de 'denkomslag'?

'Gemeentes zijn gewend om in blauwdrukplanningen te denken. Dat is in dit plan losgelaten. Er wordt gesproken over de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de woningen. We hebben in dit geval echt naar het eindresultaat gekeken en ik heb als programmamanager het plan bij de gemeente verder gebracht vanwege twee redenen: Ten eerste, de kwaliteit van degenen die aan het plan hebben gewerkt is groot. Als zij hun naam aan een project willen verbinden, hebben ze dus ook wat te verliezen als het kwalitatief niet goed is. Ten tweede is de manier waarop deze partijen, met name Amvest, vastgehouden hebben aan het uiteindelijke plan en hun planmatige werkwijze de basis geweest voor het vertrouwen.'

Wat zijn de voordelen?

'Deze manier van ontwikkelen heeft voor een ontzettende snelheid gezorgd. Een "normale" ontwikkeling van een wijk als Striip R zou in totaal wellicht 10 jaar in beslag nemen en nu duurt het 5 jaar. Er is sprake van een coördinatieplanning waarbij verschillende lijnen op de juiste tijd worden uitgezet. Het gaat niet alleen om het saneringsplan, maar tegelijkertijd om het bestemmingsplan en het eerste bouwplan. De ervaring van Amvest was hier heel belangrijk. Zij hebben goed voor ogen wat ze willen en hoe ze dat moeten bereiken. De werkstijl was wel wennen voor de gemeente. Amvest was de partij die alle producten heeft gerealiseerd, de gemeente toetst in dit geval alleen. Ik denk dat er langzamerhand wel een kentering gaat plaatsvinden op de wijze van participeren in een project. Vroeger participeerden we namelijk volop mee in het project, we stelden planmatige eisen op basis van beleidsuitgangspunten en gaven aan wat kwaliteit was. Deze rol van de gemeente is echter niet langer houdbaar, mede vanwege Europese regelgevingen op dit gebied. De maakbare samenleving is een stuk minder maakbaar geworden op basis van deze richtlijnen. Samenwerkingrelaties op privaatrechtelijk gebied zullen natuurlijk nog wel plaatsvinden, maar onze toekomstige rol zal met name de toetsende publiekrechtelijke zijn en de productontwikkeling zal bij de ontwikkelaars komen te liggen.'

Is dit het model voor de toekomst?

'Ja, maar ik denk dat er binnen gemeentelijke instanties nog te weinig projectmanagers zijn die deze werkwijze kunnen hanteren. Ze moeten het harmonische draagvlakontwikkelingsmodel verlaten en dat ligt bij een gemeente nogal gevoelig. Iedere deskundige medewerker vindt zijn of haar inbreng op de kwaliteit van een plan van onmisbare waarde. Het komen tot een afgewogen en gedragen eindproduct duurt hierdoor lang. Het is voor dit soort ontwikkelingen bijna een noodzaak om met projectmanagers te werken die hun eigen bevoegdheden hebben. Er moet iemand zijn die op een gegeven moment de knoop doorhakt. Het is een moeilijke werkwijze als je knopen moet doorhakken waarvoor het algemene draagvlak nog ontbreekt. De projectmanager die nog 10 jaar binnen een organisatie wil blijven werken en ook aardig gevonden wil worden heeft het dan wel moeilijk. De houdbaarheidsdatum van een projectmanager wordt daarmee ook danig verkort. Als je het wilt doen zoals we het nu met Amvest hebben gedaan, dan moet je kunnen afdwingen dat het niet alleen vanuit een harmoniemodel werkt.'



STRUCTUUR EN IDENTITEIT

Deze portiersloge is een van de oude Philipsgebouwen waar een herbestemming voor wordt gezocht. Ook een oud spoorplatform, een aantal schoorstenen (pag. 35) en bovengrondse leidingen (foto rechts) hopen een plekje te krijgen in het stedenbouwkundig plan. Bovendien gaat het volgens onderzoeker Paul Maurs ook over de manier hoe het terrein in elkaar steekt: de grondrand omhoog en de structuur van diagonalen met platen erlangs. Amvest hoopt dat Strijp R met het bewaren van deze oude gebouwen en structuren een leukere en interessantere nieuwbouwwijk wordt. 'Voor de kwaliteit daarvan hoef je de geschiedenis niet te kennen, het brengt structuur en identiteit in de wijk.'



DE ONTWIKKELAAR BAS VAN DE VEN VAN AMVEST

Wat was de voorwaarde voor een ontwikkeling op deze manier?

'Wij hebben als ontwikkelaar het geduld gehad om eerst met alle betrokken partijen om tafel te gaan zitten voordat de eerste streep op papier kwam. Normaal gesproken gebeurt dat niet zo uitgebreid, zeker niet bij binnenstedelijke gebieden waar de vermogensslag groot is. Het enige wat dan telt is dat er zo snel mogelijk wordt ontwikkeld. Wij hebben bij Strijp R eerst nadrukkelijk gekeken naar wat er nu is en wie er in de toekomst zouden willen gaan wonen/werken. Alle ontwikkelingen en concrete uitwerkingen worden nog steeds aan de kernwaarden uit de brandsheet getoetst. Onderzoeker Paul Meurs heeft daar de supervisie over. Het supervisieteam waarvan hij voorzitter is houdt in de gaten of we allemaal nog wel op de juiste lijn zitten.'

Wat zijn de voordelen?

'De voordelen die het ontwikkelen oplevert is de snelheid in het proces. In eerste instantie moet er meer geduld voor worden opgebracht, maar omdat iedereen het plan en de beweegredenen kent en daar over heeft meegedacht, hoeft het veel minder te worden bijgeschaafd. Ook de gemeente is in het hele proces meegenomen. Of het zich uiteindelijk terugverdient in het aantal verkopen weten we pas aanstaande oktober of november, wanneer de eerste huizen worden aangeboden. Maar je ziet wel al dat er bovengemiddeld veel interesse voor is.'

Wordt Strijp R een balery wijk?

'Het voldoet meer aan de wensen van de consument. Er is door verschillende partijen zorgvuldig nagedacht over ieder detail, dus niet door alleen de ontwikkelaar zelf. Je stelt jezelf kwetsbaar op door als ontwikkelaar elke stap te laten toetsen door allerlei stakeholders, omwonenden en onderzoekers. De gemeente zit meer in de toetsende rol in dit proces en dat was natuurlijk wennen. Traditioneel zit de lokale overheid in de rol waarin wij nu zitten. In het begin verliep dat moeizaam, maar uiteindelijk is het goed geland. Zeker bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling als deze is een goede relatie met de gemeente meer dan belangrijk, want het zijn complexe opgaven.'

Wat was een struikelblok?

'De vraag is: Hoe ver ga je? Wanneer weet je genoeg? Wanneer zit je met alle betrokken partijen op één lijn? Waar trek je de streep van het eerste deel van het planproces om tot het ontwerp over te gaan? Achteraf hebben we het goed gedaan, maar het was een struikelblok omdat je op een gegeven moment in het diepe moet springen. We hebben destijds met het complete kernteam bij elkaar gezeten met alle informatie, onderzoeken en de brandsheet om te kijken of alles compleet was, of het klopte. Maar je weet het natuurlijk nooit zeker, er zijn zoveel dingen die je van tevoren niet kunt voorzien. We hebben daarom een hoge mate van flexibiliteit in het plan ingebouwd. Het is geen blauwdrukontwikkeling. De basis voor het bestemmingsplan is het voorlopige stedenbouwkundig plan. Een gemeente moet voor een dergelijk flexibel plan veel vertrouwen hebben in de ontwikkelaar en dat vertrouwen hebben we met het uitgebreide voortraject opgebouwd.'