

van verboden stad naar moderne stadswijk

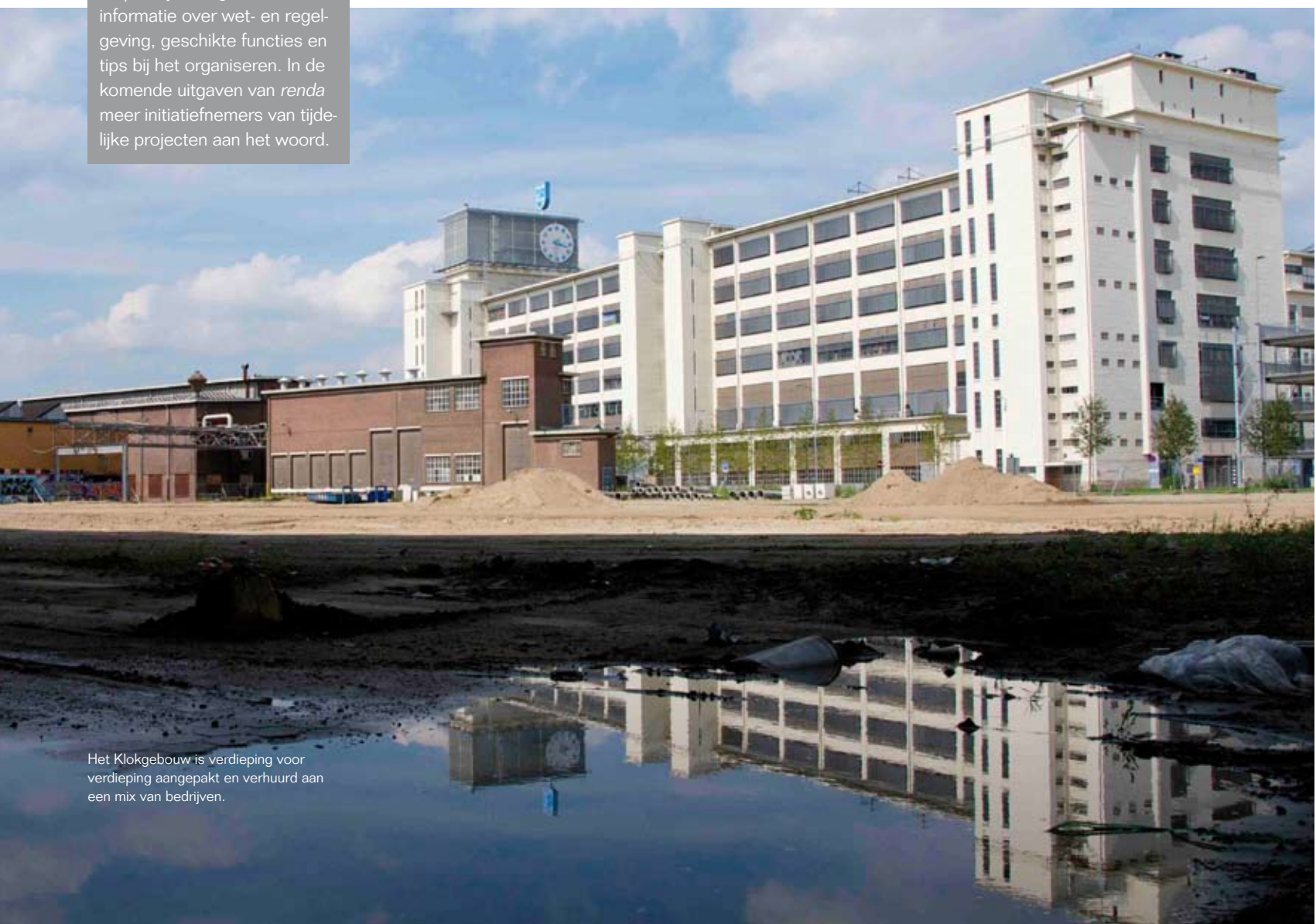
tekst **sander gelinck, id&dn** | transformatieteam
foto's **vera cerutti**

Dit artikel is een onderdeel van de Kennisagenda Tijdelijk Gebruik van het Nationaal Programma Herbesteding. Zomer 2011 zijn twintig initiatiefnemers geïnterviewd over hun ervaringen met tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen. Op www.kennisbankherbesteding.nu/ kennisbank staan lessen uit de praktijk, aangevuld met informatie over wet- en regelgeving, geschikte functies en tips bij het organiseren. In de komende uitgaven van *renda* meer initiatiefnemers van tijdelijke projecten aan het woord.

Met 27 ha en meer dan 120.000 m² vloeroppervlak in vijf rijksmonumenten en andere beeldbepalende gebouwen, is het stadsdeel Strijp in Eindhoven een van de grootste herbestemmingsoperaties van Europa. In 2007 gaf woningcorporatie Trudo haar visie op de transformatie de titel 'Oude gebouwen, nieuwe ideeën'.

Het citaat van Jane Jacobs verwijst niet alleen naar het hoogstedelijk milieu dat ze wil maken en de creatieve bedrijvigheid die daarvoor nodig is, maar ook naar een andere manier van ontwikkelen. Tijdelijk gebruik speelt daarin een belangrijke rol; kwartiermaken is het werkwoord dat erbij hoort. "We denken niet in

blauwdrukken en eindplannen, eigenlijk managen we de tussentijd", zegt Jack Hock, projectdirecteur voor de ontwikkeling van Strijp voor Trudo. Dit artikel vertelt over de manier waarop Trudo, huurders, bezoekers en alle partners Strijp S veroveren en transformeren in een uniek stuk stad.



Het Klokgebouw is verdieping voor verdieping aangepakt en verhuurd aan een mix van bedrijven.

Philips heeft in Strijp op verschillende terreinen productiehallen en kantoren staan. Deze gebieden zijn, gescheiden door wegen, opgedeeld in de gebieden Strijp S, Strijp R en Strijp T. Als eind vorige eeuw bekend wordt dat Philips zijn productiehallen in Eindhoven gaat verlaten, worden al snel plannen gesmeed voor een transformatie van Strijp S. Geïnspireerd door voorbeelden in Helsinki, Brooklyn en Londen worden ontwerpen gemaakt om de in onbruik geraakte industriële monumenten een nieuw leven te geven als verzamelgebouw voor culturele initiatieven en creatieve economie. In 2004 stelt het architectenbureau West 8 een stedenbouwkundig plan op voor het Philips-terrein, waarin de monumentale fabrieksgebouwen drager worden van het gebied. Trudo werpt zich op als kwartiermaker van het gebied en ontwikkelaar voor de vijf rijksmonumenten (Klokgebouw, Veembebouw en drie gebouwen die samen de Hoge Rug worden genoemd), het Natlab (gemeentelijk monument) en nog een aantal beeldbepalende gebouwen waaronder de Machinekamer en het Ketelhuis. Jack Hock: "Met 120.000 m² bestaande bouw en op termijn 100.000 m² nieuwbouw is dat een behoorlijke vastgoedopgave. Maar het is vooral een kans om iets toe te voegen aan Eindhoven, namelijk een uniek woon-werkmilieu aan de rand van het centrum."

Trudo neemt graag de rol van kwartiermaker op zich. "Wij hadden inmiddels ervaring opgedaan met de Lichttoren en de Witte Dame, twee gebouwen waar de commerciële markt jarenlang haar tanden op stukgebeten had, maar nooit uitgekomen is. Maar wij wilden dit vooral omdat wij een visie hadden over wat we met dit gebied wilden", zegt Hock. "Strijp is vooral een kans om een stedelijk milieu te creëren dat internationale studenten, expats en de creatieve klasse uit het hele land aantrekt, en waar studenten van TU/e en Design Academy willen wonen en werken. Dan hoeven ze niet naar de Randstad voor een inspirerende omgeving. Deze klantgroepen willen een grootstedelijke leefomgeving: hoge dichtheid, hoge mix van functies, aantrekkelijke voorzieningen en inspirerende mensen vlakbij. Hoewel je die stedelijkheid niet kunt maken, die moet ontstaan."

De witte gebouwen van de Hoge Rug: ANTON, GERARD en de Apparatenfabriek. Helemaal links het bruine Veembebouw.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN STRIJP-S



LEGENDA

- bestaande bouw
- nieuwbouw
- wonen
- kantoren
- detailhandel
- parkeren
- winkelen
- openbaar vertoer
- openbaar vertoer
- recreatie

www.strijp-s.nl

Van een deel van de geplande nieuwbouw op Strijp S is de bouw reeds begonnen.



CREATIEVE FABRIEKEN

Het herbestemmingsproject Strijp S is ook opgenomen in de uitgave Creatieve fabrieken – waardecreatie met herbestemming van industrieel erfgoed, van Vera Cerutti. Creatieve fabrieken vertelt het verhaal van de transformatie van tien voormalige industriële complexen in bruisende plekken van creativiteit en innovatie. De verkenningen van de verschillende terreinen leveren inspirerende transformatieverhalen op met opmerkelijke overeenkomsten en effecten. Voor onder andere Strijp S is onderzocht hoe het proces van herbestemming verloopt en wat het oplevert; in ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke betekenis, creatieve inspiratie en productinnovatie. Uitgever C2Publishing, € 27,50, ISBN 978-90-817663-0-2.



VERBODEN STAD

De eerste opgave was om Eindhovenaren kennis te laten maken met Strijp. Toen de ontwikkeling van start ging was Strijp een verboden stad achter hekken en alleen toegankelijk voor Philips-medewerkers. "Philips heeft zich in tien jaar tijd gebouwd voor gebouwen teruggetrokken en wij hebben het gebied langzaam maar zeker veroverd. De grootste verovering was in 2009 toen we de portierloges hebben weggehaald. Toen werd het gebied opengesteld voor de stad. Voordat dit gebeurde, moest je langs de portier en dat was een ware kunst", vertelt Hock. Met de opening van het Klokgebouw tijdens het oudejaarsfeest 2004 ging voor het eerst het hek open. Ruim 5.000 mensen bezochten het feest. "Het voordeel van die oude gebouwen is dat ze voor heel veel functies geschikt zijn", gaat hij verder. "Wij waren zo eigenwijs om de begane grondverdieping van het Klokgebouw, dat volgens het stedenbouwkundig plan gesloopt zou worden, te verbouwen voor concerten, festivals en andere evenementen. Vervolgens zijn we daar activiteiten gaan programmeren of hebben bestaande evenementen naar Strijp gehaald. Door de Dutch Design Week maakten in 2011 180.000 bezoekers kennis met Strijp en haar gebouwen. STRP festival trekt een heel ander publiek, maar heeft in een week tijd wel 30.000 bezoekers voor de multimediale concerten en voorstellingen, met alles er omheen aan kunst, cultuur, installaties en debat. Zo genereer je roring en traffic en zet je het gebied op de kaart."



Tijdelijk restaurant in de Machinekamer voor de Dutch Design Week.

MIX VAN BEDRIJVEN

Het Klokgebouw was ook het eerste gebouw dat werd getransformeerd. Verdieping voor verdieping, scherp lattend op kosten en daarmee huurprijzen, is het aangepakt en verhuurd aan een mix van bedrijven. In enkele jaren is het gebouw op die manier verbouwd en gevuld met 150 kleine bedrijven, variërend van echte incubators – soms moeten de mensen nog afstuderen – tot meer gevestigde namen. Veel bedrijven zijn actief in de wereld van design, maar ook veel architecten, fotografen en kunstenaars hebben hun weg naar het gebouw gevonden. De bedrijven worden aangetrokken door het karakter van het gebouw en de vrijheid en flexibiliteit van de huurcontracten; een half jaar is de regel. Trudo selecteert of een bedrijf aan Strijp kan en wil bijdragen en begrijpt dat pionieren soms ook betekent dat niet alles loopt zoals gedacht.

De corporatie stuurt in de samenstelling van huurders per verdieping. “Naast een juiste mix aan activiteiten, worden grote en kleine bedrijven, startups en gevestigde bedrijven bij elkaar geplaatst om van elkaar te kunnen profiteren”, vertelt Hock. “Daarin gingen we heel ver. Toch zou ik met de kennis van nu één ding anders gedaan hebben. We hadden per verdieping wel ontmoetingsplekken gemaakt, maar dat zijn er toch te weinig gebleken. Nu zou ik op de begane grond één centraal plein maken waar iedereen 's ochtends binnenkomt, koffie en een broodje kan kopen, bezoek kan ontvangen of even een praatje maken. Ook wij blijven leren.”

CULTUURFABRIEK

Het concept is flexibel. Het oorspronkelijke muziekfabriekidee is in 2007 ingeruild voor dat van een cultuurfabriek. Dat sluit beter aan bij de ambitie om van Strijp niet zozeer een stadshart, als wel het kloppend hart van Brainport te maken. De focus verschuift daarmee naar een ontmoetingsplek van kennis- en creatieve industrie, cultuur, wetenschap en design. Nieuwe huurders leiden tot nieuwe ideeën. De komst van skaters in AreaFiftyOne skatepark opent de ogen voor andere urban sports. De voortdurende aanpassing van het concept past bij de manier van ontwikkelen van Strijp. “Een studiereis naar Milaan over de herontwikkeling van het Pirelli-terrein heeft onze ogen geopend. Het leidde vooral tot nieuwe inzichten over de inrichting van het begane grondniveau. Voor dit soort gebieden is het heel belangrijk dat levendigheid ontstaat. Daarvoor moet je verrassing en intimiteit toevoegen en pleinen en hoven verbinden. De wens tot levendigheid leidt ook tot aanscherping van de programmering van de plint: liever 50 activiteiten op kleine oppervlakten dan één of enkele grote huurders”, volgens Hock.



De Machinekamer

Het Klokgebouw is inmiddels geheel gevuld met gewenste functies. Er is nauwelijks verloop. Vertrekkende partijen blijken bij nader inzien toch vooral geïnteresseerd geweest in de goedkope ruimte. Goed beheer blijkt essentieel, wat is te omschrijven als een mix van pampieren en zakelijkheid. Ook pioniers willen zo min mogelijk overlast. Zo moet na een dansfeest de omgeving glasvrij worden opgeleverd. De gebouwen worden 24/7 beheerd door een beheerder die elke huurder kent en meedenkt als er een deadline aankomt, terwijl net dat weekend ook een groot feest georganiseerd wordt. In die gevallen wordt werkruimte elders geregeld.

OP DE KAART

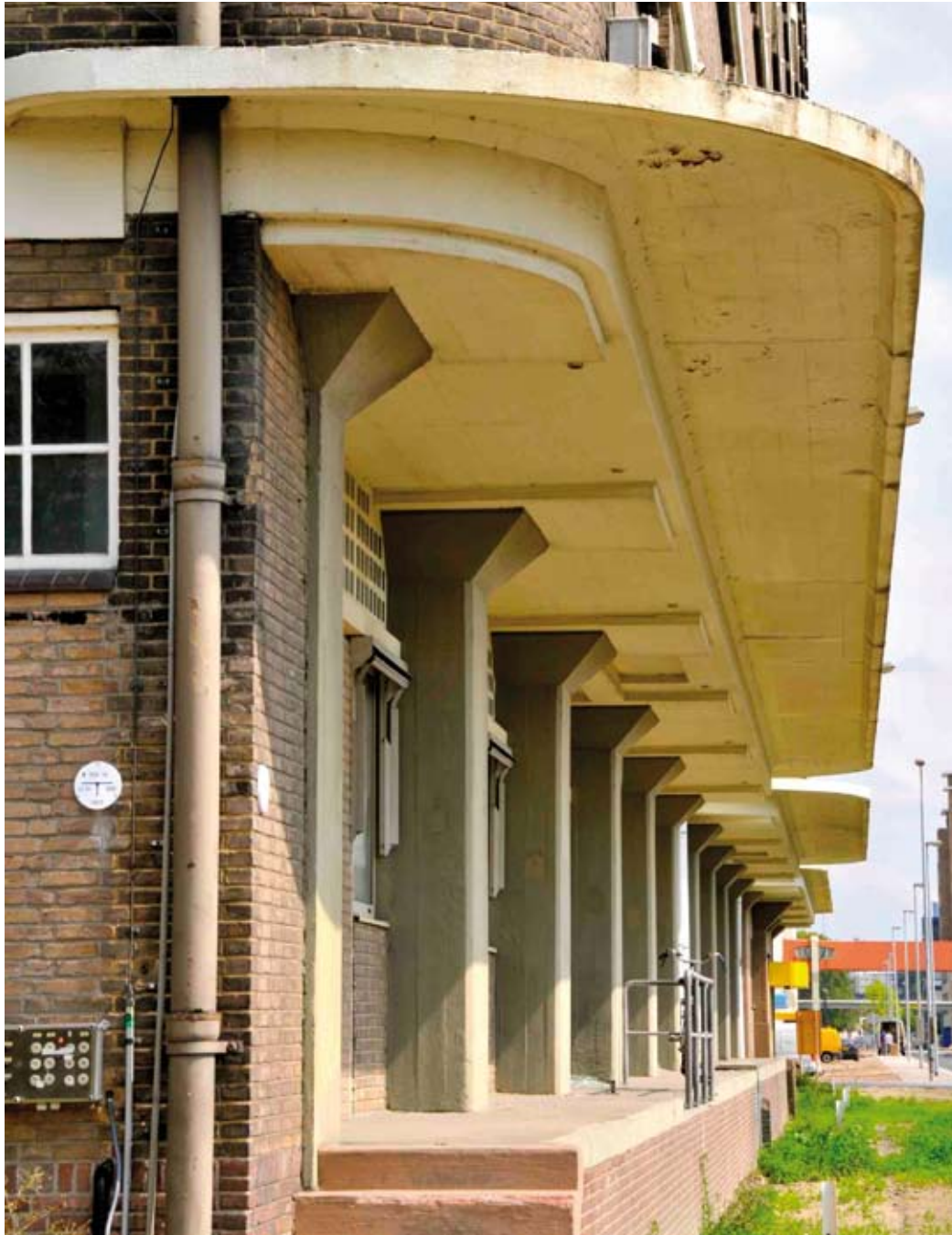
Gedurende 15 jaar zet Trudo het Klokgebouw in om kwartier te maken. Het belangrijkste doel daarvan is om gebied en gebouw op de kaart te zetten. Financieel heeft de corporatie als doel om met het Klokgebouw over de periode van 15 jaar alle gemaakte kosten terug te verdienen. Daarna wordt het gebouw definitief herbestemd, waarbij het voor de oorspronkelijke aanschafwaarde wordt ingebracht. De starttarieven voor tijdelijke verhuur bedroegen in de beginjaren 35,- tot 50,- euro per vierkante meter. In de jaren erna is de kwaliteit van de verhuurde ruimten naar een hoger niveau gebracht en zijn ook de huurprijzen gestegen. Voor het kwartiermaken is bij de start van de ontwikkeling een budget vrijgemaakt. Daaruit worden beeldbepalende evenementen als de Dutch Design Week door Trudo ondersteund door niet-kostendekkende prijzen te vragen. Als iconen in hun vakgebied, zoals Amaro Creative Industries, kunnen worden verleid naar Strijp te verhuizen om daar bijzondere activiteiten met grote uitstraling uit te voeren, wordt die meerwaarde vertaald in lagere huurstelling uit de post kwartiermaken.

ANTON EN GERARD

Voor de gebouwen ANTON (voorheen SBP) en GERARD (voorheen SAN) – de eerste twee witte gebouwen van de Hoge Rug vanaf de Beukenlaan gezien – zijn aanvankelijk plannen gemaakt om de gebouwen tijdelijk, voor een periode van 15 jaar, te transformeren en na die periode te ontwikkelen tot woon-werklofts. Dat blijkt echter hoge investeringen te vragen die alleen op een termijn van minimaal 25 jaar terug te verdienen zijn. In het nieuwe plan zijn de gebouwen hernoemd tot ANTON en GERARD. “Deze twee gebouwen zetten we nu wel in één keer om. We maken goede, maar wel flexibele plattegronden waarin de niet-dragende wanden eenvoudig te verwijderen zijn, zodat het gebouw in de toekomst ook andere functies dan wonen kan herbergen. Het verschil met traditioneel ontwikkelen is dat hier de doelgroep flexibel is. We richten ons nu op de pioniers en *early adopters* en passen daar ook de huurprijs op aan. Maar over 15 jaar kan een heel andere doelgroep de gebouwen gebruiken. Dan is zelfs verkopen of dure huur heel goed denkbaar”, voorspelt Hock.

DE APPARATENFABRIEK

Sneller dan gepland gaat Trudo ook met de Apparatenfabriek, het derde monumentale gebouw aan de Hoge Rug, aan de slag. Het gebouw wordt ingezet voor dezelfde doelgroep, kleine en grote bedrijven, met één verschil. “We kwamen erachter dat de huren in het Klokgebouw voor sommige bedrijven nog aan de hoge kant waren. In de Apparatenfabriek houden we het meer basic, dus geen vloerverwarming en wko”, legt Hock uit. “Alles is gericht op een zo laag mogelijke



Voor het Veemgebouw staan onder andere een supermarkt, dakrestaurant en stijlfabriek gepland.

PROJECTGEGEVENS

Adres Strijp S, Eindhoven
Oude functie gebouwen productiehallen Philips
Oorspronkelijk bouwjaar Klokgebouw 1928, gebouwen Hoge Rug 1927
Nieuwe functie creatieve bedrijvigheid en evenementenhallen (Klokgebouw) en startende bedrijven (Apparatenfabriek). ANTON en GERARD zijn elk 15.000 m² groot en worden op de etages getransformeerd tot loftwoningen, boven 5.000 m² voor publieke functies in de plint. Op het dak komen daktuinen en mogelijk op termijn twee extra woonlagen.
Oppervlakte 27 hectare
Tijdelijk gebruik sinds 2004
Kwartiermaker Trudo, Apparatenfabriek, Torenallee 34, Eindhoven
Grondexploitatie Park Strijp CV (Gemeente Eindhoven en VolkerWessels)
Functiemenging commercieel, cultureel, maatschappelijk. Zowel ruimtelijk, in tijd als in doelgroepkeuze is flexibiliteit georganiseerd.

DEFINITIEVE BESTEMMING

Klokgebouw niet definitief, waarschijnlijk broedplaats voor startende bedrijven, geen wonen
Apparatenfabriek, ANTON en GERARD loftwoningen met publieke voorzieningen in plint
Ketelhuis tijdelijk in gebruik door Amaro Creative Industries
Machinekamer wordt in loop van 2012 verbouwd tot restaurant

prijs. Dat kon omdat het gebouw vlak ervoor door Philips nog gebruikt werd als kantoorruimte. In de Apparatenfabriek kunnen bedrijven tijdelijk – tot 2015 – tegen lage kosten hun activiteiten ontplooiën. De ruimte is flexibel en per dagdeel te huren, waarbij de kleinste unit in een gedeelde werkruimte 110,- euro per maand kost. Eigen ruimte is te huur vanaf 20,- euro per vierkante meter voor een onverwarmde ruimte. De huurprijs loopt op tot 95,- euro per vierkante meter voor gerenoveerde ruimte.” Ook de Apparatenfabriek wordt vleugel voor vleugel aangepast, en stuurt de corporatie op de mix aan huurders, zij het minder dan voor het Klokgebouw. Dat heeft als keerzijde dat er ook minder interactie en synergie lijkt te ontstaan in het gebouw. Eind 2011 echter is ook dit gebouw grotendeels verhuurd aan kleinere en grotere gebruikers, zoals Seats2Meet.

Voor de Machinekamer, dat tussen het Klokgebouw en het Veemgebouw in ligt, is een restauranteigenaar gevonden. Het voormalig NatLab zal op den duur worden aangeboden aan startende design- en technologiebedrijven. Niet alles lukt. De economische crisis leidt tot vertraging van de plannen voor het Veemgebouw, dat met een supermarkt/foodcourt, dakrestaurant, stijlfabriek en bijzondere parking een trekker voor Strijp S zou moeten worden.

TUSSENTIJD MANAGEN

Het belangrijkste wat Trudo geleerd heeft bij ervaringen met de Lichttoren en op Strijp S, is dat denken in blauwdrukken en eindplannen niet past bij herbestemmen van oude gebouwen en gebieden. “Eigenlijk managen we de tussentijd. Daarover hebben we fikse discussies met de andere opstalontwikkelaars en onze aandeelhouders. Zij denken nog erg in eindplannen en denken dat dit gebied over tien jaar klaar is”, legt Hock uit. “Daar geloven wij niet in. Je moet tijd nemen en het gebied langzaam maar zeker laten ontwikkelen. Dat vraagt een ander type ontwikkelaar. Je moet lang bij een gebied betrokken willen zijn, ook echt een visie hebben voor het gebied en accepteren dat het wel even duurt voordat je je rendement gaat halen. Heel belangrijk daarbij is tijd, aandacht en energie te steken in die visie. Je moet weten wat je wilt, welke doelgroepen, welk DNA het gebied heeft, en hoe dat te bereiken. Visie ontwikkelen doe je niet alleen, dat is vooral een kwestie van heel veel communiceren met anderen. En van leren van andere projecten. Dat hebben wij ook gedaan; je ziet goede projecten en projecten waar dingen niet zijn gelukt. Ook van het laatste kun je heel veel leren. Maar het allerbelangrijkste is volhouden en geloven in eigen kracht”, concludeert Hock.