

INVESTEREN IN NIEUW STEDELIJK WEEFSEL

ma di wo do vr

23 MAART 2021 VISIE PRESENTEERT

de *Eindhovense* VESTGOEDWEEK



MENSENMAKEN *de*STAD

Een gedeelde visie op de gezonde stad - 'meer dan driedimensionaal stenen stapelen' - bracht FOUR-D en VanWonen bij elkaar. Samen ontwikkelen zij tweehonderd woningen aan de Fellenoord, deelgebied van de nieuwe Internationale Knoop XL rondom het centraal station. 'Dit wordt hét visitekaartje van Brainport Eindhoven', zeggen Paul Evers en Bart Arts.

Het is uniek dat dicht bij het centrum van een grote stad nog ruimte is voor een omvangrijk binnenstedelijk bouwproject met zo'n 7.000 woningen. FOUR-D en VanWonen sloten een overeenkomst om ten noorden van het station, grenzend aan de binnenstad, op de locatie van kantoorgebouw De Vierlander, een woontoren te ontwikkelen. FOUR-D staat voor Focus Urban Development. Deze Eindhovense ontwikkelaar streeft in al zijn werk naar 'de vierde dimensie'. Paul Evers: 'Wij zijn een team van zeven mensen dat niet denkt in structuren, maar in concepten. Opportunistisch, marktgericht en out of the box.'

Fellenoord is het eerste gebied binnen Internationale Knoop XL dat gerealiseerd wordt. Evers noemt het 'een interessante binnenstedelijke opgave' waar FOUR-D graag een steentje aan bijdraagt. Via via kwam het in contact met VanWonen. 'We zoeken naar goede partners om zo'n project samen te trekken', legt Evers uit. In VanWonen herkende hij een zielsverwant. Deze van oorsprong Zwolse ontwikkelaar is juist bezig zijn werkgebied uit te breiden, onder meer naar het midden en zuiden van Nederland. Bart Arts: 'Wij willen de komende jaren groeien om schaalgroottes en complexiteit van toekomstige gebiedsontwikkelingen goed te kunnen realiseren. Het project op Fellenoord past precies binnen onze groeiambitie. Maar we zitten er niet in voor de snelle run. We willen hier echt een bijdrage leveren aan een mooie nieuwe leefomgeving.'

Waarin vinden jullie elkaar?

Bart Arts: 'In de manier van ontwikkelen. Wat FOUR-D omschrijft als 'de vierde dimensie', noemen wij 'ontwikkelen voor de gezondste generaties'. Ook wij willen meer bieden dan een prettige woning en gaan voor inclusieve wijken waar mensen zich fijn voelen. We willen, net als FOUR-D, de sociale cohesie stimuleren en de fysieke leefomgeving zo inrichten dat ontmoetingen vanzelf ontstaan. Dus niet vanuit de parkeergarage ongezien de lift naar je eigen appartement kunnen pakken, maar eerst door een ruimte moeten waar ook de gezamenlijke wasmachines staan. Daar komen mensen elkaar tegen, maken ze een praatje en ontstaat verbinding. We ontwikkelen een multifunctionele omgeving, groen, duurzaam, CO₂ neutraal en inclusief. Bedoeld voor verschillende doelgroepen uit alle generaties en bereikbaar voor iedereen. Niet alleen voor de *happy few*.'

Tekst:
Christine Steenks

Beeld:
Peter van Aalst



Bart Arts (l),
ontwikkelingsmanager
VanWonen & Paul
Evers, ontwikkelaar
FOUR-D

'CONSENSUS IS BELANGRIJK VOOR ONS'

Wat spreekt jullie aan in de visie op het gebied rond het centraal station?

Paul Evers: 'De ambitie van de gemeente. Gedreven door de behoeften in de markt naar vooral woningen pakt zij dit gebied echt grondig aan. Dat de gemeenteraad deze Knoop XL-visie unaniem heeft aangenomen, spreekt me ook aan. Consensus is belangrijk voor ons. Als die ontbreekt, haken wij af. Eindhoven steekt hier haar nek uit en haalt zich best wat op de hals met de complete herontwikkeling van dit steenachtige kantoreengebied. Maar wij voelen onmiddellijk een klik, omdat we die ambitie delen. Deze plek - dicht bij het centrum - heeft alles in zich om er een nieuwe en gezonde leefomgeving te creëren met meer groen, meer sociale cohesie en woningen die de stad nodig heeft.'

Hoe bijzonder is het voor jullie om te mogen ontwikkelen op Internationale Knoop XL?

Bart Arts: 'Dat is niet zomaar wat. De huidige verouderde grijze kantoorblokken verschieten echt van kleur naar een nieuwe groene woon- en leefomgeving. Dergelijke grootschalige centrumontwikkelingen zijn spaarzaam. Mooi om hier een bijdrage aan te leveren.'

Paul Evers: 'Het is geen sinecure. Hoe krijg je zo'n gebied goed ontwikkeld? Daar moeten alle stakeholders goed over nadenken. Wij zijn gevestigd op Strijp-S, waar werkplekken, horeca, woningen en andere voorzieningen precies op de goede plekken liggen. Dat moeten we op Knoop XL ook voor elkaar krijgen. Om te weten waar behoefte aan is, moet je goed naar de stad luisteren en een goede match maken van de verschillende belangen die bewoners, ondernemers en de gemeente hebben.'



U bent
halverwege



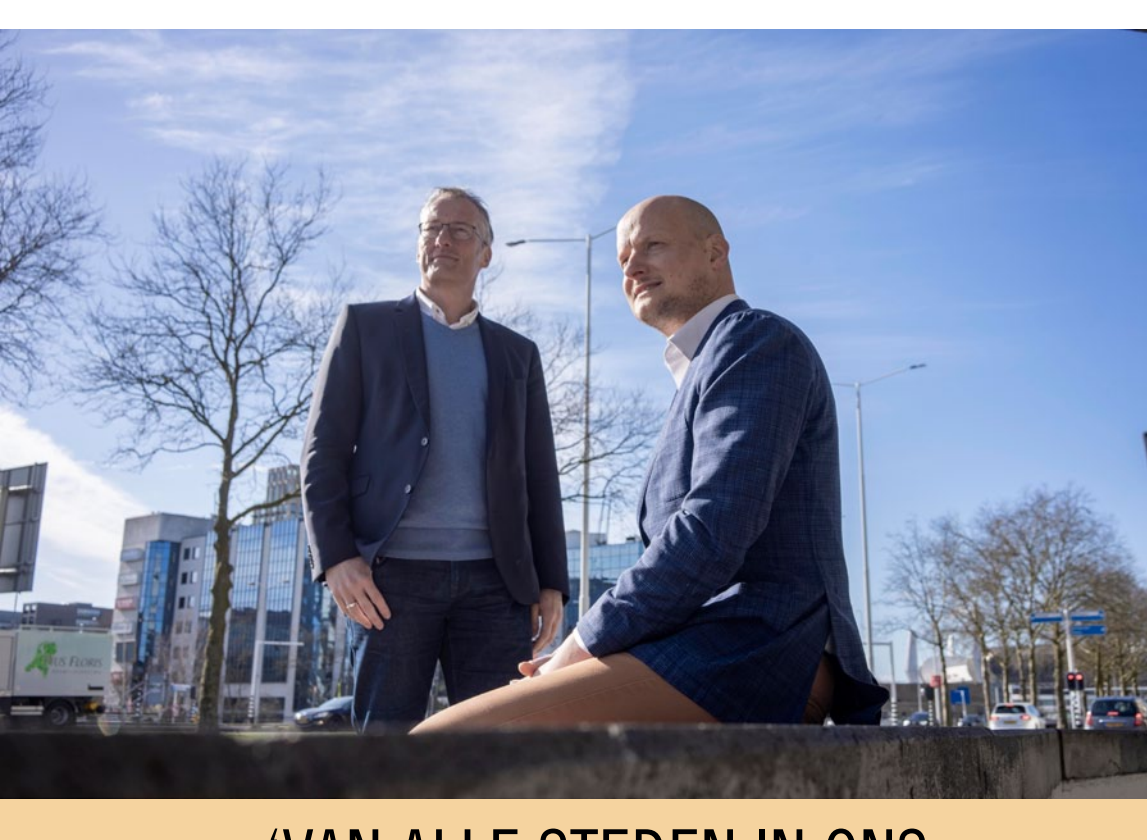
Hoe geven jullie vorm aan de nieuwe woontoren op De Vierlander?

Bart Arts: 'In elk geval komen er tweehonderd appartementen in verschillende prijsklassen. Verder willen we in de plint commerciële, maatschappelijke en collectieve voorzieningen. Er komt ook een grote ondergrondse fietsenstalling voor zeshonderd fietsen, want we willen beweging stimuleren. De auto is in deze centrumlocatie niet het meest voor de hand liggende vervoermiddel wanneer je de deur uitgaat. De huidige stenige uitstraling rondom de woontoren zal met hulp van een landschapsarchitect ook vergroenen.'

Paul Evers: 'Wij trekken de lijnen, maar schakelen het Delftse Mecanoo Architecten in om een mooi ontwerp te maken. Over twee jaar moet de bouw starten en binnen vijf jaar hopen we de eerste bewoners en gebruikers te zien genieten in dit nieuwe woongebied.'

Waarin onderscheidt Eindhoven zich van andere grote steden in ons land?

Bart Arts: 'In haar innovatieve kracht en hoe die zich vertaalt in het realiseren van 3.000 woningen per jaar tot 2030. De stad investeert enorm in nieuw stedelijk weefsel. Eindhoven is de kraamkamer van vele innovaties. Die worden er niet alleen bedacht, maar ook gemaakt. Ze heeft een sterke hightech maakindustrie. Erg indrukwekkend.'



'VAN ALLE STEDEN IN ONS LAND IS EINDHOVEN DE MEEST ONDERNEMENDE'

Paul Evers: 'Ondanks de groei blijft het een groot dorp met alle voorzieningen dichtbij en goed ontsloten. Het vertrek van Philips in 2012 is het beste wat de stad is overkomen. Alle spin off-bedrijven van Philips bleven hier en werden geprikkeld nog beter hun best te doen. We hebben nu grote internationale bedrijven als ASML, NXP en DAF en veel werkgelegenheid voor zowel de knappe koppen als de gouden handjes. Van alle steden in ons land is Eindhoven de meest ondernemende.'

Waar liggen de uitdagingen?

Paul Evers: 'Een grote uitdaging is om mobiliteit een plek te geven. Congestie is een groot probleem; we staan 's morgens weer gewoon in de file. Verkeersvraagstukken verdienen prioriteit.'

Wat zien jullie als oplossing?

Paul Evers: 'Eindhoven heeft een ringweg die steeds belangrijker wordt. Knooppunten moeten ongelijkvloers worden en bij die knooppunten moeten hubs komen om over te stappen op andere manieren van vervoer. Zo houd je de stad leefbaar en levendig.'

Bart Arts: 'Bij onze nieuwe woontoren op Fellenoord anticiperen wij al op een andere manier van omgaan met mobiliteit. Met elektrische deelauto's en extra voorzieningen voor fietsen. De nieuwe generatie hoeft niet meer zo nodig een eigen auto en wil er alleen af en toe gebruik van kunnen maken. Met het centraal station om de hoek ligt het alternatief voor de hand.'

vgvisie.nl