

VIKTORIAKWARTIER
EEN CREATIEF KADER VOOR ONTWIKKELING

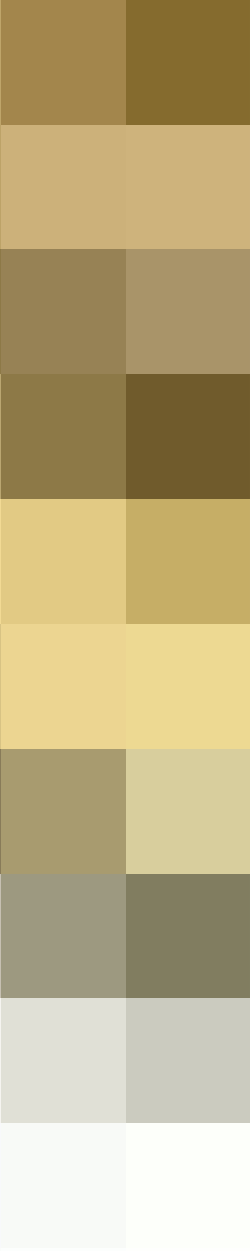


12N STDNBW

heezerweg 345
5643 kg eindhoven

040 213 6533
06 1233 9526

info@12n.nl



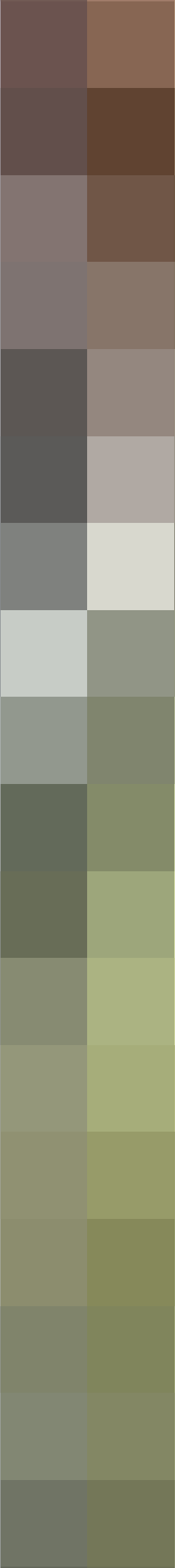
VIKTORIAKWARTIER

EEN CREATIEF KADER VOOR ONTWIKKELING

Ontwikkelingsvisie Programma Viktoriakwartier

INHOUDSOPGAVE

hoofdstuk 1. Aanleiding en opgave	5
1.1. Aanleiding: stedenbouwkundige opgave, wens tot ontwikkeling	5
1.2. Opgave: programma en organisatie	5
1.3. Eerdere rapporten	7
hoofdstuk 2. Procesgang	13
2.1. Planproces	13
hoofdstuk 3. Context	15
3.1. Analyse	15
3.1.1. Binnenstad	15
3.2. Ambitie	17
3.3. Locatie	17
3.4. Aandachtspunten	19
hoofdstuk 4. Visie : Een creatief kader voor ontwikkeling	23
4.1. Programma	23
4.2. Sfeer en beleving	49
4.3. Strategie	51
hoofdstuk 5. Samenvatting	59
bijlagen	63



VIKTORIAKWARTIER EEN CREATIEF KADER VOOR ONTWIKKELING

Ontwikkelingsvisie Programma Viktoriakwartier

1. Aanleiding en opgave

1.1. Aanleiding: stedenbouwkundige opgave, wens tot ontwikkeling

Medio 2005. WOONBEDRIJF, gemeente Eindhoven, TAC en Vereniging Ventose werken aan de toekomstplannen van een nieuwe wijk in de binnenstad van Eindhoven. De gemeenschappelijk visie is om een creatief stuk stad te maken. Ventose en TAC zijn er al. De rest moet nog komen, moet grotendeels nog bedacht worden.

One Architecture was in het voorjaar van 2005 uitgenodigd om te werken aan een stedenbouwkundig plan. Een complexe opgave, met de diverse partijen aan tafel, met de kracht van de reeds in de wijk aanwezige partijen, maar vooral complex omdat er nog erg veel open lag. Er was geen stedenbouwkundig programma van eisen en toch moest er een plan komen.

WOONBEDRIJF, aan tafel als beoogd ontwikkelaar en eigenaar van het gebied, onderkende de complexiteit en vroeg 12N STDNBW om een programmatisch en organisatorisch perspectief te schetsen. Dit perspectief zou parallel aan het ruimtelijk ingestoken concept van One Architecture ontwikkeld dienen te worden.

Vanaf juli 2005 werkte 12N aan de opdracht, waarbij een intensieve samenwerking onder deel van de procesgang vormde. Dit zorgde ervoor dat de ruimtelijke, programmatische en organisatorische ontwikkeling niet van elkaar wegdreven.

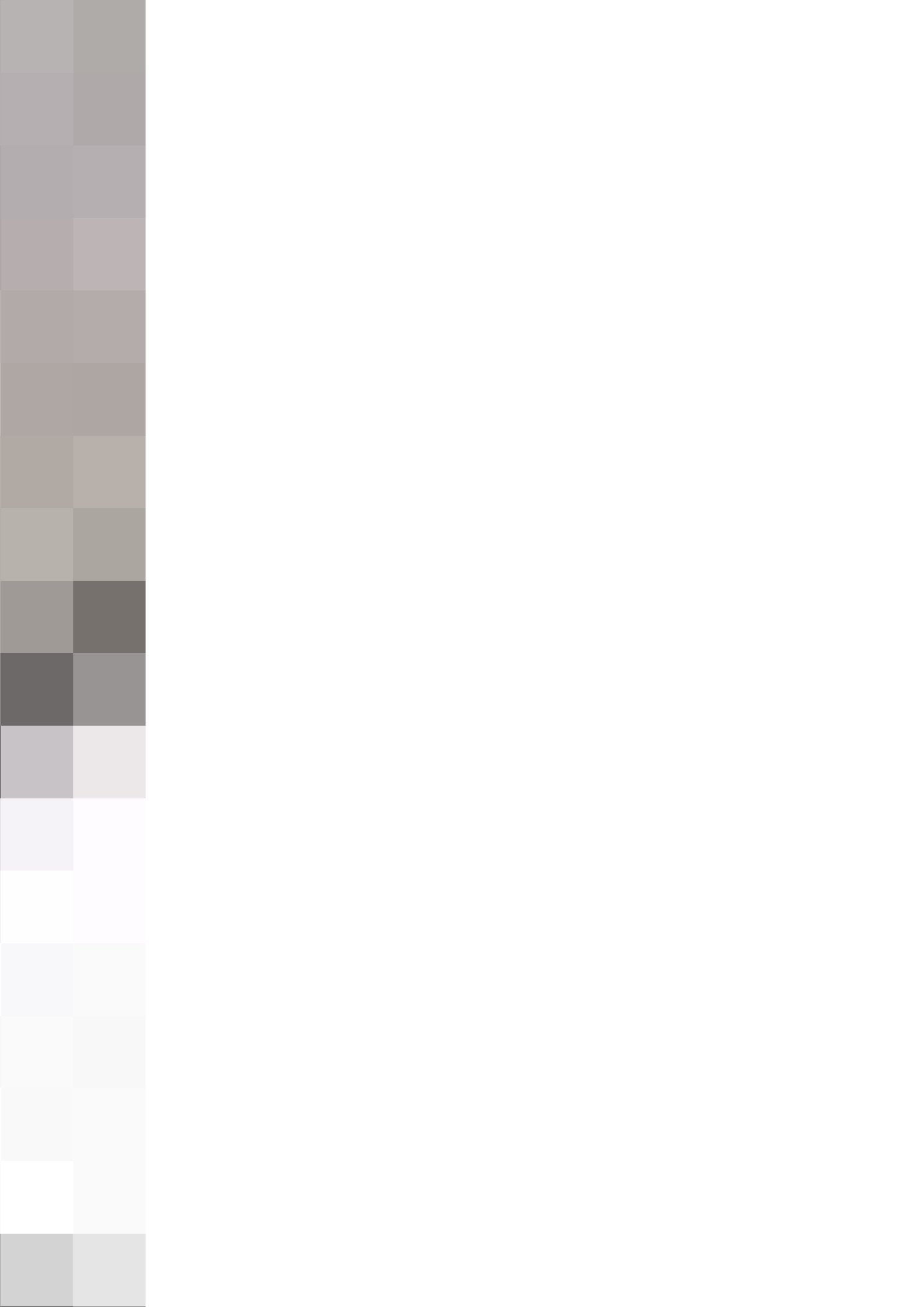
De onderlinge uitwisseling en beïnvloeding werkte, naar mening van de betrokken ontwerpers, in het voordeel van het plan.

Centraal in het proces was de wens tot ontwikkeling, de wens om een kader te creëren, waarin ruimtelijke, programmatische en organisatorische ontwikkelingen een kans krijgen. Dit kader is geschetst in deze rapportage en in het stedenbouwkundig concept van One Architecture.

1.2. Opgave: programma en organisatie

Het Viktoriakwartier moet een bijzonder stuk stad worden. Een levendig onderdeel van de binnenstad, met een eigen, cultureel karakter, waar geen negen-tot-vijf-mentaliteit heerst en waar je als gebruiker met plezier woont of werkt. Een plek waar je als bezoeker aanleiding ziet om regelmatig naar toe te gaan. Het Viktoriakwartier werd al omschreven als een “stadshart waar wonen, werken, cultuurbeleving en vrijetijdsbesteding hand in hand gaan. Waar bewoners met plezier wonen en bezoekers graag naar toe komen en dat een creatieve en inspirerende kweekvijver voor activiteiten en ontwikkelingen vormt.”

Doel van deze opgave is om er achter te komen welk programma-concept past bij de visie van het Viktoriakwartier en om zicht te krijgen op de randvoorwaarden om dat



programma te realiseren.

WOONBEDRIJF heeft een Plan van aanpak opgesteld over de ontwikkeling van het Viktoriakwartier, waarin gesproken wordt over

1. conceptontwikkeling
2. ruimtelijke vormgeving
3. organisatorisch proces en vormgeving
4. markt- en financiële toetsing

12N werkte aan de onderdelen 1. conceptontwikkeling en 3. organisatorisch proces.

One Architecture werkt aan 1. conceptontwikkeling en 2. ruimtelijk vormgeving.

De producten zijn onderling afgestemd, waarna 4. markt- en financiële toetsing kan plaatsvinden.

1.3. Eerdere rapporten

Diverse rapporten vormen de basis voor ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Het betreft hier zowel interne rapporten van de projectorganisatie Viktoriakwartier alsook externe rapporten, die stedenbouwkundig van aard zijn en als beleidsstuk dienen binnen de gemeente.

1.3.1. Visie in 8 thema's

Eind 2003 is door de projectorganisatie een document ontwikkeld dat in woorden omschrijft hoe de wijk er uit zou moeten komen te zien, wat er staat te gebeuren.

Deze visie is omschreven in 8 thema's, die richting gevend moeten zijn bij de verdere ontwikkeling.

Openbaar en opzienbarend

Het gebied nodigt uit tot bezoeken. De 'openbare ruimte' beperkt zich niet tot de woonomgeving, maar loopt via de straat en een parkje naar een atelier of een expositieruimte. Er is veel ruimte voor evenementen, exposities, theater en andere gebeurtenissen.

Verbonden met het verleden

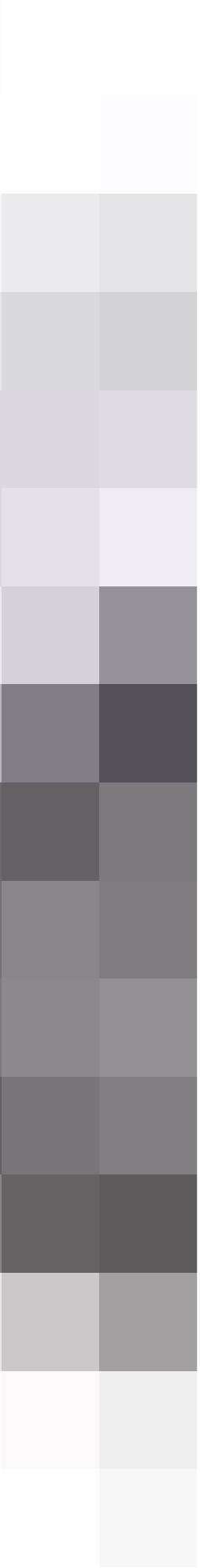
Het gebied en de herontwikkeling starten niet als tabula rasa. De Ventoseflat is monumentaal erfgoed, het TAC zou qua identiteit goed passen in de oude fabriekshallen, de plek als geheel ademt historie. De verbondenheid met het industriële verleden past goed bij de toekomstige functies en wordt een thema in de architectuur van nieuwbouw en verbouw.

Ont-moeten

Het gebied, de bebouwing en de openbare ruimte, nodigt uit te ontmoeten. Dat geldt voor bewoners, mensen die er werken, maar ook voor bezoekers en passanten. Op een vanzelfsprekende manier, ont-moeten; er hoeft geen specifieke reden te zijn om er te verblijven.

Voortdurend veranderend

De ambitie is een dynamische stadsdeel te maken. Dynamiek is verandering, dynamiek eist herbestemming en diverse gebruiksmogelijkheden. Dat heeft gevolgen voor het ontwerp: dat moet flexibel zijn en deels werken met onbestemde ruimte. Dat heeft gevolgen voor de fasering: er wordt fasegewijs ontwikkeld en gebouwd. En



bijgesteld als dat nodig is. Het heeft ook gevolgen voor de organisatie van het beheer: niet een lage mutatiegraad, maar juist dynamiek is een succesfactor.

Multifunctioneel

Een belangrijk kenmerk van het stukje stad wordt de multifunctionaliteit. Wonen, werken en cultuur worden al nadrukkelijk in het programma genoemd, maar daarnaast is er in potentie ook plek voor horeca, winkels, educatieve ruimte, enz. Een soort van 18-uurs economie die past bij het nieuwe stedelijke klimaat van Eindhoven.

Echt Eindhovens Stedelijk

De doelgroep (voor het gebruik van de gebouwen) zijn bewoners met een stedelijke levensstijl (tolerant, veranderlijk, veelkleurig, behoeftig aan cultuur en voorzieningen). De bebouwing die daar bij hoort: een behoorlijke dichtheid, bijzondere combinaties van lucht, stenen, openbare ruimte en privé-plekken, een grote variatie aan woningtypes (ook van soorten die we in Eindhoven weinig zien zoals lofts en casco-appartementen).

Open en gesloten

Het gebied toont verschillende gezichten langs zijn randen en zoekt daar contact met omliggende wijken en gebeurtenissen. Langzaam verkeer is meer dan welkom: er loopt zelfs een belangrijke wandelroute dwars door het gebied. Dat geldt niet voor de auto; ergens aan de grens verdwijnt hij onder de grond. Ook de economische functies kunnen vanuit het ondergrondse worden bediend.

Aangeboren aantrekkelijk

Het gebied zal ingericht worden voor wonen, werken, cultuur en creatieve industrie, maar daarnaast ook voor gebeurtenissen en evenementen. Het ontwerp moet al deze functies zichtbaar maken en als het ware een etalage vormen.

1.3.2. Excursie Engeland

De projectorganisatie van het Viktoriakwartier heeft een excursie naar Engeland georganiseerd om gemeenschappelijke doelen en visie scherper te krijgen. Met een gemeenschappelijk referentiekader is de hoop en verwachting dat de onderlinge communicatie over ambitie, sfeer en karakter van de wijk eenvoudiger verloopt. Conclusies nav de excursie zijn getrokken aan de hand van enkele vergelijkingen tussen de Engelse projecten en de verwachting van Viktoriakwartier, TAC en Ventose in de toekomst. De eindconclusies zijn hieronder verwoord.

Ventose heeft een monumentale status. Wordt wel opgeknapt. Het TAC heeft een sterk authentieke waarde.

De overige bebouwing zal nieuw worden ingezet, bij voorkeur niet historiserend. Voor het gehele Viktoriakwartier geldt een mix van oude en nieuwe bebouwing.

Ventose wordt gebouwd vanuit een idee van eindbeeld. Het TAC is daarentegen volgens de aanwezigen sterk gebaat bij een meer organische groei. Het totale Viktoriakwartier wordt daarmee deels organisch ontwikkeld. Er wordt gestart met



Noot:

Temporary Art Centre (TAC) staat in eerdere stukken ook vernoemd als Petricomplex. en/of Stichting Petri. De stichting werkt aan het zelfde project dat in de tijd verschillende namen heeft gekend.

In dit document is ervoor gekozen om de benamingen Petricomplex en Petri te vervangen voor TAC, ook waar het gaat om citaten uit eerdere publicaties.

onderdelen, maar onderdelen kunnen voorlopig ook nog vrijgelaten worden, zo werd gesteld.

Het TAC wordt als meest bedrijvige locatie van het gebied gezien. De overige bebouwing moet de behoefte aan bedrijvigheid sterk aanvullen, om voor het gehele Viktoriakwartier een dynamische binnenstedelijke buurt aan Eindhoven toe te voegen. Ventose kent ook rust.

De afwerking van het TAC wordt in de toekomst van alle bebouwing verreweg het meest low budget gezien. Het past bij het karakter van een culturele broedplaats. De overige bebouwing: niet al te chique, maar zeker goed afgewerkt. Dat geldt voor zowel de Ventose, als voor de overige bebouwing.

Alle onderdelen van het Viktoriakwartier zullen in zichzelf al een hoge mate van diversiteit in zich hebben. Voor het TAC wordt dat als het sterkst beschouwd. Het totale gebied krijgt een groot aantal diverse functies, maar dan zodanig, dat de gemeenschappelijke identiteit niet verloren gaat.

De toekomstige bebouwing en functies worden allemaal gezien als uniek. Het innovatieve karakter van de wijk moet sterk zijn, voor zowel de reeds bestaande bebouwing (TAC en Ventose) als voor de nieuwbouwoonderdelen.

1.3.3. Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant / Viktoriakwartier door West8

Stedenbouwkundig bureau West 8 heeft in de tweede helft van 2004 de Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant / Viktoriakwartier gemaakt. Hierin staan enkele hoofdelementen benoemd die de structuur van het gebied bepalen.

Opnemen in het stedelijk weefsel

Het voormalig Philipsterrein is te groot om als 1 stedelijk blok te functioneren. In tegenstelling tot het huidige enclavekarakter gaat de visie uit van een nieuwe buurt, met straten, pleinen, groene singels en bebouwing in een stedelijk dichtheid. De maaswijdte binnen het gebied sluit aan bij die van de omgeving.

Identiteit water: de Gender terug!

Door de Gender open te leggen en door het gebied te laten stromen ontstaat een nieuw landschappelijk, cultuurhistorisch element: de beek. Anders dan nu krijgt het gebied een sterk interieur. Het naar boven halen van de Gender vormt naast een kwaliteitsaspect ook een noodzakelijk element omdat het voor een de problematiek van de (grond)wateroverlast kan oplossen.

Verankering in de binnenstad

De Centrale as van de binnenstad door de Witte Dame via het PSV-stadion naar Strijp S. De “hoge rug” van het Emmasingelkwadrant bestaand uit Philips Lightning en de Lichttoren. De noord-zuid as langs de westkant van het Regentenkwartier naar de Ventoseflat

2. PROCESGANG

2.1. Planproces

Bij de ontwikkeling van het Viktoriakwartier zijn vier partijen betrokken, te weten de gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, Vereniging Ventose en TAC. Deze partijen hebben een gemeenschappelijk ambitie geformuleerd in de Visie in 8 thema's. Woonbedrijf heeft als opdrachtgever gefungeerd om het totale gewenste programma, de identiteit en de organisatie van de wijk invulling te geven. Woonbedrijf zal hiermee binnen de samenwerkende partijen voorstellen doen met betrekking tot de programmatische invulling van de wijk.

2.1.1. Intensieve afstemming met One Architecture

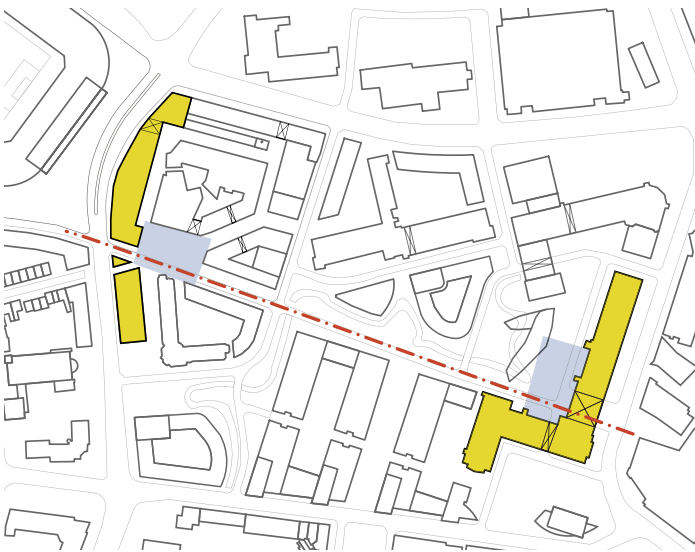
Er is nauw samengewerkt met One Architecture, het bureau dat binnen de door West8 opgestelde kaders, werkt aan het ruimtelijk kader van het Viktoriakwartier. Tijdens tweewekelijkse sessies heeft afstemming plaatsgevonden tussen One Architecture en 12N STDNBW om ruimtelijke en functionele ontwikkeling parallel te laten lopen. Deze rapportage kent verwijzingen naar het ruimtelijk plan. Andersom is ook het functionele ontwikkelingsperspectief opgenomen in het rapport van One Architecture. De samenvatting van de beide rapportages is gemeenschappelijk.

2.1.2. Gesprekken met sleutelfiguren en ervaringsdeskundigen

In de zomerperiode van 2005 heeft 12N STDNBW een tiental gesprekken gevoerd met sleutelfiguren en ervaringsdeskundigen, die betrokken zijn bij creatieve ontwikkeling van wijken, in Eindhoven en daarbuiten. Deze gesprekken hebben een schat aan informatie opgeleverd over de sturingsmechanismen, de do's en don't's in een wijk, over trends in wonen, werken en winkelen, en over ambitie, maakbaarheid en transformatie. En ook hebben de gesprekken het besef opgeleverd dat het een forse opgave wordt om een wijk te maken die bruist, de nieuwe creatievelingen huisvest, aantrekkelijk is voor bewoners én bezoekers, en die een nieuwe identiteit toe zal voegen aan de (rand van de) bestaande binnenstad.

2.1.3. Haalbaarheid / getalsmatige onderbouwing

Dit rapport verwoordt een ambitie, een droom. Er heeft vooralsnog slechts een grove scan plaatsgevonden. Aan de hand van deze scan is de droom, de ambitie geformuleerd. Deels zal het nog nodig zijn een kwalitatieve toetsing plaats te laten vinden, en een grove kwantitatieve scan van gegevens. Kengetallen komen op korte termijn voorhanden, met betrekking tot onderdelen van het plan, te weten de creatieve industrie. NV Rede werkt aan de afronding van een haalbaarheidsstudie voor herontwikkeling van het NatLab-gebouw op Strijp S. Hiervoor is onderzoek gedaan naar huisvestingsbehoefte van de creatieve industrie in de regio Eindhoven. De resultaten zullen eveneens inzetbaar zijn voor het Viktoriakwartier. Daarnaast zal in het najaar een verdere haalbaarheidstoets gedaan moeten worden met betrekking tot de overige onderdelen van het plan.



3. CONTEXT

3.1. Analyse

3.1.1. Binnenstad

De binnenstad van Eindhoven groeit en verstedelijkt. In het winkelgebied en alle omliggende buurten is de afgelopen vijftien volop gesloopt, gebouwd, gerenoveerd, herontwikkeld. Van HeuvelGalerie tot Piazza, van Smalle Haven tot Regentenkwartier, van Stratumseind tot Dommelstraat, overal is het beeld veranderd in massa, in functie, in sfeer. Karakteristiek voor de Eindhovense binnenstad is de verscheidenheid aan karakters, die ondanks de recente ontwikkelingen overeind is gebleven: alle binnenstadsgebieden hebben bij de groei het eigen karakter behouden en doorontwikkeld. Deze mozaïek van sferen en binnenstadsfuncties ontwikkelt zich verder in de richting van het PSV-stadion en Strijps. Naast een versterking van het stationsgebied ligt hier de opgave van het centrum van Eindhoven. Deze ontwikkeling staat beschreven in de stadsvisie Westcorridor, daterend van medio jaren negentig.

Met de hoogbouw van de Regent en Admirant, en met de doorbraak van de Witte Dame naar de V&D wordt deze ontwikkeling in westelijke richting ingeleid. De Lichttoren en overige kantorencomplexen worden in de komende jaren onderzocht op herontwikkeling en getransformeerd.

Verscholen tussen de kantorencomplexen, het PSV-stadion en het spoor liggen de Ventoseflat en de oude personeelswinkel van Philips. Het leek jaren een ‘vergeten plek’ tot het Van Abbemuseum tijdelijke huisvesting in de oude winkel vond. De huidige gebruikers van de personeelswinkel, de kunstenaars van TAC, maken de kwaliteit van het oude Philipspand zichtbaar. En zeker zo belangrijk: door inzet en kennis van bewoners van de Ventoseflat is hun appartementenflat op de gemeentelijke monumentenlijst terecht gekomen.

De kracht van deze verborgen wijk is tot op heden maar voor weinig mensen zichtbaar. Het stof is afgeschud, de deuren gaan steeds vaker open, maar het is nog lang geen onderdeel van de binnenstad. De locatie zal net als de overige wijken van de binnenstad een eigen identiteit en trekkracht moeten ontwikkelen, een bijzonderheid moeten etaleren om te passen in het mozaïek. Eindhoven kent een stedelijke ontwikkeling, gekenmerkt door groeistuipen. De binnenstad zit midden in deze stuip. Een geleidelijke organische ontwikkeling zoals in andere steden, uitgespreid over decennia, of misschien wel eeuwen, past niet in Eindhoven. De druk om de aanwezige kansen te benutten is groot, en een van die kansen ligt hier.

3.1.2. Maakbaarheid

Eindhoven is een werkstad. Hier maken we dingen. Eindhoven is ook een overvolle stad. De grenzen zijn bereikt. Om nieuwe bebouwing toe te laten is inbreiding nodig, waardoor de druk op de bestaande stad groter wordt. Hoe groter de druk, des te minder organische ontwikkeling de stad mee maakt.

Het Viktoriakwartier kent een aantal functies die hebben kunnen ontstaan omdat de locatie een vergeten stukje stad was. Er waren wel plannen, maar die gingen niet door, waardoor de locatie langer dan gemiddeld onveranderd bleef. De negatieve gevolgen zijn bekend, met name de staat van de bebouwing is daar een voorbeeld van. Maar



positieve gevolgen zijn er ook. De bewoners van de Ventoseflat vormen een hechte en actieve groep. De TAC-gemeenschap heeft in een paar jaar tijd het gebouw ontdekt en veroverd, en zorgt voor een op peil houden van de technische staat van het gebouw, maar vooral ook voor activiteit. En de waardering voor Ventose en TAC is groot, want op basis van deze ontwikkelingen is een vervolg en uitbreiding en differentiatie gepland.

Maar tegelijkertijd met deze waardering komt ook een gevaar: hoe kun je een organische ontwikkeling in een planproces stoppen. Oftewel: hoe maakbaar is een zelf-ontwikkeld transformatie-mechanisme?

Deze vraag over maakbaarheid zal als een serieus gevaar op dit gebied blijven liggen. Een levendige wijk ontstaat maar zelden door planners en bestuurders. Het gebeurt door de mensen die de wijk ontdekken en veroveren.

De toekomst moet ruimte scheppen voor deze gebruikers, moet ontwikkeling mogelijk maken. De organisatie, de identiteit, de factor tijd, fasering, de financiële onderleggers, de architectuur, en de betrokken partijen zullen in dit kader afgestemd moeten worden op de optimalisering van het creëren van ruimte.

3.2. Ambitie

De ambitie is hoog. Een bijzonder stukje stad moet gemaakt worden. Een bijzonder stukje binnenstad zelfs. Wanneer mensen over 25 jaar het Viktoriakwartier als een ‘dertien-in-een-dozijn-wijk’ beschouwen, dan is er iets misgegaan. De wijk moet onderscheidend zijn ten opzichte van andere wijken in de stad. Er is ruimte voor een diversiteit aan doelgroepen (wonen en werken) die elders in de stad niet of niet voldoende aan hun trekken komen. De grote gemene deler is de wens tot een binnenstedelijk klimaat met een levendig karakter. Het is bekend dat er veel voor nodig is om dit te bereiken. Betrokken partijen zullen hun uiterste best moeten doen om organisatorisch en financieel de idealen en ambitie hoog te houden.

3.3. Locatie

3.3.1 Rand binnenstad

Zoals gezegd is de binnenstad in ontwikkeling. De ontwikkelingen rondom de Emmasingel (Witte Dame) en de Bergen zijn illustratief voor de uitdijende beweging van de binnenstad: de binnenstadsgrens van de Emmasingel is de afgelopen jaren vager geworden en in feite niet meer de werkelijkheid.

De toekomstige grens ligt aan de Vonderweg/Edenstraat. Hiermee worden de Bergen, het Wilhelminaplein, het Regentenkwartier en het Viktoriakwartier als binnenstadsgrenzen toegevoegd.

Bijzonder aan de binnenstadlocatie van het Viktoriakwartier is de bereikbaarheid. Het Viktoriakwartier is in noordelijke en oostelijke richting via de Fellenoord ideaal ontsloten. De gebieden in zuidelijke en westelijke richting zijn met Vonderweg en Mathildelaan direct aangesloten. De ligging ten opzichte van het station (minder dan 10 minuten te voet) is prima. De HOV-lijn loopt over de grens van het Viktoriakwartier, over de Mathildelaan.

3.3.2 Westcorridor

Het Viktoriakwartier is centraal gelegen tussen de binnenstad en het grootste ontwikkelingsgebied van de komende 15 jaar in Eindhoven: StrijpS. De sfeer en identiteit van



StrijpS heeft ten dele overeenkomstige kenmerken, met name door het type bebouwing (Philips, industrieel erfgoed) en de gewenste cultureel-creatieve identiteit. De ontwikkeling van de stad in de richting van StrijpS wordt mede versterkt door het Viktoriakwartier en de aanleg van de Centrale As, en door de ontwikkelingen rondom het PSV-stadion, waar zowel op het bebouwde als op het onbebouwde gebied ontwikkelingen gepland staan. Het Viktoriakwartier speelt in die ontwikkelingen een bijzondere rol omdat het op relatief korte termijn met de transformatie start. Een faseringsplan Westcorridor ten aanzien van het ontwikkelen in de markt zetten van nieuwbouw zal in overleg met de overige betrokken partijen en supervisor tot stand moeten komen.

3.4. Aandachtspunten

3.4.1. Werken: kantoren

De reguliere kantorenmarkt is ingestort. In Eindhoven is een groot overschot aan vierkante meters en er wordt momenteel beleid gemaakt op het stopzetten van nieuwe bouwontwikkeling in die sector. Natuurlijk zijn hierop uitzonderingen van toepassing, en spreken kwantitatieve onderzoeken naar de vraag naar werkruimte in de creatieve industrie van meer positieve getallen: er is voldoende markt-ruimte voor ontwikkeling van creatieve industrie in het Viktoriakwartier, naast de ontwikkelingen op StrijpS, zoals het NatLab.

3.4.3. Wonen

Het binnenstedelijk woonmilieu in Eindhoven kent nog altijd een grote vraag. Maar de vorm en prijsstelling komt toch nauwer dan enkele jaren geleden. De consument is kritischer en voorzichtiger. Er moet meer maatwerk geleverd worden. Er heeft de laatste jaren een grote serie ontwikkelingen plaatsgevonden in de appartementenmarkt in het centrum: de gebieden Stadionkwartier, Lichttoren, Catharinahuis, Medina, Caverna, Vestedatoren, Granida, Admirant, Regent en het Regentenkwartier kennen in grote mate appartementenbouw en een stedelijk karakter. StrijpS volgt de komende jaren met enorme aantallen. Opvallend is dat de vraag naar de duurdere huursector afneemt, zo blijkt uit cijfers over oa het Regentenkwartier en Granida. De stagnerende economische groei in Nederland is in belangrijke mate debet aan. De prijsstelling in het Viktoriakwartier zal dan ook nauwkeurig moeten worden afgewogen, maar vooral niet te hoog moeten zijn.

3.4.4. Omgeving

Wat gebeurt er in de rest van de stad? Waar zijn gerelateerde ontwikkelingen?
Strijp S

In StrijpS zal de grootste stedenbouwkundige ontwikkeling van de komende 15 jaar plaatsvinden. De financiële druk, de economische haalbaarheid, de monumentale bebouwing, de schaal van het project, al deze factoren samen zorgen voor grote complexiteit en uitdaging. Het gebied kent een gefaseerde ontwikkeling, verspreid over een periode tot ca 2020. De identiteit van de wijk zal, zeker in de beginfase, sterk cultureel en creatief van aard zijn. De herkenbaarheid van Eindhoven als creatieve stad, met daarin StrijpS als communicatieve trekker is voor het Emmasingelkwadrant van grote betekenis. De beide wijken (StrijpS en Emmasingelkwadrant) zullen samen een bijdrage leveren aan de toekomstige identiteit van de stad. Afstemming over het



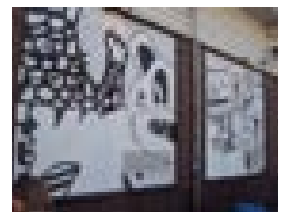
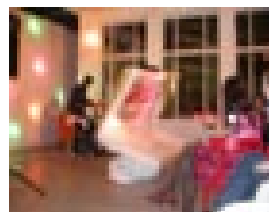
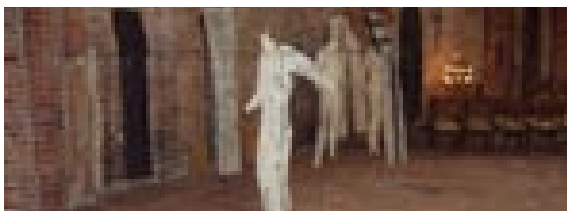
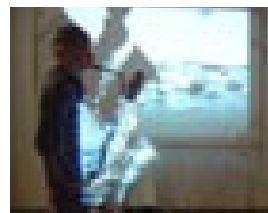
onderscheid in karakter, en de onderlinge relatie van de beide stadsdelen is wenselijk. Uitgangspunt is dat ligging, uitstraling en gewenste identiteit complementair en versterkend kunnen zijn.

Lichttoren

De lichttoren wordt ontwikkeld als een bijzondere woonplek in het hartje van de stad. De woontypologie (loft) heeft een kleine overlap met de potentiële typologieën in het Viktoriakwartier. Deze heeft met name te maken met vorm (leeg, ruim, licht, appartement) en sfeer (industriële erfgoed). Verschillen zijn er zeker ook. De doelgroep voor de Lichttoren is meer bemiddeld. De kosten voor de koopappartementen bedragen ca 2500 euro per vierkante m². In het Viktoriakwartier wordt uitgegaan van huur.

Fuutlaan

Aan de Fuutlaan, in de voormalige loodsen van Van Gend en Loos zijn diverse projectplannen ontwikkeld. De bebouwing trekt de creatieve sector aan, maar het gebied lijkt een min of meer gesloten karakter te behouden. Het Zuidelijk Toneel en een ontwerp bureau zijn de basis. Het aantrekkende karakter als binnenstadslocatie zal, zoals het er nu naar uit ziet, achterwege blijven. Horeca lijkt in de Van Gend en Loos hallen vooralsnog niet gerealiseerd te worden.



4. VISIE

Een creatief kader voor ontwikkeling

De visie op het Viktoriakwartier heeft geen eindbeeld. Dit rapport is daarom ook geen eindproduct. De wijk zal dat ook nooit worden. De dynamiek in wijken kun je koesteren in de stadsontwikkeling. Een wijk is nooit af. En deze wijk al helemaal niet.

Vanuit deze achtergrond is de titel ‘een creatief kader voor ontwikkeling’ gekozen. Het kader wordt vastgelegd. Daarbinnen is de ruimte. De identiteit is bekend. De invulling niet. Na verloop van jaren zal het beeld van de werkelijkheid ontstaan. Om daarna weer te transformeren. Binnen de kaders, met behoud van identiteit.

4.1. PROGRAMMA

Het programmatisch kader waarmee gewerkt wordt staat in dit hoofdstuk uitgewerkt. De onderdelen cultuur, wonen, werken, winkels, horeca, en overig bijzonder programma worden toegelicht. Vervolgens worden deze onderdelen getalsmatig in beeld gebracht.

4.1.1. Functies

4.1.1.1. Cultuur

Kernadvies

Cultuur is de hoofdentiteit van het Viktoriakwartier. Specifieker: de experimentele kant van cultuur. Eindhoven heeft dat nodig, zowel als zuurstof voor de cultuursector in de stad, alsook voor de hele stad.

De cultuur hoeft niet altijd hoogdrempelig te zijn, maar moet wel eigenheid hebben, en veranderend van karakter zijn. Clustering van cultuur(-gerelateerd) programma versterkt de identiteit.

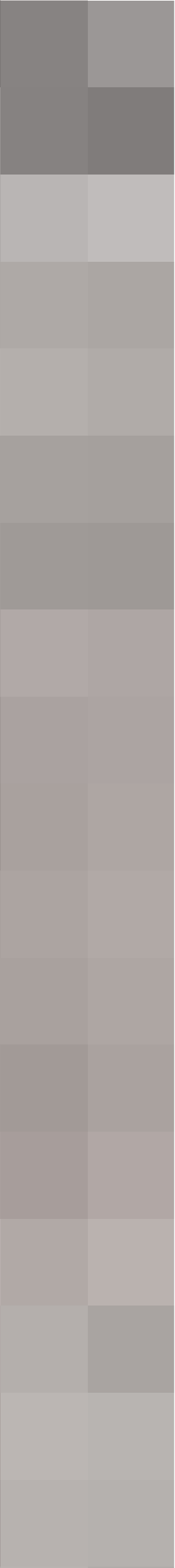
Motor

Cultuur heeft een stimulerende werking op de stedelijke ontwikkeling, zowel inhoudelijk als financieel. TAC en een eventuele tweede instelling (podium of expo) spelen een cruciale rol in de wijk.

TAC speelt daarbij als pionier een belangrijke rol. WOONBEDRIJF zegt hierover:

“Voor de marktpositie van de locatie is de aanwezigheid van het Temporary Art Centre (TAC) van belang te noemen. Dit vanwege de culturele functie die het TAC invult en vanwege de invloed die de functie op de potentie van de locatie heeft. De aanwezigheid van het TAC kan als positief worden aangemerkt vanwege de identiteit die het TAC aan de locatie geeft. Dit kan worden uitgedrukt in termen van creativiteit, innovatie en cultureel.”

Natuurlijk heeft het Van Abbemuseum de potentie van het gebied zichtbaar gemaakt door in de tijdelijke noodvoorziening (in het gebouw waar later TAC onderdak kreeg) de status van internationaal topmuseum met minimale middelen te handhaven. Echter, het Van Abbemuseum benutte het gebouw, en niet het gebied, en belangrijker: het Van Abbemuseum vertrok ook weer.



TAC

TAC heeft in het tweejarig bestaan een positie verworven in het Eindhovense culturele landschap. De belofte om aan de onderkant van culturele podia het gat te vullen, en om ruimte te geven aan jonge kunstenaars, theatermakers, etc, wordt behoorlijk ingelost. TAC krijgt daarvoor zowel van collega-instellingen, als van het publiek veel waardering. Waar mogelijk zou TAC deze positie moeten zien uit te bouwen op deze plek.

TAC zelf schrijft erover in de brochure 'Toekomst is nu...':

"Het Temporary Art Centre voorziet in:

- atelier- en bedrijfsruimte voor beginnende kunstenaars en bedrijfjes in de culturele en creatieve industrie;
- een podium voor culturele activiteiten die de grenzen van de traditionele disciplines overstijgen;
- een plek waar de cultuur die wordt gemaakt, ook wordt gepresenteerd. Dit draagt bij aan het verkleinen van de afstand tussen de kunst en haar publiek.

Het Temporary Art Centre is een broedplaats voor culturele vernieuwing. Het gebouw leent zich daar uitstekend voor door het beschikbare volume (in totaal 5000 m²), de centrale ligging in Eindhoven, het lage afwerkingsniveau en de provisorische en flexibele indeling. Beginnende kunstenaars, cultuurmakers en ondernemers in de creatieve industrie vinden in TAC onderdak.

TAC is er op gericht om regelmatig nieuwe bewoners in het pand te huisvesten en wil ook op langere termijn haar huidige karakter behouden: een provisorische, eenvoudige, ruwe, goedkope plek voor beginnende creatievelingen. De bewoners en gebruikers maken naar verwachting enkele jaren gebruik van TAC, om bij groei naar andere werkruimte te zoeken. Door die uitstroom maken ze plaats voor een volgende instroom uit de onderkant van het culturele leven in Eindhoven: nieuwe startende jonge culturele vernieuwers.

Juist door de tijdelijkheid kan TAC haar karakter blijven behouden: een permanente broedplaats voor vernieuwing, een permanente rafelrand als onmisbaar onderdeel van de stedelijke dynamiek. TAC wil in dit nieuwe creatieve gebied haar huidige karakter behouden: geen kunstcentrum, maar een ruw, rafelig gebouw dat zich continu aanpast aan de gebruikers en de omgeving, en daarmee aan de dynamiek in de samenleving. Daarbij horen geen bruuske ingrepen die het gebouw in één klap totaal veranderen. TAC heeft het meest baat bij een meer organische ontwikkeling, waarin de bouwkundige veranderingen kleinschalig blijven, doorgevoerd op de momenten die zich daar het best voor lenen. Met deze aanpak kunnen op een rustige manier de eigen gebreken worden opgeheven, én de aanpassingen worden verricht die nodig zijn om de omgeving een (nog) betere kwaliteit te geven."

Verdichting en clustering

Om een culturele identiteit aan een gebied toe te kennen is een hoge dichtheid van cultureel leven van belang. In Eindhoven is feitelijk nergens een dergelijke dichtheid aanwezig, behalve wellicht in de Witte Dame, dat als nadeel heeft dat het zich concentreert op de eerste verdieping.

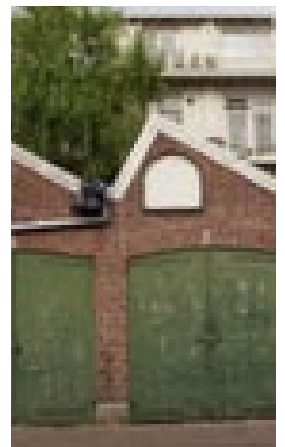
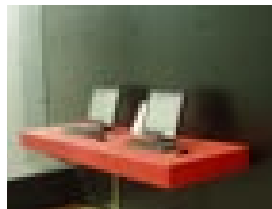
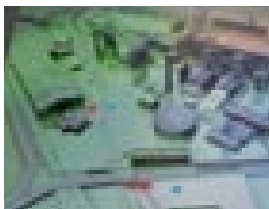
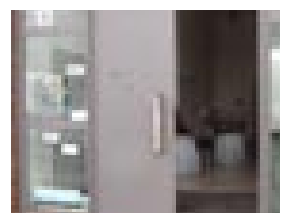
Clustering van culturele instellingen is landelijk gezien een trend die zijn vruchten lijkt af te werpen. De culturele identiteit, maar ook de inhoudelijke ontwikkeling van de kunsten hebben baat bij nabijheid een goede onderlinge bereikbaarheid. Maar zeker ook voor de ontwikkeling van een levendig en onderscheidend stadsdeel is een clustering van belang. De herkenbaarheid voor bewoners en dagelijkse gebruikers

Harrie Dona - Dona Consult

Veemarktkwartier, Tilburg

“ Het Veemarktkwartier is gaan draaien sinds het centrale marketingthema ‘cultuur’ is vervang door ‘economie’”

“Labelling werkt: er wordt in Tilburg inmiddels gewerkt met heldere thema’s per bouwblok: muziek-gebouw, design-complex, architecten-blok”



is groot en het levert voor bezoekers op landelijke schaal aantrekkingskracht. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van het NDSM-terrein en Westergasfabriek Amsterdam, Veemarktkwartier Tilburg, Verkadefabriek / WillemII in Den Bosch.

2e Culturele instelling

Het is inmiddels geen nieuws meer dat onderzocht wordt of film- en theatercentrum Plaza Futura een plek zou kunnen krijgen in het Viktoriakwartier. Plaza Futura is inhoudelijk een interessante toevoeging aan het productieklimaat van het Viktoriakwartier. Plaza Futura geeft elke avond een grote instroom van bezoekers in het gebied. De verschillende doelgroepen van Plaza Futura, TAC en overigen voorzieningen (horeca, winkels) zullen elkaar versterken en deels overlappen. Maar de toekomst van het Viktoriakwartier hangt niet af van de komst van Plaza Futura. Wanneer hier geen adequate oplossing voor het film- en theatercentrum gevonden kan worden zijn er voldoende alternatieven voorhanden in het Eindhovense culturele circuit. Er is de afgelopen jaren continu beweging geweest (of nog gaande) rondom culturele instellingen: Effenaar, Schouwburg, Bibliotheek, 9e van Eindhoven, Meulenstein Art Centre, Paraplu, Pop-Ei, ze hebben allemaal een veranderende huisvesting ondergaan. Kijkend naar de afgelopen tien jaar zijn er veel instellingen ontstaan, verhuisd, gegroeid, doorontwikkeld, om er gerust op te kunnen zijn dat in de komende tijd ook voor andere culturele partijen het Viktoriakwartier aantrekkingskracht kan hebben.

Concreet zijn op dit moment te noemen het op te richten Design House (dat in het voormalige kantongerecht is bedacht), Scala (studentencultuurverenigingen die op een tijdelijk contract zitten achter de voormalige Drama Academie), de 9e van Eindhoven (fusie Krabbedans en Kempenland, vooralsnog gepland in Witte Dame) en eventueel een initiatief van de Meulenstein Art Foundation.

Ontwikkeling

Eindhoven heeft voldoende ruimte voor grote(re) kunstenaars, zowel in het theater (Het Zuidelijk Toneel, Stadsschouwburg) als in muziek (Muziekcentrum, Effenaar) als in beeldende kunst (Van Abbe). Er is behoefte aan, maar ook ruimte voor ontwikkelingen aan de start van het culturele proces, aan de onderkant van de productie. Daar waar het experiment nog mag mislukken. En daar waar de talenten zich kunnen ontwikkelen.

Deze ontwikkeling is een thema waarin cultuur van het Viktoriakwartier zich kan onderscheiden.

4.1.1.2. Werken - ontwerpers / kunst & cultuur

Kernadvies

De kantorenmarkt heeft een overschot aan ruimte. Maar naar goeie, betaalbare, inspirerende werkplekken is nog veel vraag. De creatieve sector is in Eindhoven sterk in opkomst, en heeft veel aansluiting bij binnenstad, cultuur, horeca. De gemeente levert haar bijdrage door de groeiende identiteit van creatieve (design)stad neer te zetten. Het Viktoriakwartier wordt een van de locaties waar ontwerpers en kunstenaars zich vestigen en kunnen ontwikkelen, waar een concentratiepunt komt. Hierbij kan werkplekcarrière een manier zijn om bedrijven binnen te halen, en vast te houden in de wijk.

Het advies is om altijd zeer kritisch te zijn op de partijen die in het Viktoriakwartier willen huren. Beter vooraf goed selecteren om de identiteit overeind te houden, dan er

Jacq den Turk - NV Rede regio Eindhoven

Eindhoven

“Onderzoek naar creatieve industrie geeft aan dat er een potentieel aan 2600 werkplekken in Eindhoven en de regio is”

“goed om af te stemmen met NatLab-ontwikkelingen en elkaar te versterken in plaats van te concurreren”

Jean Baptiste Benraad - directeur Stadswonen Rotterdam

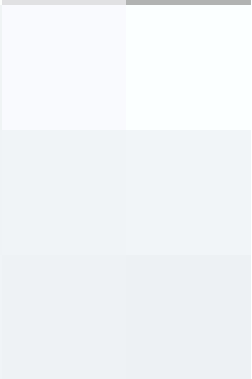
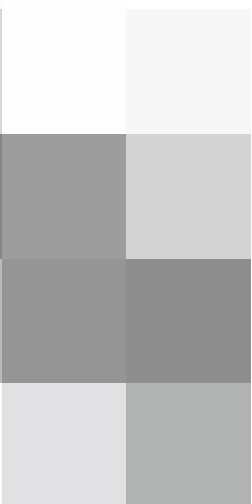
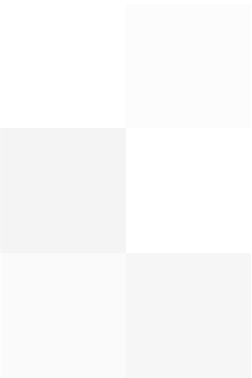
Rotterdam

“creatieve klasse laat zich niet sturen, wel verleiden”

“de creatieve klasse werkt nooit niet”

“vanaf 2e etage is werkruimte moeilijk verhuurbaar: bijzondere voorwaarden (prijs, duur, etc) noodzakelijk”

“ontwikkel wonen en werken niet naast elkaar maar nabij elkaar”



na een aantal jaren achter te komen dat er weliswaar goed verdiend is, maar dat de wijk toch een andere uitstraling heeft gekregen.

Creatieve sector

In het Viktoriakwartier is de kans om een werkomgeving te laten landen die een sterk creatief gehalte heeft. De trend is landelijk, zelfs mondiaal waar te nemen: de creatieve industrie is de snelst groeiende economische tak van dit moment. De gemeente Eindhoven ziet kansen om de creatieve industrie sterk aan zich te binden. Dit is wat overigens veel steden momenteel doen. De Eindhovense kaarten liggen daarin echter anders dan in veel andere steden. De voeding die er is vanuit de TU/e (bouwkunde en Industrieel Ontwerpen) en de Design Academy zorgt voor een jaarlijkse aanwas van talent. Daarbij is door het technologische klimaat van de stad de creativiteit en inventiviteit gekoppeld aan technologische ontwikkelingen altijd al hoog geweest. Het Viktoriakwartier kan hier, met het culturele en het binnenstedelijk karakter een prettig werkklimaat aan toevoegen.

Ontwikkeling

Het thema ontwikkeling gaat bij werken in sterke mate op. Nieuwe creatieve bedrijven krijgen een kans in het Viktoriakwartier en hebben binnen de wijk de ruimte om zich verder te ontwikkelen, kwalitatief en/of kwantitatief. Met weinig middelen is een creatief bedrijf te starten, dat is een voordeel. Maar het is ook lastig om een marktonderzoek naar de haalbaarheid te doen. Talent, doorzettingsvermogen, netwerk, presentatie, het zijn kernwoorden in de creatieve bedrijvigheid. Maar ook dynamiek, groei en krimp, snelle verandering.

Flexibiliteit en groei

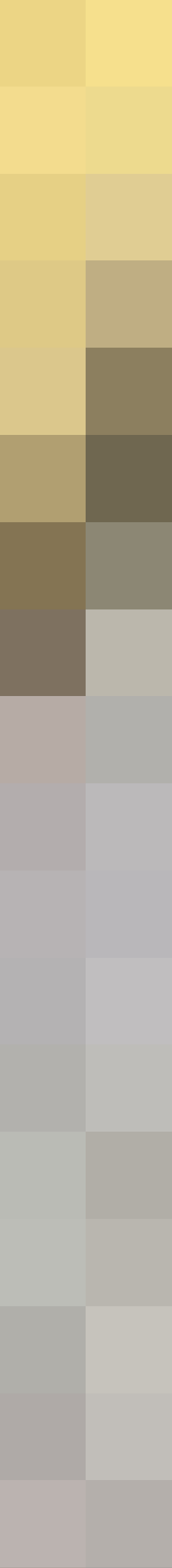
Het Viktoriakwartier is een uitgelezen mogelijkheid om een vestigingsklimaat te creëren voor kunstenaars en bedrijven in de creatieve sector waarbij een werkplek-carrière in een zelfde omgeving tot de mogelijkheden behoort. Geen statische omgeving, maar een gebied waar bedrijven bijhuren, afstoten, tijdelijke huurcontracten aangaan, flexibel blijven, hun eigen situatie laten afhangen van markt en projecten. Om ruimte te bieden aan zowel de startende als de gevestigde, en zeker ook aan de doorgroeiende ondernemer, is in het Viktoriakwartier een werkplekcarrière mogelijkheid om te onderscheiden en daarmee aan aantrekkingskracht te winnen.

Werkplekcarrière

Startende en meer gevestigde ondernemers kunnen elkaar ook inspireren. Gevestigde ondernemers zijn een voorbeeld, hebben het netwerk, kunnen ondersteuning bieden. (jonge) Starters zorgen voor inhoudelijk nieuw bloed en dynamiek, en nemen nieuwe technieken mee. Uitstraling en afwerkingsniveau zijn verschillend voor de diverse bedrijven. Bedrijven willen daar ook verschillend voor betalen. Maar over het algemeen zijn de verschillen niet erg groot. De dynamiek, de authenticiteit, een afkeer van de nine-to-five-mentaliteit zijn elementen waar de groepen zich in elkaar vinden. Een zonering en heldere afspraken over gebouwen, gebouwvleugels, gangen zijn genoeg om de confrontatie niet negatief te laten zijn. Suggestie verdergaande werkplekcarrière: studentenateliers voor afstudeerders TU/e bouwkunde en industriële vormgeving en studenten Design Academy. Verdere samenwerking is mogelijk interessant.

Differentieren en labels

Soort zoekt soort, ook binnen de creatieve industrie. Een muziek-label zit graag in de buurt van een festival-organisatie en een studio-ruimte. Een staalbewerker heeft graag andere werkplaatsen als buurman. Produceren gaat sneller, het gebruik



maken andermans materieel en netwerk wordt optimaal mogelijk gemaakt. Het zorgt voor een optimalisatie van de werkzaamheden, maar ook voor herkenbaarheid en verhuurbaarheid. Het verdient dus sterke aanbeveling om de gekozen differentiatie van creatieve sectoren ook zichtbaar en werkbaar te maken binnen de wijk. Een vleugel van machine-werkplaatsen, een multi-media-gebouw, een grafische toren, een architectenhoek. Het is niet noodzakelijk de hele wijk in te delen en te verdelen, maar op een aantal onderscheidende onderdelen kan labelling versterkend werken. Afstemming met andere locaties, zoals het Natlab ligt hierbij voor de hand. Het huidige Viktoriakwartier onderscheidt zich momenteel vooral in de diversiteit. Dat zal als totaalbeeld van de wijk ook essentieel blijven.

Verbreding

Een eenzijdige aanbod van ruimtes voor de creatieve industrie in het Viktoriakwartier is niet noodzakelijk en ook niet gewenst. Bedrijven die de productieketen versterken en ondersteunen zijn welkome ondernemingen in de sector. Maar ook een verdere verbreding is mogelijk, mits beperkt. Daarmee kan de plek een voor Nederland uniek karakter krijgen, wat bijdraagt aan uitstraling, imago en slagingskans.

Randvoorwaarden en eisen

Startende ondernemers hebben in Nederland een slagingskans van circa 50%. Statistieken wijzen uit dat binnen vijf jaar de helft van de bedrijven gestopt is. Deze kengetallen geven het risico aan dat jonge ondernemers lopen. Een ontwerp-talent is niet per se een goede ondernemer, een kunstenaar niet zomaar een goede organisator of netwerker.

Simpel gezegd zoeken ondernemers in de kunst en de creatieve bedrijfssector naar een 'basic' ruimte met lage maandlasten. Maar er zijn nog enkele andere elementen te onderscheiden.

De creatieve klasse gedijt in een rauw klimaat. Hier moet je spijkers in muren kunnen slaan zonder dat een huisbaas erover begint te zeuren. Liever zelf wat extra werk, dan een door de verhuurder opgelegde vorm en kwaliteit.. Authenticiteit en eigenheid zijn kernwoorden in hun werk en dat vertaalt zich naar de eisen van de werkomgeving.

Clustering. De creatieve bedrijvigheid wordt voor een groot gedeelte gevormd door kleinschalige bedrijven, zoals eenmanszaken, VOF's. Deze bedrijfjes werken vaak in team-verband aan opdrachten. Collega-bedrijven werken mee, afhankelijk van de opgave, en afhankelijk van de ideeën. Het netwerk van de bedrijven en de mogelijkheid om samen te werken is een belangrijk deel van de kwaliteit van de bedrijven. Daarmee is het niet vreemd dat juist hier ook een clustering plaatsvindt. Een printer van de een, speciaal gereedschap lenen bij de ander, de tijdschriften van een derde. Ieder individu heeft iets in te brengen, in tijd, materiaal, netwerk, etc.

Daarbinnen zijn kunstenaars dan nog een bijzondere positie in. Van deze groep is het aantal dat van eigen werk kan leven zeer gering. Over het algemeen zijn de kunstenaars ook op andere plekken actief om geld te verdienen. De kosten voor een atelier moeten laag blijven om het aantal noodzakelijke arbeidsuren elders in loondienst niet te hoog te laten worden. Het effect van meer elders werken is dan ook dat er minder tijd is voor het bezig zijn met kunst. Slechts voor enkelingen is een doorbraak weggelegd, die ook ervoor zorgt dat de kunst zelf voldoende geld oplevert. Vaak na veel jaren hard werken zonder financiële tegenprestatie.

Geen langlopende verplichtingen. Contracten waarbij de hurende partij niet voor langlopende financiële verplichtingen gesteld staat geven ruimte voor creativi-

referentieprijzen kale huren

- broedplaatsen amsterdam	va 50 euro/m2/jr (gesubsidieerd) va 80 euro/m2/jr (overig segment)
- TAC (2005)	35 -75 euro/m2/jr
- diversen 'spartaans'	gratis
- Stichting Sophia Utrecht	35 - 50 euro/m2/jr (tijdelijk)
- NV Rede (Gilde)	100 - 160 euro/m2/jr
- hoofdkwartier arnhem	125 euro/m2/jr
- NV Rede (Carre/Delta)	100 - 230 euro/m2/jr
- NV Rede (Twinning)	300 euro/m2/jr
- van nelle ontwerpfabriek	85 - 150 euro/m2/jr

Jean Baptiste Benraad - directeur Stadswonen Rotterdam Rotterdam

“shortstay wonen is goed voor dynamiek, maar moeilijk in exploitatie (180% mutatie, leegstand met kers en zomermaanden)”

“2 en 3 kamerappartementen zijn in de Nederlandse markt nog altijd risicoloos”

“tussen 36 en 90 m2 bvo (van 1 tot 3 kamerapp)”

“alle selectie via cooptatie: werkt als organisatiestructuur goed en scheelt enorm in kosten”

Marjan Kleijnen - directeur SSH (studentenhuisvesting) Utrecht Utrecht

“trend in eenpersoonshuishoudens, ook bij jongeren en studenten”

“statiegeldwoningen en koopstudio's zijn populair”

“tijdelijke huisvesting werkt zeer goed voor 'leefbaarheid' “

“bijzondere dagelijkse voorzieningen gekoppeld aan wonen (pizzeria, wasserette, etc)”

teit. Contracten van 3 of 5 jaar zijn gebruikelijk in de kantorenmarkt, maar schrikken starters af.

Ruimte. En uiteraard is ook ruimte is belangrijk. Maar het beeld van de kunstenaar die een grote fabriekshal nodig heeft om de doeken op te slaan, gaat niet voor iedereen op. Nadelen van kou, vochtigheid en prijs/kwaliteitverhouding worden meegenomen. Een hoge(re) ruimte wordt sterk gewaardeerd, danwel om voldoende lucht te hebben, maar ook om te gebruiken voor een tussenverdieping voor onder andere opslag.

units: maten en prijzen

Onderstaande tabel geeft een indicatie van prijspeil en grootte van units, uitgaande van een model van werkplekcarriere. Maat, afwerkingsniveau en m2-prijs stijgen. Er is uitgegaan van prijspeil 2005.

Starters

low units	35 - 75 euro/m2/jr
minimum	10 m2
gemiddeld	20 m2
maximum	50 m2

Groeiend

middle units	50 - 100 euro/m2/jr
minimum	20 m2
gemiddeld	50 m2
maximum	80 m2
optie: zaal met gedeelde werkplek	

Gevestigde orde

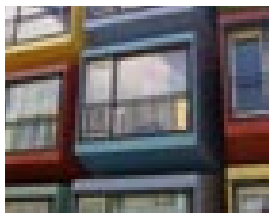
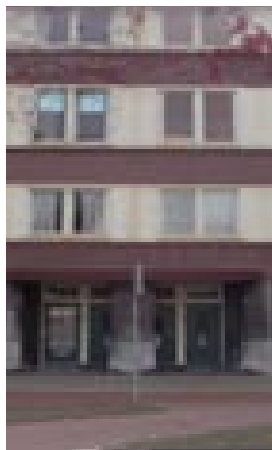
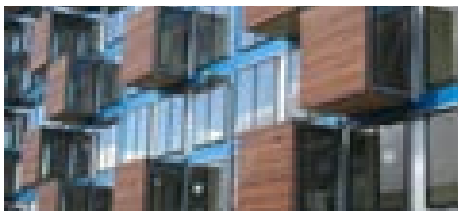
high units	80 - 140 euro/m2/jr
minimum	50 m2
gemiddeld	100 m2
maximum	250 m2

TAC

TAC heeft alle beschikbare werkruimtes verhuurd en de aanmeldingen blijven binnen stromen. Ondanks de teruggenomen vraag naar kantoorruimte is voor de specifieke groep van kunstenaars, ontwerpers en organisatiebureaus in de creatieve sector nog wel behoefte aan een inspirerende en betaalbare werkplek. TAC richt zich met name op starters en nieuwe talenten in de kunst en creatieve industrie. Doorstroming intern in de wijk is voor TACgenoten goed denkbaar omdat er een grote dynamiek van uitbreiding en inkrumping van gebruikers is. De aanwezige TACgenoten hebben voor een zeer belangrijk deel bijgedragen aan de ontwikkeling van het creatieve en culturele gezicht van het Viktoriakwartier. het verdient sterke aanbeveling om deze groep betrokken te houden bij de planontwikkeling en ook gedurende verbouwingen en aanpassingen te blijven huisvesten in de wijk.

De TAC-organisatie kan in deze facetten een rol blijven spelen, mits, net als tot nu toe, in hoofdlijnen afgestemd met Woonbedrijf (en gemeente).

Wonen, huurprijzen indicatief									
				Huurprijscategorieën					
	gemiddeld m2	# slaap-kamers	% van totaal	< 250,-	250,- tot 350,-	350,- tot 475,-	476,- tot 580,-	581,- tot 700,-	> 701,-
Ultraloft	50	0	25%			10%	10%	5%	
Appartement	90	2	41%			25%	11%	5%	
Groot appartement	150	2	16%				4%	12%	
Zelfst. studentenunit	35	1	6%	3%	3%				
Lofts 75- 910m2	87	0	9%			4%	2,5%	2,5%	
Lofts 91 - 125 gvo	110	0	3%					2%	1%



Ventose

In Ventose is een groot aantal kunstenaars en ontwerpers gehuisvest. Sommigen van deze ontwerpers gebruiken de woning ook werkelijk als werkruimte. Een enkeling heeft de werkplek elders. Duidelijk is dat de creatieve industrie al in de Ventoseflat aanwezig was nog voor het begrip bekend werd. Met de bewoners van de flat wordt gekeken naar woon-werkruimtes, al dan niet binnen het appartement, dan wel er buiten, bijvoorbeeld in de plint of in een van de garageboxen.

4.1.1.3. Wonen - actief, klein, binnenstedelijk

Kernadvies

Wonen in het Viktoriakwartier is wonen in een bijzondere wijk, een levendig stuk stad, waar privaat wonen in een dynamische omgeving een uitgangspunt. Een- en tweepersoons huishoudens zijn het uitgangspunt, in het goedkopere huursegment. De woningen zijn voor een deel uitzonderlijk in typologie, om daarmee een specifiek type bewoner aan te trekken, dat cultuur, creativiteit, dynamiek belangrijk vindt. De ultraloft (grote ruimte, zonder een enkele voorziening) zou een experiment daarin kunnen zijn.

Pioniers

Een wijk heeft pioniers nodig. Niet om een nieuw gebied te veroveren, maar om kleur te geven aan de wijk. Er is gesteld dat het lastig zal zijn om een stedelijke dynamische wijk in een relatief korte tijd 'te maken'. Eerste en tweede generaties gebruikers en bewoners zijn daarbij een belangrijk ingrediënt. Uiteraard behoren op die manier ook de bewoners van de Ventoseflat tot de pioniers. Het belang van deze groep bewoners voor de wijk is groot.

Stedelijke bewoners

Het Viktoriakwartier is in ligging en in sfeer bij uitstek geschikt voor kleinere huishoudens. De 1 en 2 persoons huishoudens hebben in Eindhoven weinig specifiek aanbod, en het is het groeiende markt, waar in de huursector nog voldoende aftrek van zal vinden. Dit type jonge stedelingen maakt relatief veel gebruik van voorzieningen in de wijk, en heeft een positieve relatie met de dynamiek die er heerst. Gezinnen worden niet geweerd, maar er worden ook geen speciale voorzieningen in woningtypen of woonomgeving voor aangeboden.

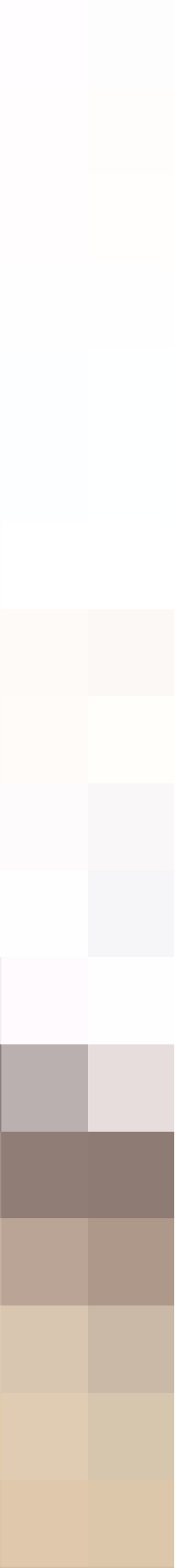
Transformatie

Het Viktoriakwartier heeft geen woningen die voor de meesten 'for a lifetime' zullen voldoen. Doorstroming is in deze wijk zeker niet negatief. Nieuwe mensen voeden de wijk. Deze verversing moet op een natuurlijke manier plaats vinden. Uiteraard is het niet uitgesloten dat bewoners zich thuis blijven voelen.

Beheer- en exploitatievormen dienen rekening te houden, cq aangepast te worden op de transformatie en doorstroming.

30% bijzonder aanbod. pilot woonproducten

Om de wijk een identiteit van bijzonder stedelijk wonen te geven, is het niet noodzakelijk om de totale wijk te laten bestaan uit uitzonderlijke woningtypen en bijzondere bewoners. De pioniers moeten in sterke mate de identiteit van het Viktoriakwartier uitdragen, en in het geheel is het voldoende om circa 30% van de bewoners tot de culturele en creatieve doelgroep te laten behoren. Daarmee behoudt de wijk zijn identiteit zonder dat het eensoortig wordt, en zonder dat er aan de andere kant een te groot (financieel) risico zou worden genomen (met bijzondere woonpro-



SEV

De SEV (voorheen de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) werkt aan grensverleggende, praktisch toepasbare oplossingen voor maatschappelijke woonvraagstukken, in de praktijk ontwikkeld en beproefd. Dat gebeurt in de vorm van voorstudies, experimenten, voorbeeldprojecten en adviezen. DE SEV werkt samen met partners uit het veld. Woonbedrijf is - in het kader van de ontwikkeling van het Viktoriakwartier - bij uitstek zo'n partner.

ducten loop je ook altijd een risico in de afzet).

De woonproducten die zouden kunnen worden uitgeprobeerd zouden vanuit diverse invalshoeken kunnen worden benaderd, bv ruimte, afwerking en contract.

Ideeën: ultraloft: ruimtes zonder voorzieningen (keuken, badkamer), zonder gang, zonder gescheiden kamers), maar met een aantal aansluitingen in de muur. Bewoners maken er hun eigen ding (woonproduct) van. Voordeel: elke woning is uniek, maatwerk, kosten blijven laag. Experiment zit in versoepeling van wetgeving en in concept voor 'overdracht naar nieuwe bewoner'. Ook kan een experiment worden gedaan met het onderdeel 'tijdelijk contract'. Is het mogelijk om, analoog aan studentenhuishuistings-contracten, ook voor andere woningtypen en doelgroepen een tijdelijk contract aan te bieden? Ook is het een interessante oefening om woningen weer te 'verhogen'. De steeds lager wordende appartementen passen slecht bij het gevoel van comfortabel wonen, en een creatieve vrijheid van aanpassingen. Wat zou de meest eenvoudige methode zijn om een hoge(re) ruimte te realiseren, en de extra kosten daarbij minimaal te houden.

basis voorraad

De basisvoorraad van de woningen in het Viktoriakwartier wordt gevormd door 2- en 3 kamer appartementen. De ruimtes zijn groot genoeg om met twee personen te wonen, of alleen te wonen en werken. Grotere en duurdere units zijn in de omgeving te vinden.

Tevens is er in het Viktoriakwartier plaats voor kleine units, voor studenten jonge starters op de huurmarkt. Deze units hebben een kamer, en een minimaal sanitair en keukentje. Alles op individuele basis, een trend die niet meer te stoppen lijkt. Studenten en andere jongeren willen een eigen plek.

coöptatie

Hoe zorg je ervoor dat de juiste mensen op de juiste plek komen te wonen? Juist op deze plek is dat van belang, omdat de wijk zo specifiek een eigen kleur moet krijgen, en omdat de bewoners ook de bijkomstigheden van een stedelijke omgeving moeten accepteren. Een dynamische omgeving kan voor sommige huishoudens als zeer onrustig en nadelig worden ervaren. Simpel gezegd: deze mensen moeten dan niet in het Viktoriakwartier gaan wonen. Ervaring in Rotterdam bij de woningbouwcorporatie Stadswonen is dat een systeem van coöptatie het beste zorgt voor de gewenste doelgroep in specifieke klimaten. Belangrijk daarbij is dat Woonbedrijf het over de rest van de stad gehanteerde systeem daarmee voor deze wijk loslaat. Vormen van coöptatie moeten worden uitgezocht. Niet geheel toevallig: de huidige toewijzing van de Ventose werkt op een bepaalde manier ook in een coöptatievorm.

Woon-werkunits?

De vraag naar woon-werkunits is niet zo groot als enkele jaren gedacht werd. Wel vinden veel mensen het prettig om de werkplek in de buurt van het wonen te hebben, specifiek de doelgroep van creatieve bedrijven die hier zijn. De harde koppeling is echter geen randvoorwaarden, ook niet een vorm die op grote schaal in de wijk zou moeten worden voorgestaan. Bijvoorbeeld: onderzoek onder TACgenoten gaf aan dat vrijwel alle TACgenoten aangeven niet een appartement of woon-werkunit in TAC zouden willen huren, als dat er was geweest. Een klein aantal woon-werkunits kan worden gebouwd, wellicht (ook) in de Ventose. Geen grote aantallen.

Ventose

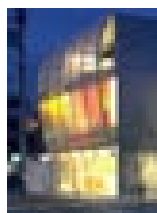
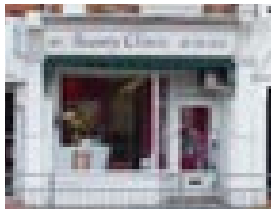
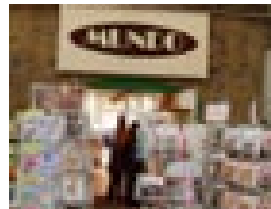
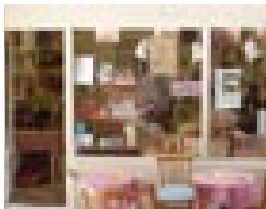
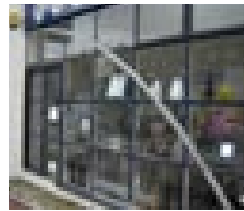
De enige bewoners van de wijk op dit moment zijn de mensen in de Ventoseflat. Sommige van deze mensen wonen hier al decennia lang en zijn sterk

Marco Karssemakers - gemeente Eindhoven, DSOB commerciële voorzieningen

Eindhoven

“er is een overschot aan kantoorontwikkeling, maar ateliers en studio’s zijn interessante toevoegingen aan het bestaande aanbod vierkante meters.”

“dagelijkse (food)winkelsector niet gewenst op deze locatie, en niet haalbaar”



Antoine Bartels - Faces Kappers Eindhoven

Kleine Berg, Eindhoven

“Eindhoven is erg netjes”

“Kleine Berg is mooi levendig, maar wordt wel steeds duurder”

“Cross-overs hebben mooie onderlinge meerwaarde, maar het moet wel klikken tussen de ondernemers”

verbonden met het gebouw en de plek. Gewortelde bewoners zijn van belang voor een wijk. Ze moeten gekoesterd worden. Uitgangspunt moet zijn dat mensen moeten kunnen blijven wonen of terugkeren in hun woning. Afhankelijk van het gewenste renovatie-niveau, wat momenteel in overleg tussen bewoners en Woonbedrijf bepaald wordt, wordt voor alle bewoners een traject uitgestippeld. Dit traject is reeds in gang gezet. Raadzaam is het om dit traject in hoog tempo verder te voeren.

TAC

TAC heeft in eerdere plannen (onder de naam TAC) aangegeven ook woningen in het eigen pand te willen. Deze doelstelling is in deze rigide vorm komen te vervallen. TAC wil graag woningen voor de eigen doelgroep (cultuur-gerinteresseerde stedelijke bewoner) in de direct omgeving. TAC hoeft om redenen van risico van te grote onderlinge overlast geen directe verbinding tussen de woningen en de werk- of evenementenruimtes meer. Gezien de planontwikkeling is wonen in de zeer nabije omgeving gewaarborgd, en zal het type woning ook aansluiten bij de doelgroep van TAC.

4.1.1.4. Winkels - verrassende toevoeging in de stad kernadvies

Het Viktoriakwartier moet een bijzonder leefmilieu worden. Winkelvoorzieningen horen daar bij. De vergelijking met aanloopstraatjes aan de rand van (vaak historische) binnensteden is het meest treffend, waarbij regelmatig een pandje voor een winkelformule of bijzondere horeca is bestemd.

De wijk zou gebaat zijn bij enkele ondernemers die willen trendsetten op een cultureel/creatief vlak. Andere winkeliers met bijzondere formules of cultuur-gerelateerde producten volgen dan. Nieuwe ontwikkelingen in winkelformules zijn te vinden in crossovers van winkel met bv daghoreca of verzorging.

Crossovers

Een boekhandel met lunchroom. Een kapper met een mode-afdeling. Een galerie met een platenafdeling. Koppelingen met cultuur en design. Relatie met ontmoeting en binnenstedelijke functies. Ondernemers zijn te motiveren, door gerichte contacten uit te zetten, door hart voor het gebied te creëren, door koppelingen te maken met de huidige gebruikers (TAC) en bewoners (Ventose), en door de financiële risico's voor een aantal de eerste jaren te beperken.

Dagelijkse boodschappen

Het advies van detailhandelspecialisten van de gemeente is om geen grootschalige dagelijkse detailhandel te willen ontwikkelen. De koppeling met de wijk is te gering, de voeding uit de directe omgeving niet voldoende. Een kleine super (AH-to go) kan prima, of evt een specialist in groente, brood, vlees met een veel groter bereik dan de binnenstad is aan dagelijks winkelaanbod het maximaal haalbare.

Units: klein

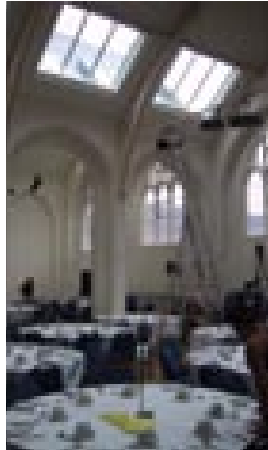
Voor veel startende ondernemers, maar ook voor ondernemers die een nieuwe formule willen uitproberen, is het laag houden van de kosten een belangrijke voorwaarde om te kunnen starten. De schaal van de winkelunits kan daarbij een ingrediënt zijn. Het verdient aanbeveling tot onderzoek om bijzonder kleine winkels te maken (zeker op plekken waar anders evt een dichte gevel zou komen). Deze winkels hebben een zeer specifiek assortiment en doelgroep, hebben vooral gevel nodig en weinig oppervlak. Dit kan gaan tot bv minimaal 10 m², met kleine opslag nabij. Ook voor

Rob van de Ploeg - Horeca-ondernemer Eindhoven

Eindhoven

“horeca kan trekker zijn”

“zoek de nieuwe pioniers in de horeca-branche”



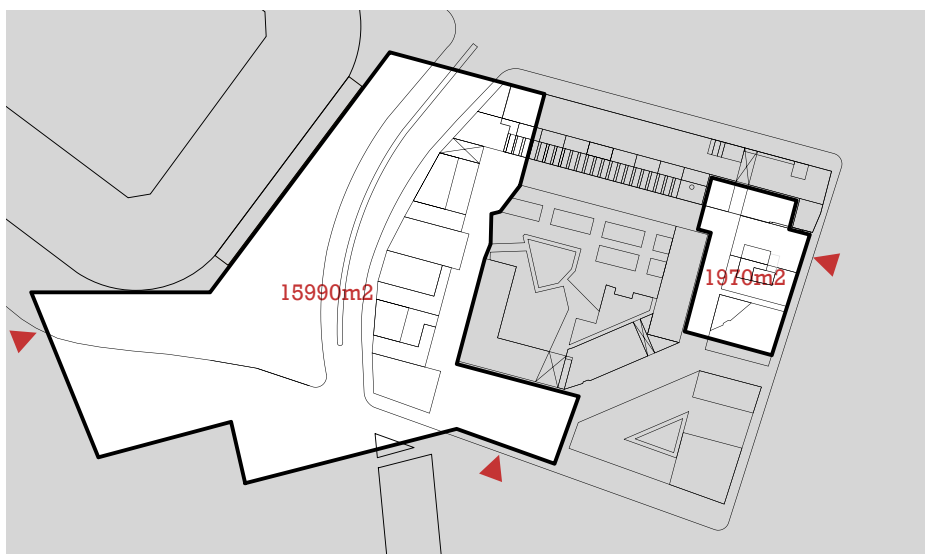
Brian Boswijk - ELF Amsterdam

Elf, Amsterdam

“horeca trekt meer bezoekers dan centraal museum”

“deel van de charme en aantrekkingskracht is de tijdelijkheid van de locatie”

“op horeca is weinig marge te halen voor (cultureel) programma”



ontwerpers in de omgeving is een (evt gezamenlijke) kleine winkelunit een manier om bekendheid en zichtbaarheid te vergroten en producten aan de man te brengen.

Units: schakelbaar

Kleine units geven voor met name startende ondernemers de kans om met lage kosten een zaak op te bouwen. Wanneer een winkel of ontwerpbureau succesvol is, is uitbreiding met schakelbare units ideaal. Hiermee hoeven ondernemers niet uit de wijk te verhuizen, en kan het Viktoriakwartier de dynamiek intern aan. In feite gebeuren vergelijkbare bewegingen nu ook al bij TAC, waar uitbreidingen, interne verhuizingen, inkrimpingen en opheffingen met regelmaat voorkomen. De eenvoudig schakelbare units maken die mogelijk.

Gevellengte oudbouw

Geen goede winkel zonder smoel. 'Bestaande bebouwing met karakter' is een veelgehoorde eis van ondernemers/winkeliers. Voldoende gevellengte, bij voorkeur in oudbouw, is van belang om de winkeliers te verleiden.

Ventose

Met de uitbaters van de in de Ventoseflat aanwezige winkels zal bekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn om te blijven, eventueel in herschikte vorm. De identiteit van de wasmachinewinkel en tandtechniker sluit niet direct aan bij de wijk. Wellicht is er elders een meer logische plek. De groentenhandel levert aan vrijwel de volledige horeca in de Eindhovense binnenstad. De familie woont ook in de Ventoseflat. De grote hoeveelheid opslagruimte is daarentegen zeer onpraktisch georganiseerd. Gekeken moet worden of met een herorganisatie van de winkel, en met een oplossing voor laden en lossen de aanwezige winkel behouden kan blijven.

4.1.1.5. Horeca - cultuur - gerelateerd

kernadvies

Horeca in het Viktoriakwartier zorgt voor vitaliteit, ontmoeting, bezoekers, avondactiviteit. TAC en een eventuele tweede culturele instelling met een horecavergunning in het Viktoriakwartier zijn dragers van de horeca-identiteit in het Viktoriakwartier. Uiteraard kunnen enkele andere ondernemers 'aanschuiven', mits goed geregistreerd in vorm en tijd (complementair, niet competitief).

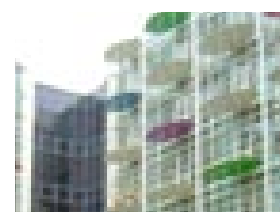
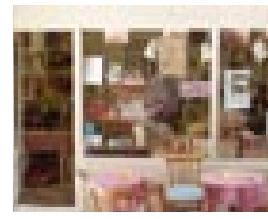
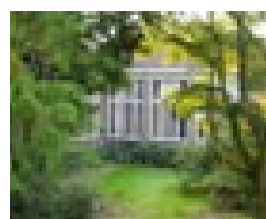
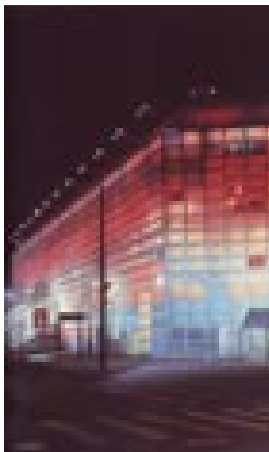
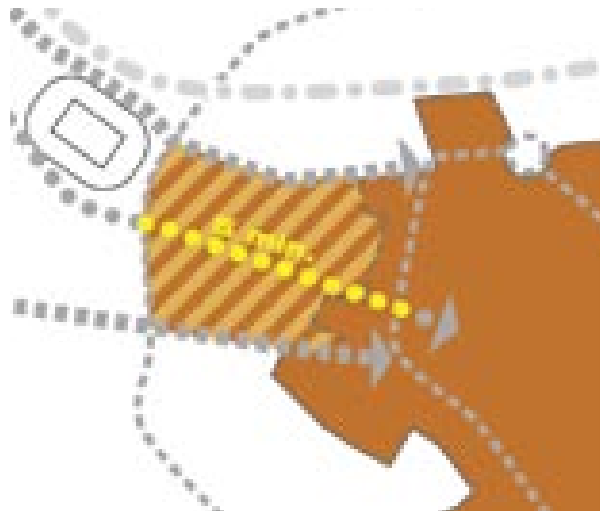
Exclusief

De horecagelegenheden bieden iets extra's. Geen nieuwe La Place van V+D, geen zoveelste friettent. Wel een galerie-restaurant. Wel een betaalbare lunchroom. Wel een goed praat-cafe, waar Eindhoven er maar zo weinig van heeft. Eindhoven kent geen uitgaansgelegenheid met nachtvergunning. Onderzocht zou kunnen worden of in het Viktoriakwartier een nachtvergunning een positieve bijdrage zou kunnen leveren aan het levendige 24-uurs klimaat. Nadelen mbt leefbaarheid en doelgroep moeten echter wel goed afgewogen worden.

4.1.1.6. Parkeren

Parkeren, van probleem tot kans

De auto is niet meer weg te denken uit het straatbeeld, de parkeerplaats daarmee evenmin. Het aantal bezoekers of bewegingen per dag is groot. met name ook het aantal verschillende bezoekers dat gedurende een periode gebruik maakt van de parkeerplaats is groot. Waar parkeren traditioneel gezien in binnenstedelijke omgevingen als



‘last’ werd ervaren, is er een kentering in denken over gaande. Is het ook mogelijk om van de last een kans te maken. Ofwel: de marktwaaarde van een parkeervoorziening op een goede locatie in de stad is de afgelopen decennia sterk gestegen. Parkeerplaatsen in en rond de binnenstad zijn schaars, en kunnen zeker op langere termijn zeer rendabel zijn. De afstand van het kernwinkelgebied tot de Vonderweg bedraagt ca 430 m2. Onderzoek heeft uitgewezen dat afstanden tot 500 m van winkels naar parkeerplaatsen concurrerend te maken zijn. Prijsstelling van parkeertarieven kunnen daarmee ter hoogte van het Viktoriakwartier zorgen voor doorstroming en bekendheid bij publiek. Het verdient aanbeveling om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de bouw van een parkeergarage voor bewoners en bedrijven, met daarbij een bezoekersdeel, waar tariefstellingen, kosten en dubbelgebruiksmogelijkheden onderdeel vormen van de oplossing.

Parkeertarieven bezoekers binnenstad

Parkeergarages:

- De eerste vijf uur: € 0,80 per 30 minuten
- De volgende 5 uur: € 0,50 per 30 minuten

Parkeerautomaten:

- Het maximum dagtarief bedraagt € 13,00.
- Rondom het centrumgebied € 0,50 per 16 minuten
- Keizersgracht en Stationsplein € 0,50 per 12 minuten
- Buiten het centrumgebied € 0,50 per 30 minuten

Dubbelgebruik

Vanuit oogpunt van veiligheid, economische haalbaarheid, en ruimtegebruik is dubbelgebruik een terugkerend fenomeen geworden bij parkeervoorzieningen in het centrum. Een multifunctionele garage is een openbare parkeergarage die door gebruikersgroepen zonder eenduidige gezamenlijke bestemming wordt benut. Dit soort garages bevindt zich vaak in centrumgebieden. Omdat er veelal meerdere functies dicht bij elkaar liggen is een parkeergarage die multifunctioneel gebruikt wordt haast een vanzelfsprekende oplossing.

Alles in 1 laag bouwen zorgt voor een afbreukrisico door de hoeveelheid betrokken partijen. Innovatieve parkeeroplossingen kunnen hierin een uitkomst bieden.

4.1.1.7. Openbare ruimte - ontmoeting en routing kernadvies

De inrichting van de openbare ruimte wordt traditioneel gezien gekenmerkt door traditionele elementen zoals bomen, parkeerplaatsen, meubilair, etc. Materiaalgebruik en uitstraling speelt een belangrijke rol. In het Viktoriakwartier is levendigheid gewenst, maar de vraag is of dat uit deze traditionele elementen gehaald kan en zal worden. Meer invloed zal komen vanuit de activiteit die op straat of zichtbaar vanaf de straat gegenereerd wordt. Daar kun je zeker ook de zichtbaarheid van de actie die binnen plaatsvindt bij laten horen.

De belangrijkste kenmerken openbare ruimte Viktoriakwartier: transparantie en activiteit gevels, activiteit op straat, ‘de loop er in’, veranderlijkheid en ontwerp.



Gevels

Aantrekkelijke, transparante gevels in het Viktoriakwartier maken de openbare ruimte. De plinten van de bebouwing zijn ook voor het grootste deel toegankelijk, en vormen daarmee het belangrijkste ingrediënt van de openbare ruimte. De communicatie naar buiten moet aangeven wat er binnen gebeurt en de openbare ruimte naar binnen trekken. Er moet rekening mee worden gehouden dat de gevels aan beide zijden van de straatjes open moeten worden gemaakt. Tweezijdigheid van leven en transparantie is uitgangspunt.

Activiteit

Om de bekendheid en toegankelijkheid van het gebied te vergroten, maar ook om identiteit zichtbaar te maken en kleur te bekennen is het goed wanneer er regelmatig activiteiten plaatsvinden. Een vergelijking van pleinen in het centrum van Eindhoven geeft aan welk aandeel activiteiten nodig kan zijn om qua levendigheid de concurrentie met de stad aan te kunnen gaan. Hierover wordt in het hoofdstuk Evenementen meer uitgebreid geschreven.

Horeca en terrassen zorgen ook voor een belangrijk stuk sfeer. Zelfs als er niemand zit geeft een terras de openbare ruimte een aantrekkelijker karakter.

Ontwerp

Uiteraard speelt ook het ontwerp, de uitstraling, materialisering van het openbaar gebied een rol. Gezien de grote relatie tussen (plint)bebouwing en openbare ruimte is het verstandig om al vroeg in het proces een ontwerper van de openbare ruimte opdracht te geven mee te werken aan de planontwikkeling, en samenwerking met architecten in het ontwerp op te starten.

Veranderlijk

De buitenruimte is vanwege het niet-private karakter bij uitstek geschikt om regie op te voeren met betrekking tot de continue verandering. Door blijvend te wijzigen, door bijzondere elementen toe te voegen, tijdelijke onderdelen in de openbare ruimte te plaatsen, door (een deel van de) de buitenruimte als experimenteerplaats te zien, trekt de wijk aandacht en bezoekers. 'Voor het Viktoriakwartier fiets je een eindje om.'

Van openbaar tot privé

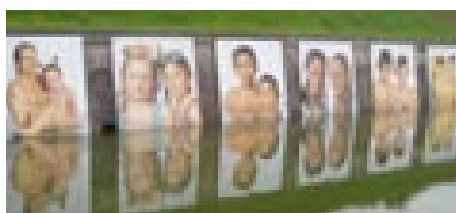
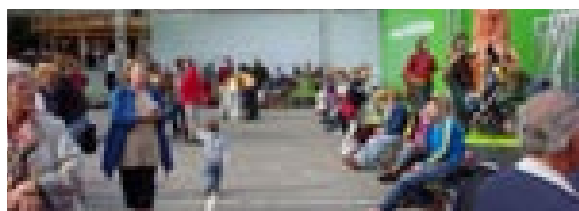
De openbare ruimte kent verschillende karakters, met name gerelateerd aan openbaarheid en daarbij behorende functies. Het meest openbaar is het Viktoriaplein, een ontmoetingsplek met horeca en de in-/uitgang van de parkeergarage. Het grootste deel van de bezoekers, maar ook van bewoners en werkers komt hier voorbij.

In de parallelle Vonderweg is een iets lagere mate van openbaarheid, maar nog wel 'in loop/fietsroutes' met winkeltjes en wellicht nog horeca. De andere straatjes rondom het TACgebouw zullen meer voor bestemmingsverkeer worden gebruikt maar zijn ook nadrukkelijk in beeld als dwaal- en slenteroute. Naar een specifiek kantoor, naar een ateliertje, of gewoon etalages kijken in het weekend.

De twee huidige patio's van TAC worden op termijn toegevoegd aan het openbaar gebied, in elk geval overdag. Een mogelijk semi-openbare oplossing kan wenselijk zijn. Deze patio's kennen zijn toegankelijk maar hebben een iets meer privaat karakter zoals hofjes dat vaak hebben. Het is tevens de ontsluiting voor TAC, en bij evenementen in TAC is het uiteraard openbaar toegankelijk.

Verkeersfuncties

Uitgebreid is in het werk van One Architecture beschreven hoe de verkeersstructuren en parkeervoorzieningen een plek krijgen in het Viktoriakwartier. Samen-



gevat komt het erop neer dat er een grote parkeervoorziening onder het maaiveld komt. Daarnaast kan de auto wel rondrijden (behalve in de ‘tuinen van TAC’) en kort en duur parkeren. De fietser en voetganger zijn in Viktoriakwartier echter dominant. Vergelijkbaar verkeersmilieu in Eindhoven is het best te benoemen op de Kleine Berg.

4.1.1.8. Evenementen

Kernadvies

Binding van activiteit met directe omgeving, ondernemers en gebruikers geeft identiteit. Hierdoor is er continuïteit in kleur, in doelgroep (die overigens heel breed kan zijn), in type evenement. En er is aansluiting van buitenevenementen bij datgene dat er door het jaar heen binnen gebeurt. Daarmee ontstaat een win-win in bezoekers voor de wijk.

Analyse Eindhoven en evenementen

Om tot een advies te komen over de invloed van evenementen voor de sfeer van de plek is een vergelijking gemaakt van locaties binnen de ring in Eindhoven. Van deze locaties zijn de evenementen in kaart gebracht aan de hand van de overzichten van de VVV en de gemeentelijke evenementenlijst. Daarbij zijn activiteiten van PSV en het beursgebouw niet meegenomen, net als koopzondagen en winkelgerelateerde activiteiten op zaterdagen. Ook is Carnaval niet in het overzicht opgenomen.

Binding functies in gebouwde omgeving

Een groot aantal speciale activiteiten op een plek geeft nog geen dynamisch karakter. Het stadhuisplein heeft zijn dynamiek te danken aan de skate-jongeren, maar de grote serie activiteiten maken het niet tot een levendig plein. Functioneel, maar zonder binnenstedelijke sfeer. Het stadhuisplein is daarom een goed voorbeeld: Er zijn verreweg de meeste grote evenementen door het jaar heen, maar deze zijn erg divers, en sluiten niet aan op de bebouwde omgeving. De identiteit van het plein blijft saai, kaal, leeg.

Het Wilhelminaplein is wat dat betreft veel attractiever. De meeste activiteiten komen voort uit initiatieven vanuit de aanwezige horeca, of worden sterk door deze horeca ondersteund.

Daarmee is niet de hoeveelheid activiteiten de belangrijkste graadmeter voor de mate van levendigheid, maar is activiteit in de bebouwing en een binding van de activiteiten met de gebouwde functies een meer relevant uitgangspunt.

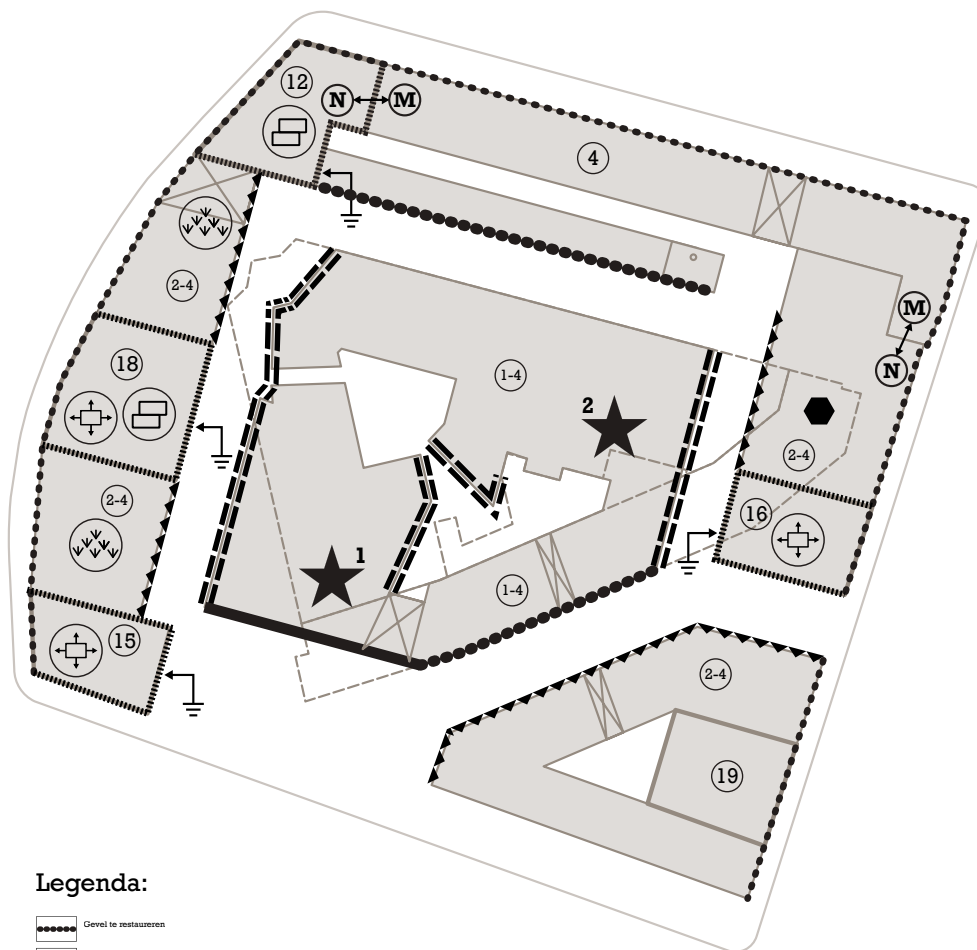
Viktoriakwartier

Zo zal ook in het Viktoriakwartier de basis moeten komen te liggen bij de aanwezige partijen. Dat kunnen bewoners zijn, horecagelegenheden, maar natuurlijk vooral ook TAC en mogelijk Plaza Futura. Zowel voor de organisatie, alsook voor de wijk is het verstandig om budgetten voor stadsgerichte activiteiten vrij te maken, specifiek georganiseerd door of met de aanwezige instellingen en/of ondernemers. Deze binding is belangrijk dan de frequentie, maar regelmatige buitenactiviteiten zijn wel wenselijk.

Een afstemming in groot en klein, en in structureel en incidenteel is daarbij van belang. Het gaat erom dat de balans hierin gevonden wordt, en dat er aanleiding en verleiding is om van binnenuit met de ideeën en projecten te komen.

Impuls

Onmiskenbaar is een aantal activiteiten per jaar een belangrijke impuls voor de wijk. De mensen leren het gebied kennen, wat goed is voor de afzet en de identiteit. Daarbij kan de binding van de ondernemers, instellingen en bewoners met de wijk



Legenda:

	Gevel te restaureren
	'Stevige' gevel (als Ventose), relateert Viktoria kwartier aan de schaal van o.a. het PSV stadion
	Gevel 'interieur' hoogbouw, open plint
	Gevel 'interieur' Viktoria-kwartier: open plint
	Voorgevel TAC aan Centrale AS
	Mogelijk toegevoegde bouwdelen aan TAC
	Nieuwe gevel TAC, positie en uitvoering n.t.b.
	Te behouden deel van TAC
	Gelede, vorm hoogbouw
	Atijdige toren, gevelopeningen aan alle zijden
	Beplanting op het dak / groen dak
	Programmatie en ruimtelijke koppeling toren en blauwveld
	Zonvuldige aansluiting nieuwbouw-monument (Ventose flat)
	Maximum te realiseren bouwlagen

vergroot worden door het organiseren en bezoeken van activiteiten in de eigen directe omgeving. Deze activiteiten kunnen gestimuleerd worden door budgetondersteuning van overheid en/of ontwikkelaar, in dit geval Woonbedrijf.

Voorinvesteringen en impuls-investeringen in programmering/software/faciliteiten verdienen zich terug. Bij een goede sfeer, grote actieve omgeving is betaalt dit zichzelf terug.

Actie

- Kies voor koppeling aanwezige gebruikers, in interesse en organisatie.
- Kies een thema of een (klein) aantal thema's, gerelateerd aan de (gewenste) identiteit van de wijk.
- Zorg voor een subsidiepot (zeker de eerste jaren) voor dit type activiteiten.
- Kwantitatieve doelstellingen afstemmen op vergelijkende studie. Referentie Wilhelminaplein is ambitieus en haalbaar. Maak een groeimodel waarbij toegewerkt wordt naar 1 groot evenement per jaar, circa 5 kleinere unieke evenementen. Eventuele terugkerende evenementen (weekmarkt, maandelijkse kunstmarkt) kunnen hierop een goede aanvulling zijn.

4.1.2. Specialiteiten

Het Viktoriakwartier heeft 'specialiteiten' nodig. Bijzondere gebruikers die de wijk onderscheiden en op de kaart zetten. Deze kunnen worden geformuleerd op diverse vlakken: evenement, ondernemer, gebruiker, verkeer, etc. Het is de kunst om deze specialiteiten te ontdekken en vast te houden of binnen te halen. Op de Kop van Zuid van Rotterdam was het Hotel New York. Wat is het in het Viktoriakwartier? Het zal in veel afhangen van ondernemers die met een nieuw concept willen starten dat aansluiting heeft bij de identiteit van de wijk en de ruimte krijgen.

Eigenschappen waaraan een specialiteit moet voldoen: aansluiting creatieve identiteit, trekkracht bezoekers, uniciteit in Eindhoven en Nederland.

Voorbeelden van mogelijke specialiteiten: combinatie van een (nacht)club & congres, een jongerenhotel, parkeerbeleving, horeca op bovenste verdieping, etc. Ook kan TAC een dergelijke rol als specialiteit van de wijk krijgen, mits het voldoende ontwikkelingskansen krijgt in de programmering.

4.2. SFEER EN BELEVING

4.2.1 Identiteit - levendig, doorstroming

Hoe creëer je een cultuur van creativiteit, een klimaat van starters in bedrijvigheid, horeca en winkels?

De wijk is gevonden door starters, door nieuwe creatieven, door binnenstedelijke bewoners. In de Ventose en in TAC hebben deze pioniers een positie ingenomen in de wijk, deze kleur gegeven, en deze in zijn potentie laten zien aan de stad. Maar, anders dan veel vergelijkbare wijken en buurten (Amsterdam, Hamburg, Berlijn) bestaat deze wijk slechts uit twee gebouwen, en niet uit een serie straatjes, pleintjes en bijbehorende panden.

Het stedenbouwkundig concept, en deze programmatische adviesrapportage geven aan dat het Viktoriakwartier meer wordt dan deze twee gebouwen. Dat er bijzondere

Marc Hanou - gemeente Amsterdam, beleidsmedewerker creatieve stad
Amsterdam

“je hebt maar een klein percentage (ca 20%) aan identiteitsdragers nodig, mits je goede marketing hebt”

“de plint moet goed verbeeld worden”

“faseer!”

“maak een globaal bestemmingsplan, waarbinnen je met de uitwerkingen redelijk ‘tempo’ kunt blijven maken in de ontwikkelingen, maar je ook niet op de details vastzet”

Rob Hagens - Woondrecht Dordrecht, beleidsadviseur
Dordrecht

“Een belangrijk deel van de dynamiek zit in de organisatie”

“bijzondere coalities tussen doelgroepen zijn een verrijking. Het ROC-onderwijs is de kans om nieuwe ontwikkelingen arbeids-technisch te ondersteunen en haalbaar te maken.”

“Beheer moet perfect in orde zijn: niet op bezuinigen”

Jean Baptiste Benraad - directeur Stadswonen Rotterdam
Rotterdam

“maak onderscheid in doelgroepen in formeel en informeel en stem daar je organisatie op af”

dingen kunnen gebeuren, mits partijen de kracht en creativiteit hebben om mee te doen. Daarbij zal het bewaren van geduld een belangrijke factor worden.

De mensen zullen het moeten maken, maar het bijzondere, het eigene binnenhalen is randvoorwaarde. De aantrekkingskracht van TAC zorgt voor kansen. De eerdergenoemde specialiteiten, maar ook de cross-over-winkeltjes, en nieuwe horecaformules zullen daartoe aangetrokken worden. En de uitbreiding van het kantorensegment in de duurder huursector van de creatieve industrie (duurder dan TAC) geeft fysiek en sociaal vulling aan de wijk.

Het Viktoriakwartier zoekt de balans

In het Viktoriakwartier heerst een stadse en toch intieme sfeer. Er wordt hard gewerkt, maar er is ruimte voor ontspanning en ontmoeting. Er worden nieuwe concepten ontwikkeld en producten gemaakt, in een historische omgeving. Er wordt introvert ontwikkeld, extrovert gepresenteerd, getoond, verkocht.

4.2.2. Expressie - stevige basis, enkel bijzonder hoogtepunt sobere, krachtige architectuur

Eindhoven heeft met de herbestemming van Philips-gebouwen en overig industrieel erfgoed de eigen identiteit gevonden en hergebruikt. De altijd zo gewenste historische binnenstad lag er gewoon, maar werd lang niet gezien. De Witte Dame, StrijpS, en ook het TACgebouw (voormalige Philips Personeelswinkel) en de Ventoseflat zijn hier voorbeelden van.

De soberheid en industriële kracht van deze bebouwing is kenmerkend voor Eindhoven, en kan ook in het Viktoriakwartier als basis worden genomen. Binnen deze krachtige structuur zouden individuen de ruimte moeten krijgen tot expressie. Meer dan in het verleden bij Philips het geval was, en meer dan bijvoorbeeld in de Witte Dame mogelijk is, zal het Viktoriakwartier het individuele ondernemer en kunstenaar de ruimte moeten geven. Gebruik van de gevel speelt hierbij een belangrijke rol.

De soberheid van de bebouwing kan op enkele punten met een architectonische expressie worden geconfronteerd. Bijvoorbeeld de oksel van Ventose (aan de oostzijde) en de in-/uitgang van de parkeergarage lenen zich bij uitstek voor een aparte architectonische opgave.

De bebouwing in het Viktoriakwartier moet diversiteit uitstralen, zowel vanuit de individuele ondernemer, maar ook de bouwblokken zullen niet met een zelfde architectonisch handschrift moeten worden gebouwd. Voorstel is om minimaal vijf verschillende architecten werkzaam te laten zijn in het gebied, waarbij ook de fasering helpt om stijlverschillen te maken en diversiteit te accentueren.

Architectenkeuzes en programma van eisen zullen in overleg met betrokken partijen moeten plaatsvinden. Dit geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte.

4.3. STRATEGIE

4.3.1. Organisatie - regie en selectie kernadvies

Het Viktoriakwartier is een ambitieus project. Betrokken partijen zullen alle zeilen moeten bijstellen om de doelstellingen te behalen. Maar zelfs dan is het de vraag

Referenties

TAC

TAC verhuurt ruimte aan bedrijven en zelfstandige kunstenaars. De stichting draagt zorg voor langetermijn beleid, en tevens voor werving, selectie, contractvorming, dagelijks beheer en klein onderhoud. TAC is geen eigenaar van het pand, maar huurt onder gunstige financiële voorwaarden van de eigenaar (gemeente Eindhoven) en kan daarbinnen vrij opereren.

Ventose

Vereniging Ventose heeft cooptatierecht met betrekking tot de woningen in het pand. De gemeente is eigenaar en zorgt voor alle overige zaken. De winkelruimtes zijn niet gewijzigd, of niet opnieuw gevuld.

Custard factory

Particuliere organisatie. Tijdelijke verhuur en toekomstige projectontwikkeling in zelfde hand. Zelfde verhuurder, zelfde staf. Deze organisatie ziet de ontwikkeling van activiteit en programma als onderdeel van ontwikkeling van vastgoed.

Rede

Rede stelt zich ten doel om de bedrijvigheid en de werkgelegenheid in het werkgebied te stimuleren. Een van de instrumenten daarvoor is de exploitatie van bedrijvencentra. Van conceptontwikkeling tot verhuur ligt bij Rede. Werving, selectie, contractvorming behoort daartoe.

Centraal Stedelijk Amsterdam

Post CS heeft tijdelijk contract in het ode PTT-gebouw bij station Amsterdam. De overige ruimtes komen in de sliptestream mee. De gemeente is beleidsbepalend, eigenaar en contractpartij. Het museum en horeca-ondernemer II zorgt informeel voor contacten.

Werkgebouw 't Veem

Een vereniging is eindverantwoordelijk. De vereniging kent leden die allen huurder zijn. Een kleine staf zorgt voor uitvoerende taken en opzetten en ondersteuning van activiteiten. Gemeenschappelijk wordt beleid bepaald naar lange en korte termijn.

Hoofdkwartier Arnhem

Eigenaar van het gebouw verhuurt aan de stichting. Deze zorgt voor verder onderhuur, randvoorwaarden en organisatie. De medewerker(s) van de stichting wordt/worden betaald uit de huuropbrengsten. De stichting is ook buiten de directe eigen locatie betrokken bij planontwikkeling in Arnhem rondom de creatieve industrie. Hier is ook subsidie voor toegekend.

of betrokken organisaties (gemeente, Woonbedrijf, TAC, Ventose) de expertise en structuur hebben om de wijk tot een bloei te kunnen laten komen.

Er is een sterke regie nodig, waarbij verleiding en strenge selectie van huurders noodzakelijk is om de identiteit niet te laten verslappen. Maar op het moment dat interessante partners zich aandienen moet de slagkracht groot zijn, en moet een grote betrokkenheid met partijen gecreëerd worden.

tussenlaag

Om tot deze slagkracht en expertise te komen is een nieuwe organisatie nodig, die de programmatische regie over de wijk gaat voeren. Deze regie gaat zowel over huurders als evenementen. Deze tussenlaag gaat niet zelf ruimtes verhuren of evenementen organiseren, maar heeft een aantal taakafspraken met Woonbedrijf als beoogd eigenaar en ontwikkelaar en visie-afspraken met de projectgroep en stuurgroep. De organisatie zorgt voor verhuur, kwalitatief en kwantitatief, en het faciliteren en registreren van activiteit in de wijk.

cultuurmakelaar

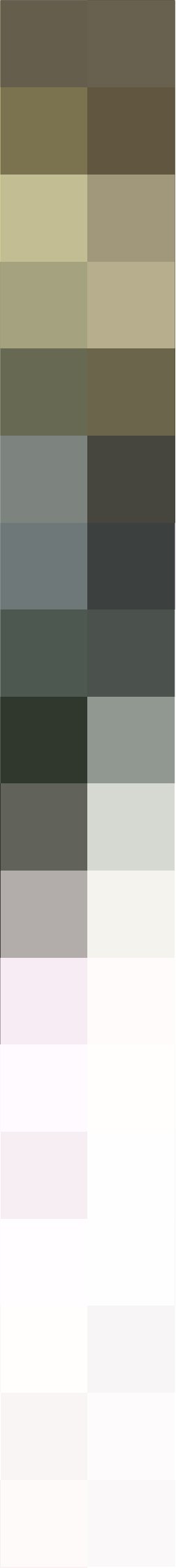
De betreffende organisatie is klein en hiërarchisch en is een zelfstandig opererend onderdeel van Woonbedrijf, als een soort cultuurmakelaar. De organisatie zal zich richten op verhuur van winkels en kantoorunits, op verhuur van appartementen, en op stimuleren en faciliteren van activiteiten. De organisatie doet behoefte-onderzoek, verzorgt marketing en communicatie, en is front-office met betrekking tot verhuur, contractafspraken en beheer van bebouwing en openbare ruimte. Deze organisatie zal op korte termijn in het leven geroepen moeten worden. Daarbij zal inbedding in de organisatie van Woonbedrijf, afstemming met stedenbouwkundig faseringsplan, en heldere omschrijving van taakafspraken en afstemming met Woonbedrijf van belang zijn.

Ook zal de afstemming met TAC als verhuur-organisatie vorm moeten krijgen. TAC neemt momenteel al enkele van de betreffende taken voor zijn rekening, op de huidige schaalgrootte. Zowel rond verhuur en contracten, alsook bij evenementen is de verhouding TAC-organisatie ten opzichte van eigenaar (gemeente) wordt al op een (mogelijk) vergelijkbare manier gewerkt. Hierbij is de ervaring dat het kennen van de juiste mensen en netwerken, het spreken van dezelfde taal, het organiseren van afwijkende deals (die niet binnen de formele kaders passen maar wel binnen de algemene doelstellingen) makkelijker gewaarborgd is binnen een speciaal opgerichte organisatie.

Naast de programmatische invulling zal ook een stevige organisatie op de fysiek-stedenbouwkundig voortgang moeten zitten, die afstemming met programma verzorgt. Of de reguliere structuren van Woonbedrijf voldoen aan de complexiteit van planontwikkeling zal intern bij de corporatie moeten worden gezien.

facilitair

Op gebied van facilitair ondersteuning van de cultuurmakelaarsfunctie is het in het land steeds gebruikelijker om samenwerkingsverbanden aan te gaan met onderwijsinstellingen. Voorbeelden zoals het nieuwe woonschip van Woondrecht in Rotterdam, of een theater van Joop van de Ende in Amsterdam, geven aan dat deze trend bij grote instellingen een kansrijke formule kunnen bieden. Van belang is dat de leertrajecten goed inhoudelijk begeleid worden en dat er voldoende werk voorhanden is. Voor het eerste punt is binnen WOONBEDRIJF meer dan genoeg kennis en capaciteit aanwezig. Voor het tweede deel zal een plan van aanpak geschreven moeten worden waarin op gebied van techniek (onderhoud, buitenruimte, kleine nieuwbouw) en evenementen-



ten (theater, muziek, festivals, etc) veel werk kan worden verzet. De ROC's hebben inmiddels steeds meer ervaring in praktijkbegeleiding van horeca, theatertechniek, toerisme, aannemerij, etc. Onderdelen van de TAC-organisatie (beheer, onderhoud, evenementen) kunnen hier ook 'in mee'.

Coöptatie

De wijk Viktoriakwartier leent zich voor een andere vorm van toewijzing, naast de bestaande in de stad geldende systemen. Dat betekent dat zittende bewoners meer invloed hebben op keuze van (mede-)huurders. Zij mogen namelijk een nieuwe kandidaat-bewoner mogen voordragen aan Woonbedrijf als er een appartement vrijkomt. Dit kan per vleugel, zone of complex worden georganiseerd. Dit levert voordelen op in de onderlinge samenhang in de wijk, in beperking van de beheerskosten door betrokkenheid en in mogelijke minimalisering van leegstand.

Planning en organisatie

Nu het totale traject overgaat van strategie- naar planfase ligt het voor de hand om de organisatie daarop aan te passen. De rol van cultuurmakelaar moet hierin worden meegenomen.

Om deze cultuurmakelaar als organisatorische tussenlaag in het leven te roepen zal binnen de diverse organisaties overeenstemming moeten zijn over de rol en positie van deze makelaar. Met name intern zal bij Woonbedrijf een aantal mandaten moeten worden overgedragen aan de cultuurmakelaar.

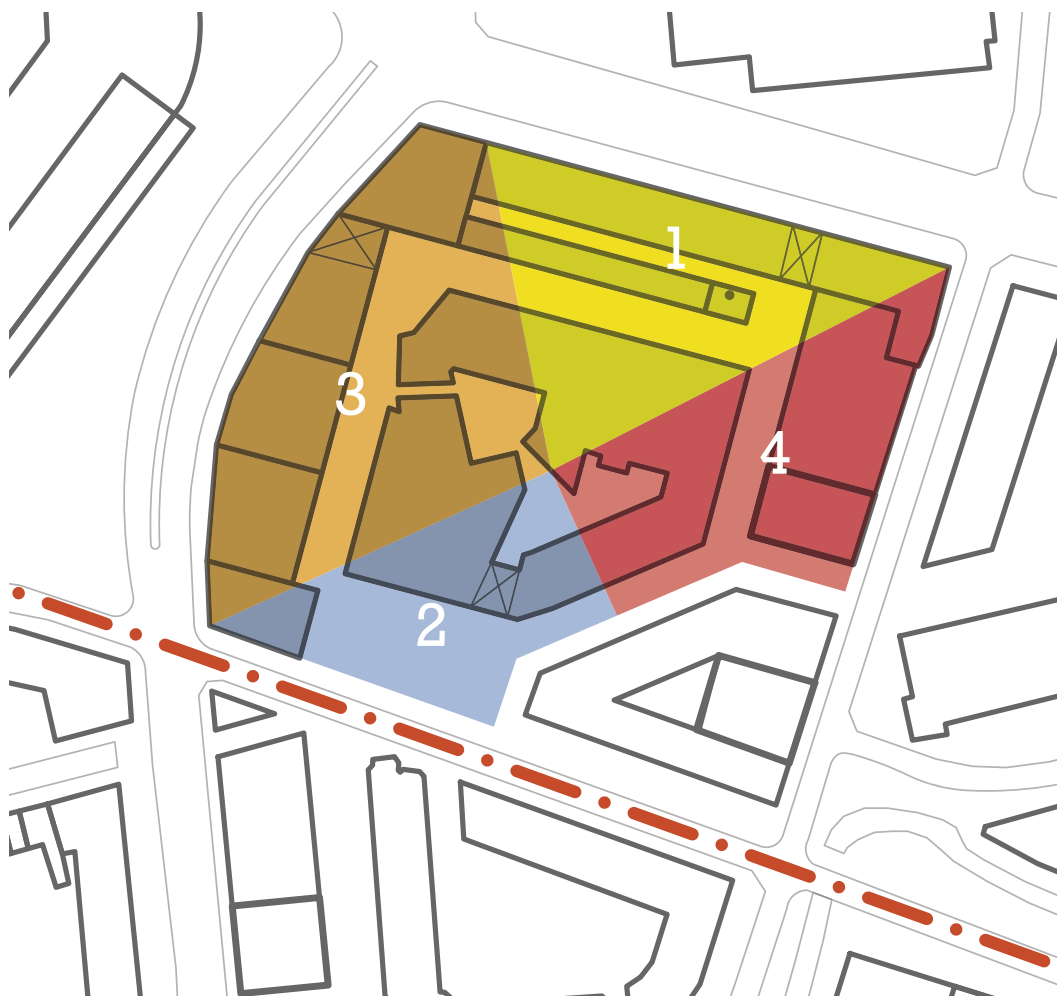
4.3.2. Maakbaarheid

Marketing

De wijk Viktoriakwartier moet in de markt gezet gaan worden. De ontwikkeling van de wijk kan een impuls betekenen voor de verstedelijking en aantrekkingskracht van aan een grote stad gerelateerde aspecten. Aan de hand van een communicatiestrategie zal de wijk bekendheid moeten genereren. Daarbij is de complexiteit van de opgave groot, en zal ook op gebied van communicatie bijgedragen moeten worden aan het welslagen. Geen grote advertenties in het Eindhovens Dagblad, maar een strategie die past bij het imago. Het is bijvoorbeeld beter om activiteiten te ontwikkelen, of pioniers met een groot netwerk te benaderen. Verleiden uitdagen, selecteren, ruimte geven en faciliteren.

Aanbodgericht

De kansen vanwege de ligging zullen op zichzelf het Viktoriakwartier niet meteen tot een succes maken. Voorlopig ligt het gebied nog wat excentrisch aangezien ontwikkelingen rondom Philips Lightning later gepland staan. Bovendien zouden bij een vraaggestuurde ontwikkeling de diverse bestaande kwaliteiten minder tot hun recht komen: de markt zou op deze locatie een hoge snelheid ontwikkelen en een prijsverhoging bewerkstelligen. Dit is onwenselijk omdat het juist de intentie is om op deze plek een specifiek stukje stad met bijzondere historische en culturele kwaliteiten te realiseren. Deze specifieke markt werkt vanuit een andere dynamiek (minder economisch), andere prijzen (minder hoog), andere tijdshorizon (kortlopende contracten). Daarom wordt er gekozen voor een aanbodgestuurde ontwikkeling, waarin de verschillende partners gezamenlijk een integrale strategie voor het Viktoriakwartier tot uitvoering brengen, en daarmee het Viktoriakwartier als een specifieke plek in de stad ontwikkelen.



4.3.3. Fasering

Inleiding

De factor tijd speelt in de ontwikkeling van het Viktoriakwartier een dominante rol. De aanleiding ervoor is tweeledig. Ten eerste is het van belang om de markt langzaam het gebied te laten opnemen. Ten tweede is er op die manier mogelijkheid tot regie en bijsturing op programma-niveau. In de huidige markt-ontwikkelingen is het zeer ongewenst om 7000 m² bvo aan niet-residentiele functies in een korte periode toe te voegen. Het exclusieve karakter van de wijk zou dat ook niet wensen. Het Viktoriakwartier moet de uitstraling hebben ‘dat je er snel bij moet zijn’. Dat betekent voor het Viktoriakwartier een gefaseerde aanpak, die nodig is om het gebied niet de associatie van leegstand en traagheid mee te geven. Daar komt nog bij: het grootste deel van de doelgroep waar we mee te maken hebben, de creatieve ondernemers, de bijzondere winkeliers, de horeca-mensen met nieuwe formules, is vooral geïnteresseerd in bestaande bebouwing. Deze groep komt niet af op tekeningen van nieuwbouwplannen die over 3 jaar gerealiseerd zijn. Een belangrijke kracht zit in de bestaande bouw, zowel qua uitstraling, als qua planning. Een vervolgstap is dan om te onderzoeken in hoeverre de bestaande bouw geschikt gemaakt kan worden.

Pioniers zijn te vinden op alle programma-onderdelen. Het wonen, werken, de winkels, horeca en cultuur kan bijzonder en vernieuwend zijn.

activiteit

Een van de belangrijkste kenmerken van uniciteit is de locatie. Het Viktoriakwartier accentueert de rand van de nieuwe binnenstad. Het Viktoriakwartier wordt een van de nieuwe eilandjes in de zo typerende binnenstadsstructuur. Zoals in de stedenbouw gebruikelijk is om beheer en sociale cohesie te stimuleren, zal in deze wijk specifiek aandacht, tijd en geld gereserveerd moeten worden voor de ontwikkeling van activiteiten. Een stimuleringsfonds voor culturele levendigheid en trekkracht. Ook zullen de voorzieningen en inrichtingsplannen van de openbare ruimte erop gericht moeten zijn dat evenementen eenvoudig kunnen plaatsvinden.

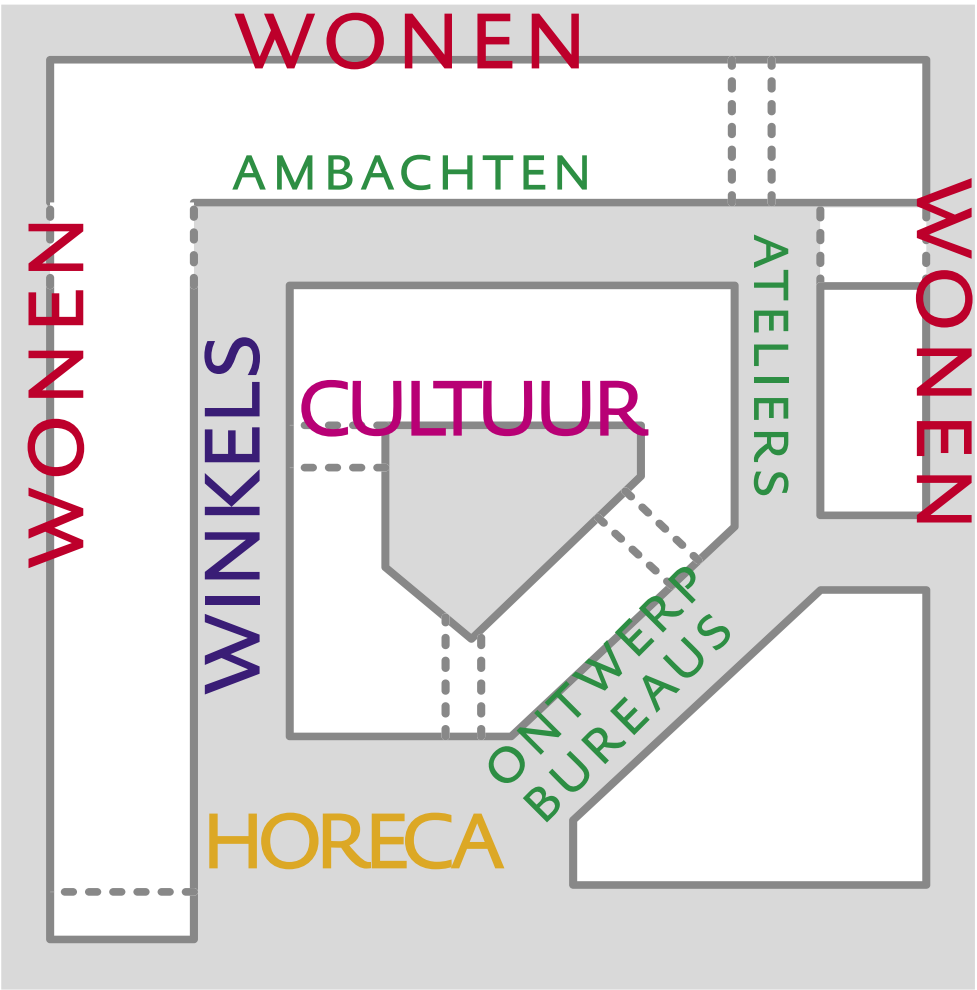
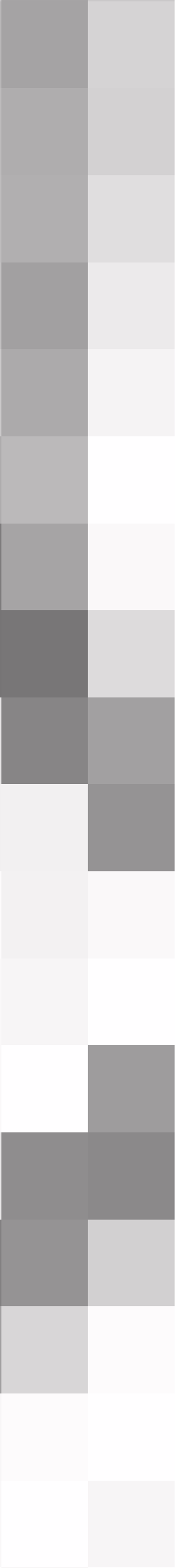
snelle (tijdelijke) aansluiting centrale as

Het gevoel dat we niet meer te maken hebben met een achterliggend gebied moet versterkt worden. Dat kan gebeuren, door activiteiten, zoals festivals, maar ook via ruimtelijke ontwikkeling.

De centrale as tussen de Witte Dame en het Viktoriakwartier moet zo snel mogelijk worden gerealiseerd. De as bestaat in de plannen van West8 uit een weg, een park, water en omliggende bebouwing. Het realiseren van de infrastructurele aanpassingen (weg, park, water) zal al een forse inspanning vergen. De aan de as gelegen bebouwing is gepland in een veel latere fase. Voorstel is om aan beide zijden van de eindzone van de as, gekoppeld aan vlek B, een aantal tijdelijke gebouwde voorzieningen te realiseren, waarmee de as ook volume en inhoud krijgt. Hierbij valt te denken aan space-boxes of een tijdelijk museum in mobiele (tijdelijke) architectuur.

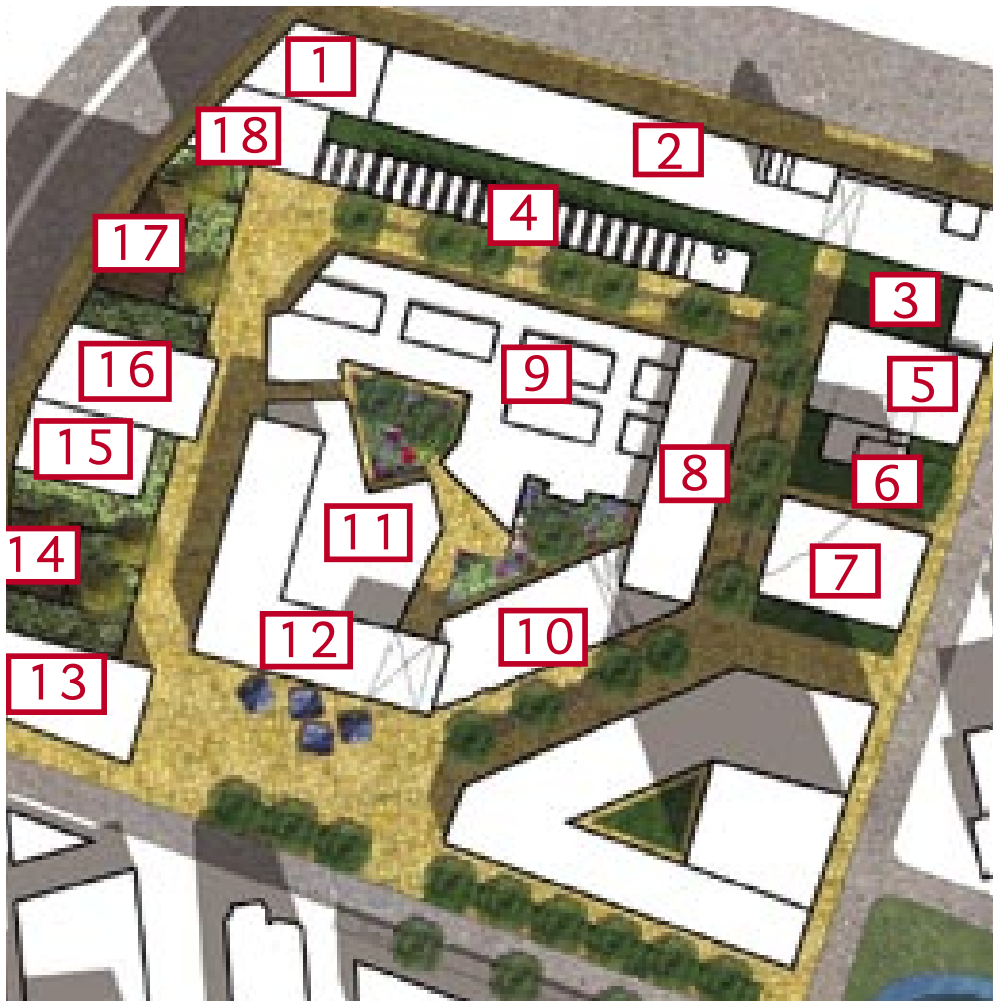
Viktoriakwartier is reeds gestart

De noodzaak tot fasering is voor de Ventoseflat van groot belang. Daar is snelheid van handelen gewenst gezien de staat van het gebouw. En tenslotte is voor de gebruikers van TAC ook een fasering ideaal: zij kunnen het gebied de levendigheid en dynamiek geven, en moeten zich verbonden blijven voelen met hun huidige situatie. Een geleidelijke transformatie, waarin werkruimte voor de huidige gebruikersgroep geboden blijft, zorgt voor continuïteit.



Met deze programma's en ontwikkelingsstrategieën en het daarmee in samenhang geformuleerde stedenbouwkundig concept voor het Viktoriakwartier (door one Architecture) is een duurzaam raamwerk geschapen voor de verdere uitwerking van het gebied. Dit raamwerk bestaat uit de volgende punten:

1. Binnen de Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant vormen de vlekken F en B op termijn een groot blok waarin een kleinschalig en levendig binnengebied zich openbaart.
2. De structuur van dit binnengebied wordt gevormd door een pleintje en een circuit van binnenstraatjes om het TAC heen: de Ventoselaan (m.n. ambachten), de Gagelstraat (ateliers, studio, ontwerp bureaus) en de Parallele Vonderweg (m.n. galeries, winkels) en het Viktoriaplein. Deze straatjes vormen de kern van het Viktoriakwartier. Het plein is met name gericht op cultuur en horeca. De verdiepingen (vanaf 2) kennen met name woonprogramma, met de nadruk op 1 en 2 persoons huishoudens.
3. Het merendeel van de culturele-, commerciële-, woon- en werkprogramma's ligt aan de binnenstraatjes. Langs de Vonderweg, langs de Mathildelaan en langs de in de Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant voorziene noordzuidstraat aan de oostzijde komen 'mixed-use' gebouwen bestaand uit afwisselend hoge en lage gebouwen.
4. De programmatische invulling komt tot stand via een aanbodgerichte werking. Bijzondere locaties, gebouwen, formules zorgen voor vraag. Hiervoor zal een marketingplan gemaakt worden.
5. Fasering en tijdelijke oplossingen zijn kernbegrippen in de strategie van ontwikkeling. Continu leven en doorstroming in het gebied tijdens alle momenten van ontwikkeling zijn van belang. Kansrijk zijn de realisatie van tijdelijke elementen om activiteit, zichtbaarheid en doorstroming te organiseren.
6. Het binnengebied is aangesloten op de Centrale As door middel van het Viktoriaplein. Hier bevinden zich ook de in- en uitgangen van de publieke parkeergarage. Deze Centrale As is een van de eerste prioriteiten.
7. Het TAC gebouw wordt op enkele plekken afgesneden om ruimte te maken voor de binnenstraatjes.
8. Het TAC gebouw kan zich organisch ontwikkelen: op termijn kunnen ateliergebouwen op het gebouw toegevoegd worden.
9. De Ventoseflat wordt gerenoveerd, bijna geheel intact gelaten en geopend naar het binnengebied.
10. TAC en Ventoseflat zijn essentiële identiteitsdragers voor het gebied; in de architectonische uitwerking van de nieuwbouw wordt gestreefd naar ensemblewerking met het bestaande, met name aan de buitenzijde van het plangebied.
11. Het schaalkenmerk van het gebied is op plintniveau kleiner dan gemiddeld. De units geven individuele expressiemogelijkheid, maar ook groei door schakeling.
12. In de architectonische uitwerking wordt aandacht besteed aan flexibiliteit, aanpasbaarheid en uitwisselbaarheid van functies.
13. Er komt in het gebied een grote diversiteit aan programma's die in samenhang de culturele identiteit van het Viktoriakwartier bepalen. Kernbegrip daarbij is cross-over: van produceren tot consumeren, van goedkoop tot duur, van experiment tot gevestigd, van klein tot groter.
14. Er komen gemeenschappelijke voorzieningen en een gemeenschappelijke facilitaire organisatie.



Tabel m2 en m1		bvo in m2			gevellengte m1	
		totaal	BG	re	open baar	semi- openbr
1	toren kop ventose/vonder	3200	200	200	28	
2	ventose bestaand app	5620	1350	1350	110	
3	ventose bestaand kop oost	200	100	100	0	
4	garageboxen en achterzijde	490	490	0	60	
5	nieuwbouw verbinding tac-ventose	1000	250	250	20	
6	kop tacgebouw	200	100	100	0	20
7	toren nieuwbouw	5120	320	320	50	
8	atelierblok nieuw	2450	400	400	40	10
9	tac oudbouw laagbouw noord	1500	1500	0	65	75
10	gagelblok bestaand	950	475	475	40	30
11	tac oudbouw laagbouw zuid	630	630	0	35	
12	toekomstig	4000	650	800	55	
13	nieuwbouw	4080	240	240	31	
14	laagbouw	1080	360	360	30	
15	hoogbouw	3800	200	200	10	
16	hoogbouw	5040	240	240	12	
17	laagbouw	1536	512	512	30	
18	hoogbouw	3200	200	200	16	
totalen		44096	8217	5747	632	135

overig	tijdelijke bebouwing parkeerbak	lichtstraat	m2
		Oost-zijde	1000 - 2500
		Viktoriakwartier	1970
		Vondwerweg	5390
		PSV-plein	2600
	openbare ruimte	Viktoria-plein	8000
		Parallele Vonderweg	600
		Ventoselaan	800
		Gagelstraat e.o.	700
		TACbinnentuinen	1100
			750

7. BRONNEN

Nota detailhandel gemeente Eindhoven
VVV evenementen
Evenementenlijst gemeente Eindhoven
NV Rede NatLab
Broedplaatsen Amsterdam
Stichting Sophia Utrecht
Onderzoeksrapport TACgenoten door Mechtild Linssen
Parkeernota gemeente Eindhoven
Hoofdkwartier Arnhem
Rapportage Concept Veemarktkwartier gemeente Tilburg
De broedplaats als instrument in de stedelijke vernieuwing, Stichting Web
Parkeren op niveau - de parkeergarage als ontwerpopgave, F. Louter / E. v. Savooyen

Met dank aan

Marjan Kleijnen
Marco Karssemakers
Marc Hanou
Karel van Dijk
Brian Boswijk
Jean Baptiste Benraad
Harrie Dona
Antoine Bartels
Jacq den Turk
Rob Hagens
Rob van de Ploeg
Rose Ebbers
Dave Peebles
Hans Appelmans
Matthijs Bouw

BIJLAGEN

Wonen referentie-scan door Woonbedrijf

Aanbod binnenstedelijk wonen

Dat er vraag is naar binnenstedelijk wonen is aangetoond. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor het Viktoriakwartier worden onderstaand de ontwikkelingen in de binnenstad van Eindhoven beschreven.

Strijp S

In totaal krijgt 450.000 m² een nieuwe bestemming: wonen, werken en recreëren. Het ontwikkelen van een creatieve stad binnen Eindhoven is de insteek. Ongeveer tweederde van het gebied is bestemd voor wonen. Dit zullen er ongeveer 3.000 zijn. De herontwikkeling van Strijp S zal zo'n 10-15 jaar in beslag nemen.

Stadionkwartier

Op het parkeerterrein achter het Philipsstadion komen ondermeer 500 appartementen van diverse afmetingen.

Verwachte oplevering 2008.

De Lichttoren

Het industriële monument wordt herontwikkeld waarbij een hoog stedelijke kwaliteit wordt nagestreefd. In het programma zijn opgenomen: 80-120 lofts (variërend van 50 m² tot 400 m², verkoop), shortstay hotel (54 volledig ingerichte appartementen van € 700,- a € 1.000,- per maand), een aantal kleinschalige kantoren, horeca en nog nader in te vullen programma. In totaal 30.000 m². De geplande oplevering vindt plaats in 2007.

Catharinahuis

54 studio's voor starters/jongeren/studenten over twee verdiepingen ter grootte van 35 m² boven 800 m² commerciële ruimten. De maandhuur voor deze studio's is circa € 330,-. Opgeleverd in 2005.

Medina

Een in terrassen gestapelde vorm die in hoogte met veel groen afloopt van acht lagen aan de zijde van de Vestdijk tot grondgebonden woningen aan de achterzijde van Stratumseind. In totaal zijn er 73 woningen in de hogere prijsklasse en 2.000 m² bvo commerciële ruimte plus een parkeerkelder. Opgeleverd in 2002.

Caverna

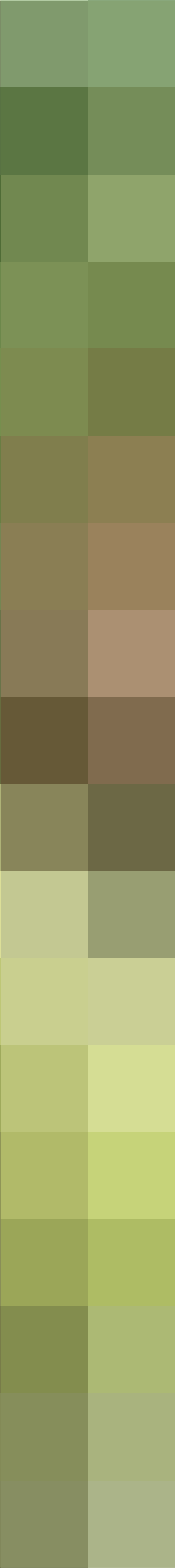
Gelegen aan de oever van de Dommel, telt 5 atelierwoningen, 2 ruime ateliers met daarboven 8 appartementen. De atelierruimten op de begane grond zijn 80 tot 100 m² groot. De woonkamers van de bovenliggende appartementen tellen zo'n 50 m². Opgeleverd in 2002.

Vesteda toren

De onderbouw van de toren is bestemd voor kantoorfuncties. Vanaf de 5e bouwlaag worden appartementen gerealiseerd in de dure huursector. De appartementen hebben een oppervlakte vanaf 134 vierkante meter. De bovenste twee bouwlagen zijn gereserveerd voor penthouses. De huurprijzen starten vanaf € 1.700,- per maand.

Granida

Het voormalig GGD-gebouw is herontwikkeld tot 30 appartementen en een gezondheidscentrum op de begane grond. De appartementen hebben een afmeting tussen de 100 en 220 vierkante meter. De huurprijs start vanaf € 1.120,- per maand. Het gebouw is opgeleverd in 2005.



De Admirant

Een woontoren met 93 appartementen, zowel koop als huur. De appartementen zijn groot 70 – 250 vierkante meter. Huurprijzen liggen tussen de € 820,- en € 1.450,-, koopprijzen variëren van € 236.000,- (85 m²) tot € 865.000,- (310 m²). Prijzen zijn inclusief parkeerplaats in een ondergrondse parkeergarage (€ 27.000,- per parkeerplaats).

De Regent

Boven de commerciële ruimten bevinden zich 34 vrije appartementen en 68 huurappartementen in de dure klasse (vanaf € 855,-). De woningen zijn voorzien van een parkeergarage. Het gebouw is in 1999 opgeleverd.

Regentekwartier

466 appartementen en ca. 2.600 vierkante meter commerciële invulling. De appartementen variëren van 87 m² tot 140 m². De prijzen voor huur variëren van € 710,- tot € 2.350 (exclusief € 85,- voor een parkeerplaats). De koopprijzen variëren van € 220.000,- tot € 420.000,-. Het Regentekwartier is in 2005 opgeleverd.

Hoog Gagel

Het wooncomplex aan de Gagelstraat sluit aan op de geplande ontwikkelingen aan het Stadionkwartier als verlengstuk van de binnenstad. 22 Luxe 3-kamer appartementen, 8 verschillende typen, tussen de € 225.000,- en € 325.500,- met een woonoppervlak variërend van 95 m² tot 145 m². 15 Stadswoningen tussen de € 245.000,- en € 277.000,- met een woonoppervlak variërend van 130 m² tot 150 m², verschillend qua hoogte en indeling. Zowel de appartementen als de stadswoningen beschikken over een parkeerplaats in een parkeerkelder. Project is in 2005 opgeleverd.

Uit deze inventarisatie kun je opmaken dat de nieuwbouw in het centrum stedelijk gebied zich zowel richt op de huur- als de koopsector. Wel is duidelijk dat het merendeel van de nieuwbouw wordt gebouwd in de duurdere tot dure prijsklasse.

BIJLGAGE

Hoofdkwartier Arnhem

Het Hoofdkwartier is het Gelderse epicentrum voor creatieve ondernemers. Door de kracht van kennisuitwisseling te stimuleren vormt Het Hoofdkwartier een inspiratiebron voor gevestigde ondernemingen, instellingen, starters en doorstarters. Ontmoeten, luisteren, leren en ervaren zijn de elementen die onze klanten en relaties met elkaar verbinden. Het Hoofdkwartier creëert de mogelijkheid om gezamenlijk nieuwe doelen na te streven.

In Het Hoofdkwartier is ook Stichting Het Hoofdkwartier gevestigd. Zij heeft ten doel de vakgebieden ICT, vormgeving, ontwerp en nieuwe media aan te jagen onder de noemer "Creatieve Media". Activiteiten worden door het bureau van Het Hoofdkwartier georganiseerd. Met activiteiten doelen we op workshops, expertmeetings, reguliere overlegvormen, evenementen en projecten. Tevens werkt de stichting aan de promotie van Creatieve Media als geheel en zet hiervoor onder andere een kennisnetwerk op.

De Stichting heeft haar activiteiten gebundeld in vier productlijnen:

Kennisontwikkeling

Het Hoofdkwartier ontwikkelt kennis op het snijvlak van creativiteit en ondernemen. Kennis die belangrijk is voor innovatie en dus ook belangrijk is voor de overlevingskansen van uw bedrijf. U kunt daar uw voordeel mee doen door kennis met ons netwerk te delen of door gebruik te maken van ons advies.

Ontmoetingen

Iedereen heeft behoefte aan collega's, sparringpartners, opdrachtgevers of mensen die kunnen inspireren. Ontmoetingen zijn dus onontbeerlijk, in welke reële of virtuele vorm dan ook. Het Hoofdkwartier verzorgt regelmatig bijeenkomsten en brengt individuen en netwerken bij elkaar die op zoek zijn naar nieuwe verbindingen.

Faciliteiten

Het Hoofdkwartier beschikt over professionele ruimten en faciliteiten die voor veel soorten activiteiten flexibel in te zetten zijn. U kunt bij ons tegen aantrekkelijke tarieven terecht voor presentaties, bijeenkomsten en vergaderingen. Er is - in huis - catering voor lunch borrel, diner en arrangementen. Deze omgeving nodigt u uit om uw publiek of klant te inspireren.

Belangenbehartiging

Het Hoofdkwartier behartigt de belangen van haar deelnemers in de creatieve industrie. Bedrijven, instellingen en andere belanghebbenden kunnen via Het Hoofdkwartier hun krachten bundelen voor betere zichtbaarheid en een hoger rendement. Het Hoofdkwartier onderneemt activiteiten die uw kansen op succes vergroten.

Organisatie

De Stichting bestaat uit een Raad van Toezicht, Raad van Advies en een Bestuur dat het operationeel bureau runt. De stichting heeft ten doel de vakgebieden ICT, vormgeving, ontwerp en nieuwe media aan te jagen onder de noemer "Creatieve Media". Activiteiten worden door het bureau van Het Hoofdkwartier georganiseerd onder aanvoering

van een bureaudirectie. Er zijn enkele vakgroepen actief binnen speciale richtingen of activiteiten. Met activiteiten doelen we op workshops, expertmeetings, reguliere overlegvormen, evenementen en projecten. Tevens werkt de stichting aan de promotie van Creatieve Media als geheel en zet hiervoor onder andere een kennisnetwerk op.

Op de inhoud van de activiteiten zijn zowel de directie als vakgroepen aanspreekbaar. Voor speciale activiteiten zal mogelijk in overleg om een bijdrage van individuele deelnemers worden gevraagd wanneer deze activiteit een direct verband met de deelnemer houdt. Een mogelijke vorm hiervoor bestaat in de hoedanigheid van een afzonderlijk project dat door de stichting ondersteund kan worden. Ondersteuning kan worden gevraagd voor het opstarten van een project (bijvoorbeeld financieringsaanvragen) en de uitvoering van een project (bijvoorbeeld projectbegeleiding).

Stichting Het Hoofdkwartier wordt financieel ondersteund door de Europese Unie, Gemeente Arnhem en Provincie Gelderland.

Faciliteiten

Het Hoofdkwartier heeft een wijde reeks aan audiovisuele apparatuur tot zijn beschikking. In de conferentieruimte is er een vaste opstelling met projector en een speciaal behandelde muur als projectiescherm. Deze is altijd en snel inzetbaar. Hiernaast zijn extra portable middelen aanwezig voor zaalondersteuning en/of speciale opstellingen. De faciliteiten van het Hoofdkwartier zijn gericht op de vrijheid om nieuwe mogelijkheden te ontdekken, maar ook een 'plug-and-play' bijeenkomst is snel en gemakkelijk geregeld. Zo hebben we in het hele gebouw draadloos internet. Dit geeft niet alleen de flexibiliteit aan van het gebouw maar ook de vooruitstrevendheid van het Hoofdkwartier. De mogelijkheden die we aanbieden zijn van toepassing op alle ruimtes die het hoofdkwartier heeft.

Het gebouw is voorzien van:

- Draadloos internet (Internet hosting services beschikbaar)
- Draadloze telefoon
- Toegangssysteem

U kunt gebruik maken van:

- Lunch en eetcafé
- Flexibele werkplekken en -ruimtes
- Ontmoeting- en overlegruimte
- Het kennisnetwerk van Stichting Het Hoofdkwartier

Kantoorruimte

In Het Hoofdkwartier zijn verschillende soorten werk- en kantoorruimte beschikbaar. In de eerste plaats natuurlijk zelfstandige ruimten met een oppervlak variërend van 20 t/m 100 vierkante meter. De ruimte kan naar eigen inzicht worden aangekleed en ingericht. Indien gewenst is er ook meubilair beschikbaar. Verder zijn er diverse faciliteiten beschikbaar waaronder draadloze telefonie en -internet. Voor meer informatie, prijzen en bezichtiging kunt contact opnemen met onze verhuurder G72: Mart-Jan Zuurmond 06-51369966

Ruimtes van 20 tot 60 vierkante meter

Kantoorruimtes zijn aanwezig van ongeveer 20 vierkante meter tot zo'n 60 vierkante meter. In totaal zijn er 20 kantoren beschikbaar in Het Hoofdkwartier. Wij rekenen alleen met 'echte' vierkante meters. Dus dat deel wat daadwerkelijk in het kantoor aanwezig is. Vanaf de drempel, in het kantoor. Zogenaamde verkeersruimtes en

andere gezamenlijke ruimtes zoals de toieletgroepen zitten al in deze vierkante meters verrekend.

Een kantoor wordt met bestaande vloerbedekking, gladde witte wanden en een systeem-plafond met verlichting opgeleverd.

De huurder is vrij om de vloeren en wanden naar eigen inzicht aan te passen, te (laten) schilderen en van een andere vloer te voorzien. En het systeemplafond mag een andere kleur krijgen!

De schoonmaak kan worden verzorgd door onze eigen facilitaire dienst. De meeste huurders kiezen voor 1 maal per week.

Prijzen

De prijs voor kantoorruimte is € 125,- per vierkante meter per jaar. De service kosten zijn € 20,- per vierkante meter per jaar.

Schoonmaakkosten voor een kantoor zijn € 0,40 per vierkante meter per maand.

Bijvoorbeeld: voor een kantoor van 20 vierkante meter is dat iets minder dan 210,- per maand voor de huur en € 35,- per maand voor de servicekosten. Schoonmaakkosten voor deze ruimte bedragen € 8,- per maand.

Alle bedragen zijn exclusief 19% BTW.

Contracten met een looptijd van een jaar

Contracten voor kantoorruimtes hebben een looptijd van 1 jaar. Het contract wordt per jaar verlengd. Er geldt een opzegtermijn van 3 maanden voor het verlopen van het jaar.

Er wordt gebruik gemaakt van een ROZ contract voor onze kantorenverhuur.

Zaalhuur

In Het Hoofdkwartier zijn meerdere ruimtes beschikbaar voor verhuur. De meest verhuurde ruimte is de conferentieruimte. Deze zaal biedt ruimte aan groepen tot ongeveer 100 mensen en kan worden gebruikt voor meerdere doeleinden. Aansluitend aan deze zaal bevinden zich de lounge en het eetlokaal die zowel samen als apart kunnen worden gehuurd. Deze ruimtes kunnen gecombineerd ongeveer 200 mensen aan in een evenement. Daarnaast zijn er ruimtes beschikbaar voor workshops, trainingen en andere bijeenkomsten.

Flexplekken

Op de derde verdieping worden flexibele werkplekken in een open ruimte aangeboden. Hiermee kunnen startende bedrijven en beweeglijke bedrijven een of meerdere plekken huren. Hierbij worden alle benodigde faciliteiten aangeboden. Als een flexwerker steeds vaker per week aanschuift, wordt het vanzelf voordelig om naar een werkplek door te schuiven. Deze semi-permanente werkruimte staat nog steeds in de open ruimte, maar de werkplek wordt alleen voor deze gebruiker gereserveerd. Dit houdt in dat de gebruiker eigen materiaal in kastruimte kan opslaan en een plek voor zichzelf kan creëren. Door deze open werkruimte te faciliteren, creëren we ruimte waarin mensen makkelijker met elkaar in contact komen. Het stimuleert de samenwerking in het pand, een laagdrempelige instap voor bedrijven en de mogelijkheid om door te groeien.

Een plek om af en toe te werken

Omdat de gemiddelde ondernemer vaak onderweg is naar klanten, vergaderingen of informatieve bijeenkomsten, is het hebben van een permanente werkplek vaak onpraktisch en onvoordelig.

G72 biedt ondernemers daarom een plek waar gewerkt kan worden op flexibele basis,

zodat geen kosten gemaakt worden voor een plek die niet gebruikt wordt. Deze Flexplek is beschikbaar met bureau, stoel en kast en kan naar wens 1 of meerdere keren per week worden gebruikt.

Er is geen sprake van startinvesteringen of onderhoud, alle faciliteiten staan klaar om gebruikt te worden zonder enige moeite!

Prijzen

Voor de flexplekken gelden 3 prijzen. Wij gaan uit van een gemiddeld gebruik over de maand.

1 dag per week: € 50,- per maand

2 dagen per week: € 100,- per maand

3 dagen of meer per week: € 50,- per maand

Inclusief servicekosten.

Alle bedragen zijn exclusief 19% BTW.

Contracten met een looptijd van 1 maand

Contract voor een werkplek heeft een looptijd van 1 maand. Het contract wordt per maand verlengd. Er geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Direct aan het werk op je eigen plek

Het Hoofdkwartier biedt werkplekken aan. Als een flexwerker meer dan drie dagen per week aan een flexplek werkt, is het interessanter om door te schuiven naar een eigen werkplek.

Deze werkplek staat nog steeds in een open ruimte maar wordt voor eigen gebruik gereserveerd. Dit houdt in dat men zijn eigen spullen kwijt kan en een plek voor zichzelf kan creëren. Hier geldt evenals de flexplek dat veel administratief werk en regelwerk wordt bespaard. Bovendien hoeft er niet geïnvesteerd te worden in meubilair en aankleding van de ruimte.

Prijzen

Voor een werkplek staat een vaste vergoeding per maand, inclusief servicekosten. De werkplek kost € 250,- per maand, inclusief servicekosten.

Alle bedragen zijn exclusief 19% BTW.

Contracten met een looptijd van drie maanden

Contract voor een werkplek heeft een looptijd van 3 maanden. Het contract wordt per 3 maanden verlengd. Er geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Opslag

Extra opslagruimte

G72 biedt de mogelijkheid extra opslagruimte te huren in de kelder. Deze ruimtes variëren tussen de 1 en de 20 vierkante meter.

Prijzen

De kosten bedragen € 25,- huur en € 5,- euro servicekosten per vierkante meter per jaar.

Alle bedragen zijn exclusief 19% BTW.

Looptijd contracten gekoppeld aan het huurcontract

De looptijd van een contract voor extra opslagruimte is gekoppeld aan de looptijd van het afgesloten huurcontract. Dus voor de kantoren geldt een looptijd van 1 jaar, voor de Werkplekken geldt 3 maanden en voor de Flexplekken geldt slechts 1 maand.

Catering

Uniek in Het Hoofdkwartier is De Kookplaats. Dit dynamische bedrijf doet alle catering binnen Het Hoofdkwartier. Van de gewone lunch voor de bedrijven tot de catering van een conferentie. Ze verzorgen het eten en drinken voor elke gelegenheid op een bijzondere manier.

Stichting Het Hoofdkwartier

Fenomedia

Paul Baeten

Touche People

ArtEZ

Vrouw op de Veranda

Wolf Music

Zijaanzicht

De Kookplaats

One Step to Knowledge B.V.

Theater Instituut Nederland

WiFi4All B.V.

Hagen Events

Matiber

Tentacle

Jan Brands Boeken

Paul Glaudemans

Stichting Telematica KAN

Voomies communiceert

Joost Overbeek

G72 B.V.

Simons en Boom

Qwestie, consult interaction cases

BIJLAGE

De broedplaats als instrument in de stedelijke vernieuwing - samenvatting

Stichting Web: Lonti Westerkamp, Edwin Hijmans, Hoang Doan

Problematiek en onderzoeksopzet

Door herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden is sinds de jaren '90 in Nederland de beschikbare hoeveelheid 'incourante' stedelijke ruimte afgenomen. Locaties die voorheen een geringe marktwaaarde hadden, voormalige binnenstedelijke industrieterreinen en oude volkswijken, zijn herontwikkeld. De constatering die hierdoor gedaan werd, dat juist in deze gebieden 'broedplaatsen van kunstenaars en sociaal-culturele initiatieven' hun plaats hadden gevonden heeft veel steden ertoe gebracht een broedplaatsenbeleid op te stellen.

Dit om de aantrekkingskracht van de stad als vestigingsmilieu voor de toekomst veilig te stellen.

In de praktijk wordt het broedplaatsenbeleid echter te zeer vormgegeven als een cultuurbeleid, puur gericht op vierkante meters voor kunstenaars. Vanuit de doelgroep komen er ook klachten dat de overheid te zeer probeert om broedplaatsen te creëren en geen oog heeft voor hun werkelijke problematiek en wensen. De schaalniveaus waarop dit broedplaatsenbeleid zich afspeelt, beperken zich meestal tot dat van het gebouw. Kansen die het broedplaatsconcept biedt in de stedelijke vernieuwing worden hierdoor gemist. Het doel van dit project is kennis op te doen over de voorwaarden voor broedplaatsontwikkeling als een instrument in de stedelijke vernieuwing. Hiermee hopen wij weliswaar niet de discussie te sluiten, maar deze wel van een nieuwe impuls te voorzien.

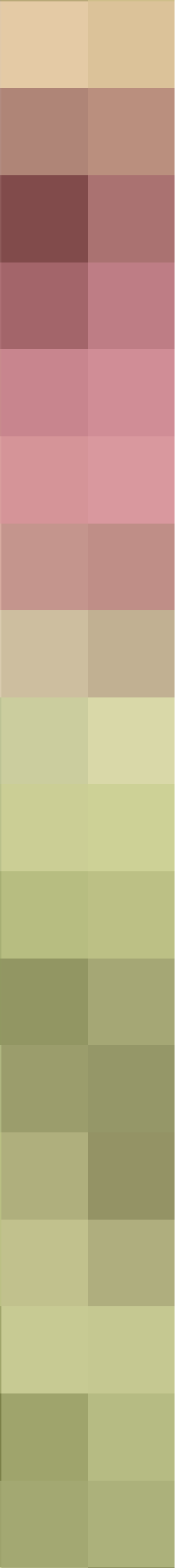
Om dit doel te bereiken is een onderzoek opgesteld dat op de volgende wijze is opgezet:

- Een literatuuronderzoek naar broedplaatsen en broedplaatsontwikkeling, om de economische en sociaal-culturele betekenis van broedplaatsen te onderzoeken
- Case studies naar bestaande praktijkvoorbeelden om de fysiek-ruimtelijke voorwaarden voor broedplaatsontwikkeling te onderzoeken
- Een ontwerpend onderzoek waarin de in de literatuur en cases opgedane kennis aan de praktijk van de Haagse stedelijke vernieuwingswijk Zuidwal is getoetst.

Theorie: Broedplaatsen in de stedelijke vernieuwing

Binnen broedplaatsen is een verscheidenheid aan functies te onderscheiden. Hieronder vallen: maatschappelijke organisaties, ambachtelijke bedrijvigheid, mediawerkplaatsen, kunst en publieke voorzieningen. Kenmerkend is de hoge mate van functiemenging op het schaalniveau van het gebouw en de menging van wonen, werken en recreëren. In de bijdrage van de broedplaatsen aan de economische ontwikkeling van wijk en stad zijn zowel een directe, als een indirecte bijdrage te onderscheiden. De directe bestaat dankzij de mogelijkheid om risico's te nemen, dankzij de lage huren. Doordat er minder noodzaak is om omzettericht te denken is er ruimte voor experiment. De indirecte ontstaat door de aantrekkingskracht die zij hebben op innovatieve bedrijven en individuen. Het collectieve karakter is een belangrijke succesfactor. Ruimtelijke clustervorming levert de gebruikers van een broedplaats schaalvoordelen op, aan de kostenkant, door het delen van kennis en voorzieningen en aan de inkomstenkant, doordat het eenvoudiger is (deel-)opdrachten te verwerven en een informeel netwerk op te bouwen.

Broedplaatsen ontstaan bottom-up. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is het hebben van een collectieve doelstelling. Vaak liggen hier ideële motieven aan ten grondslag. Soci-



ale samenhang en een mate van organisatie zijn hierbij belangrijk. Een belangrijk kenmerk is dat de broedplaats betrekking heeft op een fase in het voortbestaan van een initiatief of onderneming. De betekenis voor de wijk is hier dan ook die van een pioniersfunctie in het transformatieproces. Niet alleen door de inspirerende werking die bijdraagt aan de imagovorming van een gebied, maar ook doordat de lage kostenbasis functionele experimenten op wijkniveau mogelijk maakt. Na de periode van broedplaats kunnen de ontstane functies nog altijd sterk bijdragen aan het specifieke karakter van een wijk.

Op de schaal van de stad blijken vooral centrumperifere gebieden en transformatiegebieden gevoelig te zijn voor broedplaatsontwikkeling. Centrumperifere gebieden worden ten opzichte van de centra en de periferie gekenmerkt door een relatief grote dynamiek. Dit door de combinatie van voorzieningenniveau en relatief lage grondprijzen. Bij sterke druk op de vastgoedmarkt wijken broedplaatsen uit naar perifere transformatiegebieden. Hier is de betekenis op wijkniveau minder, door gebrekkige functionele en fysieke aansluiting op de omgeving. De studie van de Berlijnse voorbeelden laat zien hoe broedplaatsdistricten in de loop van 2 decennia door de stad heen migreren. De broedplaatsontwikkeling beslaat hierin de fase van economische wederopbouw van een wijk.

Theorie: De broedplaats als instrument

Om te kijken hoe een broedplaats bewust kan worden ingezet als stedelijk transformatieelement, onderscheiden wij 3 bestaande modellen voor broedplaatsontwikkeling:

- Incidentele broedplaatsontwikkeling
- De broedplaats als katalysator
- De broedplaats als cultureel cluster

Het eerste model is in feite een 'blanco'. Het betreft de pure bottom-up ontwikkeling van broedplaatsen, vaak in weerwil van beleidsplannen, eenvoudigweg omdat zij in een bepaalde periode met rust gelaten worden. Voordelen hiervan zijn de hoge functionele dynamiek en de goede mogelijkheden om op de actualiteit in te spelen. Een probleem is echter dat de openbaarheid beperkt is doordat er een hoge drempel bestaat voor bezoekers. Dit kan ook de toekomst van het initiatief bedreigen. Een nadeel is verder dat de relatie met top-down actoren, met name de gemeente, vaak problematisch is, wat het voortbestaan van de broedplaats bedreigt. Bij de broedplaats als katalysator wordt de broedplaats bewust ingezet voor de ontwikkeling van een wijk. Vooral het element van de imagovorming is hierbij van belang. De strategie is om in een vroeg stadium een interessant programma op stedelijk niveau in de wijk te introduceren. Problemen hier ontstaan door de discrepanties tussen de doelstellingen van de actoren. Het gebruik van de broedplaats als een tijdelijke 'pioniersfunctie' maakt dat de terugverdientijd van investeringen van de gebruikers te kort kan worden. Mede door complexe situaties in de regelgeving en een hierop slecht ingespeelde gemeente kan dit probleem ontstaan.

Bij de broedplaats als cultureel cluster worden binnen de organisatie van de broedplaats functies met verschillende schaalniveaus en een verschillend economisch draagvlak geïntegreerd. De combinatie met commerciële functies maakt vereveningen in de huurprijzen mogelijk. De kracht van dit concept zit in de sterke mogelijkheden om op het niveau van de wijk en de stad programmatische aansluiting te vinden. Een nadeel is de complexiteit van de organisatie, die een lange aanloopperiode vergt in de ontwikkeling van een bottom-up organisatie.

Een succesvolle strategie vergt een toekomstgericht ontwikkelen van de broedplaats waarin bottom-up en top-down actoren op elkaar afgestemd zijn. Een integratie van het broedplaatsenbeleid in het ruimtelijk beleid is hierbij nodig. Op het schaalniveau van de stad moet er niet alleen uitgegaan worden van de mogelijke panden voor broedplaatsen, maar tevens van de potenties van wijken voor broedplaatsontwikkeling in relatie tot wijk-

ontwikkeling. Op het niveau van de wijk moet hiertoe het broedplaatsenbeleid worden meegenomen in het bestemmingsplan. Op het schaalniveau van de broedplaats zelf is het zaak de verantwoordelijkheden goed te scheiden. Een scheiding tussen eigendom en beheer is hierbij belangrijk. Deze scheiding van verantwoordelijkheden kan een broedplaats maken of breken, de wijze waarop zij wordt uitgewerkt bepaalt voor een groot deel de slagingskansen van de broedplaats.

Theorie: Rol van de actoren

In de betrokken actoren onderscheiden wij 3 groepen:

- De gebruikers van de broedplaats
- De gemeente
- De investeerders en beheerders

De gebruikers hebben belang bij de broedplaats als goedkope werk- en woonruimte en leveren de belangrijkste bijdrage aan de ontwikkeling door zelfwerkzaamheid. Dit kan problemen opleveren voor wat betreft de kwaliteitscontrole op het eindresultaat en tevens in de relatie met de top-down actoren, die zich vaak niet bewust zijn van de inspanningen in opgeofferde tijd en energie. Omdat er eenvoudigweg geen 'prij斯卡art' aanhangt. Het belang van de gemeente ligt in de economische revitalisatie van de wijk. Een teruggetrokken overheid met slinkende budgetten is genooddaakt op zoek te gaan naar meer strategische wijzen van planvorming en investeringen. De gemeente moet zorg dragen voor het ruimtelijk planvormingkader en de regulering. Verder dient zij zich zoveel mogelijk teruggetrokken en faciliterend op te stellen, om de dynamiek van broedplaatsontwikkeling niet te verstoren. De woningbouwvereniging kan op basis van haar sociale doelstelling bijdragen in het proces. Tevens omdat zij hier investeert in een spin-off op de waarde van haar eigen vastgoedbezit in de wijk. Hierbij kan zij als eigenaar en beheerder van het casco optreden. Bemoeienis met de programmering is hierbij niet wenselijk. De in het theoretische deel opgedane kennis is vervolgens getoetst aan de praktijk. Dit is gebeurd middels een stedenbouwkundig voorstel voor de Haagse Wijk Zuidwal.

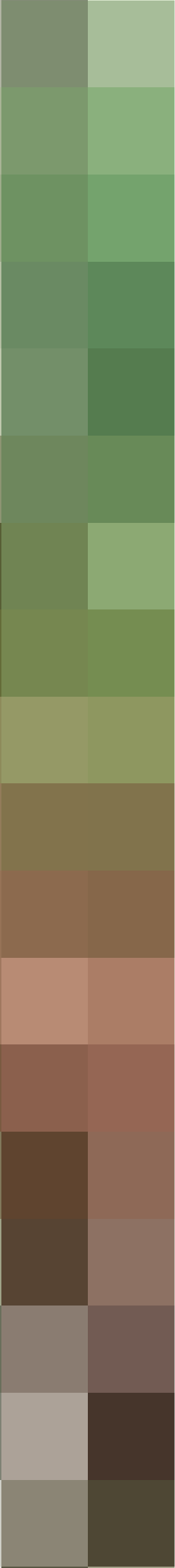
Financiële kader:

Het broedplaatsenproces is een complex proces. Dit wordt veroorzaakt doordat veel actoren in het proces deelnemen. Zij hebben belangen die onverenigbaar zijn, dit leidt tot tegenstrijdige eisen die zij aan elkaar stellen. Hierdoor is het verstandiger om te zoeken naar de toegevoegde waarde, gemeenschappelijk en per actor. Een goed rendement behalen op broedplaatsen is niet mogelijk, dit maakt het noodzakelijk om vanuit de financiële (exploitatie) kant gezien te kijken wat de toegevoegde waarde is van een broedplaats. Om het rendement te verbeteren is het nodig om broedplaatsen in combinatie met rendabele functies te ontwikkelen. Ook is dit noodzakelijk om de stabiliteit van een stedelijk gebied en de diversiteit van een broedplaats te waarborgen.

Praktijk: De Haagse wijk Zuidwal

De stad Den Haag kent een ten opzichte van het centrum en de periferie gelegen wijken relatief dynamische centrumperiferie, waar zich in diverse wijken broedplaatsontwikkelingen hebben voorgedaan. De Haagse wijk Zuidwal is hierin gelegen en maakt historischgeografisch gezien deel uit van de 17e eeuwse binnenstad. Hierdoor is de cultuurhistorische betekenis groot. De wijk kent vele monumentale panden en een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur met hofjes en binnenstraten in de bouwblokken. Het is een stedelijk vernieuwingsgebied met een uitgebreide sociale en economische problematiek. Niet alleen is er sprake van een hoge werkloosheid en concentratie van lage inkomens, maar ook van hoge criminaliteit, onveiligheid en overlast.

De potentie van de wijk voor broedplaatsontwikkeling is groot: dit vanwege een combi-



natie van lage grondprijzen, geschikte stedenbouwkundige ruimten in binnenstraten, een grote bebouwingsdiversiteit en voldoende incurante panden. Indicator hiervoor is verder een concentratie van broedplaatsactiviteiten die zich in de afgelopen jaren hier hebben gevestigd. Met name de grote blokken in het noordelijke deel van de wijk zijn erg geschikt voor broedplaatsontwikkeling. Met name het Spijermakerskwartier, waar zich een concentratie voordoet van de genoemde problemen en potenties, is hiervoor kansrijk.

Praktijk: De ontwerpopgave

Op basis van de gegevens van de analyse is een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin uitgegaan wordt van een strategische ingreep met een broedplaatsontwikkeling. Deze ontwikkeling zal een katalyserende werking hebben in het gentrificationproces, wat zich in de wijk vanaf de kwalitatief sterke randen met grote panden en stedenbouwkundige ruimten met potentie, naar binnen toe zal voltrekken. Potenties voor broedplaatsen en kleinschalige bedrijvigheid, die zich aan de binnenzijde bevinden, blijven zo langere tijd behouden. Op het schaalniveau van de wijk wordt in het ontwerp aansluiting gezocht met een aantal lange lijnen op stedelijk niveau. Door een poortfunctie die gebruikt maakt van zowel architectonische expressie als een publiek programma wordt de binnenzijde van het Spijermakersblok aangesloten op de structuur van de stad. Het attractiepunt wat hier met de broedplaats ontstaat, helpt een route van broedplaats en galerie en kleinschalige detailhandelsactiviteiten op te spannen door de wijk naar het centrum. Op het niveau van het blok rijgt een binnenroute de bestaande broedplaatsactiviteiten en kleinschalige bedrijvigheid aaneen met het attractiepunt van de broedplaatsinterventie. De broedplaats zelf bestaat uit een combinatie van functies gegroepeerd rond een openbaar plein. Centraal hierop gelegen is de broedplaats in een oud schoolgebouw. Hier omheen zijn individuele woon-werkunits gegroepeerd, woningen en bedrijfsruimten, alsmede studentenhuisvesting en een budgethotel. Dit laatste element vormt de poortfunctie naar het binnenterrein met een publieke restaurants functie. De stedenbouwkundige en architectonische detaillering is hier gespitst op de vereniging van de verschillende functionele vereisten voor de broedplaats en de overige functies en het faciliteren van faceto face contacten.

Praktijk: De strategie

In de ontwikkelingsstrategie is het belang van de elementen van de route door het blok, de broedplaats en het budgethotel als poortfunctie het grootst. De strategie is er daarom op gericht om de ontwikkeling hiervan, ook voor toekomstig hergebruik, mogelijk te maken. In de fasering is rekening gehouden met de dynamiek van de broedplaats en de tijd die deze als bottom-up organisatie nodig heeft om zich te ontwikkelen. Verder staan hierin de realisatie van de strategische elementen en de risico's die de actoren in het proces nemen centraal. Bij het beheer van de broedplaats wordt gekozen voor een casco-constructie waarin de woningbouwvereniging eigenaar is van het casco en de broedplaats eigenaar van de inbouw. Van de gebruikers van de broedplaats vergt dit een inzet in zelfwerkzaamheid voor de inbouw en het opzetten van een beheersconstructie: hiervoor wordt een stichtingverenigingsconstructie aanbevolen. Deze biedt het vereiste evenwicht tussen de eisen van communicatie met top-down actoren en de democratische vereisten naar de gebruikers toe. De woningcorporatie is eigenaar van het casco en verhuurt dit aan de stichting. Om eventuele problemen in de exploitatie te ondervangen is het zaak goed na te denken over de gehanteerde definities van casco en inbouw. Voor de gebruikers slecht betaalbare voorzieningen kunnen beter aan het casco worden toegevoegd. De langere afschrijvingstermijnen die op het casco van toepassing kunnen zijn, kunnen helpen om exploitatieproblemen voor de gebruikers op te vangen. Van de gemeente is een faciliterende en teruggetrokken rol vereist naar de broedplaats toe.

Dit om de dynamiek niet te verstoren. Een actieve rol is wel nodig om investeerders als de woningbouwvereniging te bewegen in het plan te investeren. Een opname van de ontwikkelingsvisie met de broedplaatsontwikkeling in het bestemmingsplan van Zuidwal is hierbij nodig. Hiervoor lijkt de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan het meest geschikt.

Conclusies en evaluatie

Geconcludeerd kan worden dat broedplaatsontwikkeling in de wijk Zuidwal mogelijk is. De broedplaats kan als katalysator werken en bijdragen aan de economische revitalisatie van de wijk. Ook voor een woningbouwvereniging kan dit interessant zijn, vanwege de waardeverhoging van zijn vastgoed door deze ontwikkeling. Een goed begrip van de werking van de broedplaats als gevolg van bottom-up functionele dynamiek is hier echter vereist. Een beleid dat te zeer top-down is vormgegeven, maakt dat de bottom-up actoren, die in wezen niet om veel meer vragen dan goedkope vierkante meters, geen kans krijgen zich te ontplooien. De invulling zal dan ook door de gebruikers zelf moeten geschieden. Fysieke belemmeringen voor de ontwikkeling van de broedplaats moeten ook worden vermeden. Bereikbaarheid voor functies als laden en lossen en uitbreidingsmogelijkheden zijn van belang.

Desondanks kleven er nog vele onzekerheden rondom het onderwerp. De beschikbare hoeveelheid kennis over het onderwerp is nog steeds gering. Dit geldt vooral voor de bouwkundige kennis op de grotere schaalniveaus. Zo zijn de fysieke voorwaarden uit het plan gebaseerd op analyse van een beperkt aantal bestaande projecten. Ook is de spin-off op de economische ontwikkeling vooralsnog niet door te rekenen. Ook is er nog relatief weinig praktijkervaring van grondig geëvalueerde broedplaatsprojecten waarin top-down en bottom-up actoren hebben samengewerkt. Een verder onderzoek naar deze aspecten is dan ook aan te bevelen.