

Workshop Casus Eindhoven Strijp-T: hoe kan je publieke ambities realiseren

26-02-2021

Staf Depla in gesprek met Rien van Asten (voormalig projectleider) en Boudie Hoogedeure (gebiedsmanager) van Strijp-T over de vraag: Hoe kan je publieke ambities realiseren bij de gebiedsontwikkeling van dit oude bedrijventerrein van Philips?

Hoe kan je met bestemmingsplannen/omgevingsvergunning grenzen stellen én ruimte geven zodat een gebied zich ontwikkelt en in de toekomst blijft ontwikkelen volgens de gewenste ambities en doelstellingen. Hoe is deze werkwijze te gebruiken voor het realiseren van publieke ambities zoals sociale- en gezondheidsambities?

Hoe zijn Rien van Asten en Boudie Hoogedeure betrokken bij Strijp-T?

Rien van Asten was voor zijn pensionering projectleider bij de gemeente Eindhoven, vanaf het begin betrokken bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor Strijp-T. Hij vertelt dat voor dat bestemmingsplan een heel nieuwe werkwijze werd bedacht, niet traditioneel vanuit de gemeente en het denken in waar plan je functies zoals woningen, kantoren of bedrijven. Maar eerst samen met de ontwikkelaar en andere maatschappelijke partners bedenken wat voor concept het gebied Strijp-T moet worden. En vanuit dat concept bedenken welke bedrijven je wilt dat zich daar vestigen en hoe de werkomgeving ingericht moet worden. Op hoofdlijnen daar regels voor bedenken, zodat het gebied ontwikkelt zoals je wilt en je je ambities kan realiseren. Dit is het Model Strijp-T.

Boudie Hoogedeure werkt voor Goevaers Vastgoed. Dat is een familiebedrijf en heeft van oudsher veel gebouwen van Philips. Is nu eigenaar van het grootste deel van Strijp-T. Goevaers staat bekend als een bedrijf dat nooit de gebouwen verkoopt. Ze ontwikkelen en verhuren dan de gebouwen. Ze blijven dus in het gebied. Ook voor Goevaers was de werkwijze nieuw, samen met de gemeente het gebied ontwikkelen. Daarvoor was het eigenlijk alleen maar zo goedkoop mogelijk ontwikkelen en zoveel mogelijk vierkante meters verhuren. Nu ging het om binden van bedrijven aan het concept en kijken wat deze kunnen bijdragen aan de stad.

Wat is Strijp-T?

Strijp-T is een oud bedrijventerrein van Philips (25 ha), technologie en creativiteit liepen hand in hand, de cd-rom is hier uitgevonden, ontwikkeld en gemaakt. Het ligt midden in de stad tegen Strijp-S aan. Het bestaat uit karakteristieke bedrijfspanden, maar ook gebouwen zonder veel toekomst. Het liep achteruit, veel achterstallig onderhoud van gebouwen en van de omgeving.

Hoe ziet het er nu uit, waar zijn jullie trots op?

Strijp-T grenst aan Strijp-S en ligt midden in de stad. Qua karakter (pionieren, innovatie) sluit het aan bij Strijp-S. Het ligt ook tegen twee woonwijken aan. Een voor de hand liggende bouwlocatie voor woningen. Toch is er voor gekozen om in Strijp-T de functie voor werken te laten behouden. Een werklocatie voor de maakindustrie. Locaties die vaak naar de rand van de stad worden geschoven. Er werken nu zo'n 2 á 3.000 mensen.

Het is een prettige werkomgeving, met veel ruimte voor ontmoeting, binnen en buiten. Er is veel groen, parkachtig. Het groen sluit aan op Strijp-S. De openbare daktuinen zijn een succes. Gedacht wordt aan een daktuin festival, waarbij dus op hoogte de verschillende daktuinen met elkaar verbonden worden. Er zijn veel sportfaciliteiten die ook door de omringende buurten gebruikt worden. Ook de Hogeschool zit er, studenten maken gebruik van allerlei faciliteiten.

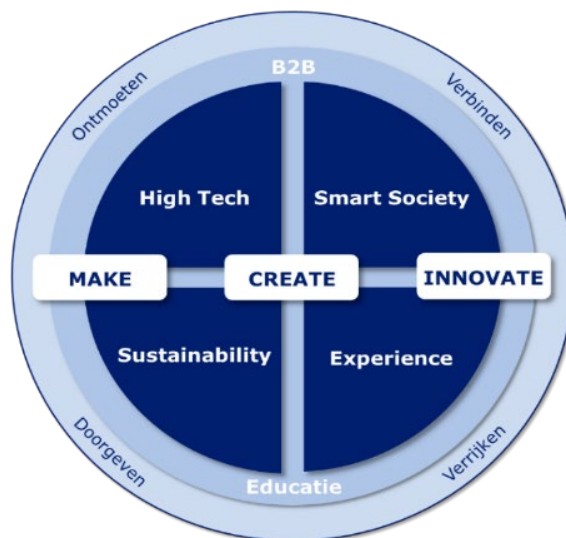
Hoe hebben jullie dat voor elkaar gekregen?

Van een traditioneel bedrijventerrein met verschillende milieu categorieën en een strikte scheiding van industrie en kantoren is het naar een werklocatie met een concept gegaan. De ouderwetse indeling van de VNG van verschillende milieucategorieën en categorieën van functies in het bestemmingsplan werkt niet meer en is verouderd. De harde scheiding tussen maken (productie) en kantoor, tussen digitaal en fysiek verdwijnt. Nu werken bedrijven in ketens samen, in de Philips traditie, Philips was de hele keten. Nu wordt niet meer gekeken naar individuele bedrijven, maar naar (wat zij kunnen bijdragen aan) het ecosysteem.

Als je wilt innoveren moet je experimenteren en meebewegen. In plaats van 'wat wil ik voorkomen', naar 'wat wil ik dat er gebeurt'. Dus eerst gezamenlijk een visie ontwikkelen voor wat je wilt met het gebied.

Wat is het concept voor het gebied: make, create, innovate

De gemeente besprak samen met ontwikkelaar en andere maatschappelijke partners: waar willen we heen? Een bijdrage leveren aan het profiel van Brainport Eindhoven: de maakindustrie. En voortbouwen op het karakter van het oude Philips terrein: nadrukkelijk ruimte bieden aan innoverende creërende maakindustrie. De wereld verandert snel. Om te kunnen blijven innoveren en aan te sluiten bij deze veranderende wereld, moeten mensen, organisaties en de manier waarop ze werken echt veranderen. Als organisaties samenwerken, en zo hun specifieke krachten versterken, maken zij het verschil en groeit het ecosysteem. Zo innoveert Strijp-T samen in/aan een veranderende wereld.



Het gebied moet samenwerking mogelijk maken en ontmoeting. Talent moet er willen werken, een prettige werkomgeving is een vereiste. Het concept voor het gebied is het model Strijp S.

Model Strijp S: het bierviltje

Het concept voor het gebied past op een bierviltje. Aan de hand van dit bierviltje wordt het gebied ontwikkeld en wordt bepaald welke bedrijven of functies er moeten komen en hoe de omgeving wordt ingericht.

Het concept bestaat uit 4 criteria aan de hand waarvan het gebied wordt ontwikkeld.

Het concept Make, Create, Innovate staat centraal. Een rol in de innovatieve creërende maakindustrie op het gebied van high tech, smart society, sustainability, smart society of experience.

Aard van de organisatie: verbinden bedrijven onderling en bedrijfsleven en onderwijs versterken elkaar om te komen tot levenslang leren. Studenten doen concrete ervaring op in het bedrijfsleven, onderwijs heeft aansluiting op de markt, ideeën uit de opleiding worden door het bedrijfsleven opgepakt.

Ondersteunende functies (Ontmoeten, Verbinden, Verrijken, Doorgeven) verbonden met en ter versterking van het ecosysteem. Deze functies zijn bijvoorbeeld horeca, expositieruimte, open werk/presentatieruimtes, sport en ontspanningsfaciliteiten.

Gemeente en Goevaers toetsen samen aan deze criteria bij de ontwikkeling van het gebied.

Wat is het verschil tussen Model Strijp T en een gewoon bestemmingsplan?

De ontwikkelaar

Boudie geeft aan dat nu gekeken wordt of het bedrijf past in het concept. Er is veel nee verkocht. Toch is nu de waardenontwikkeling van het vastgoed vele malen groter dan bij de oude aanpak waar panden individueel verhuurd werden. De keten wil graag bij elkaar zitten, er is een prettige werkomgeving. Dat soort keuzes maakt het ecosysteem sterker. En dat verdient zich dus gemakkelijker terug. Dat geldt ook voor de investering in groen in het gebied. Belangrijk om ook te kijken, wat levert een bijdrage aan de stad.

De gemeente

Rien geeft aan dat het werken aan een gemeenschappelijk doel positieve energie en creativiteit oplevert, samen zoeken van oplossingen. Het is een dynamisch proces, het stopt niet bij het verlenen van een vergunning, maar is een langdurige samenwerking op basis van de gedeelde visie op het gebied. Niet de gemeente, maar de ontwikkelaar stelt het ontwerp bestemmingsplan op.

De regels

Rien vertelt over de 10 geboden. Een lijstje met hoofdpunten waaraan een bedrijf of andere functie moet voldoen. Normaal is er in het bestemmingsplan een hele lange lijst met (sub)paragrafen, waar heel gedetailleerd staat wat er wel en niet mag. Als het dan niet benoemd is in de regels kan het niet. Nu is op hoofdpunten en dus op maat te bepalen of iets ontwikkeld kan worden in het gebied. Dat geeft ruimte voor mensen bij gemeenten en bij bedrijven. Samen op zoek.

Wel harde bovengrenzen stellen natuurlijk, niet sjacheren met milieuregels. Juristen moeten wel scherp blijven, maar ook aangeven wat binnen de regels gedaan kan worden.

Gemeente is altijd bang om het te verliezen bij de Raad van State. Maar gewoon durven doen, want ook met het model Strijp-T op een bierviltje en een aantal hoofdpunten houdt het stand bij de Raad van State.

Klinkt te mooi om waar te zijn, waar liepen jullie tegen aan?

Kwetsbare functies

Onderwijs is een kwetsbare functie. Dat mag normaal helemaal niet op een bedrijventerrein. Terwijl je juist de beroepsopleiding wil integreren met het bedrijfsleven. Toch voor elkaar gekregen door het niet als geluidgevoelige functie aan te wijzen.

Milieuregels

Niet alles is mogelijk. Mensen moeten natuurlijk beschermd worden. Het terrein ligt langs de spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de inpassing van risicovolle bedrijven zijn externe veiligheidsvlakken aangegeven. Rondom geluid producerende bedrijven zijn geluidcirkels getrokken.

Spanningen

Hoe borg je zekerheid dat de gewenste kwaliteit en het concept blijven bestaan? Het is van belang de ontwikkelaar van het concept te overtuigen. Maar die zien nu de meerwaarde en willen niet van het concept af. En bij de gemeente, gemeenteraad en de stad is de steun ook groot voor het concept. Die houden het college bij de les.

Natuurlijk zijn er wel eens spanningen over de vraag of een bedrijf wel of niet past. Of over de verdeling van de investeringskosten tussen gemeente en het vastgoedbedrijf.

Wat adviseren jullie collega's bij gemeenten en bij andere ondernemingen, wat zijn succesfactoren?

Ga samenwerking aan voor de lange termijn, werk aan een gezamenlijk doel. Op die manier is het concept voor het gebied vast te houden en ontwikkelt het gebied dus zoals je wil. Een ontwikkelaar die in het gebied blijft geeft hierbij een groot voordeel. Een ontwikkelaar die maar kort aan een gebied verbonden is, is minder geïnteresseerd in het langzaam maar zeker ontwikkelen van toekomstwaarde. Want dan zijn ze immers al weer vertrokken. Familiebedrijven hebben daarmee een grote voorkeur. Bij een beperkt aantal eigenaren is samenwerking ook gemakkelijker.

Als ontwikkelaar moet je wel de vrijheid die je krijgt blijven verdienen. Gemeente en ontwikkelaar moeten elkaar de ruimte geven. Maar dat is iets anders dan ritselen.

Hoe is werkwijze toe te passen op: Hoe realiseer je ambities voor gezonde inrichting?

De belangrijkste, eerste stap is dat je samen met maatschappelijke partners een visie moet ontwikkelen over gezondheid in de stad.

Een tweede stap is het bepalen welke bijdrage het gebied moet leveren aan de brede ambities van de stad. In geval van Strijp-T een werklocatie voor innovatie maakindustrie als bijdrage aan de hightech maakindustrie in Brainport Eindhoven.

Stap 3 is om de gezondheidsambities van de stad te verbinden c.q. een plek geven in het gebied. Vervolgens in de visie opnemen wat daarvoor nodig is om te ontwikkelen in het gebied.

De samenwerking houdt niet op bij het samen vaststellen van de ambities. Spreek ook samen af hoe de ambities gerealiseerd worden, welke criteria gehanteerd of welke maatregelen genomen worden.

Kijk bij het ontwikkelen van de visie op het gebied goed naar de waardeontwikkeling van een gezonde en prettige leefomgeving. Probeer aan te haken bij ambities op andere thema's zoals toerisme, recreatie, natuur, maar ook economie.

Stel grenzen die geld kosten van tevoren vast. Dan weten de ontwikkelaars waar ze aan toe zijn als ze instappen c.q. grond kopen.

Regel het niet helemaal dicht, maar zorg voor een aantal hoofdpunten waaraan het plan of programma moet voldoen. Toets steeds of het binnen de visie voor het gebied past.

Zorg ook samen voor de uitvoering van het plan. Maak afspraken en een spoorboekje over hoe te handelen als er onderweg onderdelen van plan gewijzigd moeten worden.

Dus: samen, durven, doen!