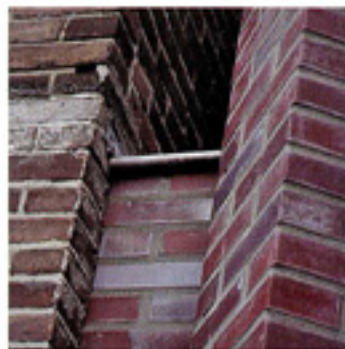


# project 2 eindhoven wonen en werken in 'creatieve vrijstaat'

Etos staat voor eendracht, toewijding, overleg en samenwerking. De voormalige Etos-bakkerij aan de Essenstraat in Eindhoven begon haar lange geschiedenis in 1919 toen het als Philips coöperatie werd opgericht op initiatief van Anton Philips. In 1931 kwam het op eigen benen. Na een lange bloeiperiode moest Etos tenslotte het hoofd buigen voor de toenemende concurrentie. In 1973 begon de bakkerij aan een nieuw leven. Het fraaie gebouw werd gezamenlijk gehuurd door een collectief van kunstenaars en muzikanten. Een kleine 25 jaar later begon het gebouw aan zijn derde jeugd: studentenhuisvesting, ateliers en bedrijfsruimten.





Het voorhuis van de voormalige Etos-bakkerij aan de Essenstraat in Eindhoven is gerenoveerd, alles erachter is vervangen door nieuwbouw. Het totale werk is getekend door architectenbureau Odeon dat sindsdien ook gevestigd is in een deel van het gerenoveerde voorhuis. De keuze voor studentenhuysvesting achter het voorhuis is een hele logische. Eindhoven is nu eenmaal een stad met een voortdurende behoefte aan goede studentenhuysvesting. Ook de combinatie met ateliers op de begane grond ligt voor de hand, vertelt gebiedsbeheerder Joop te Kortschot van Vestide, de studentenhuysvester die als opdrachtgever, initiatiefnemer en investeerder bij het pand betrokken is. 'Eindhoven kent een aantal gerenommeerde creatieve opleidingsinstellingen, bijvoorbeeld de Design Academy. De creatieve geesten die daar rondlopen willen we graag aan de stad binden. Natuurlijk, als ze klaar zijn met de studie en voor zichzelf willen beginnen, dan zijn deze ateliers wat aan de krappe kant. Maar de start in Eindhoven is dan al wel gemaakt.' De ateliers en appartementen voorzien duidelijk in een behoefte. 'Alle eenheden zijn constant bezet. Het is een prima voorziening dichtbij openbaar vervoer en op loopafstand van het centrum.'

#### TWEE FASEN

Op de begane grond liggen de 25 ateliers met allemaal een omvang van ongeveer 20 vierkante meter. Op de drie lagen daarboven bevinden zich de 58 studentwoningen. De kale huurprijzen variëren van 195 tot 225 euro per maand. Op de begane grond maken de bewoners gezamenlijk gebruik van een grote afsluitbare fietsstalling. Tijdens de eerste fase van de sloop, renovatie en nieuwbouw in 2002 werden zeventien ateliers en 42 appartementen gecreëerd. Tijdens fase twee in 2006 kwamen er nog eens acht ateliers en zestien appartementen bij. Een verdeling van het werk in twee fasen was noodzakelijk omdat niet alle benodigde grond in één

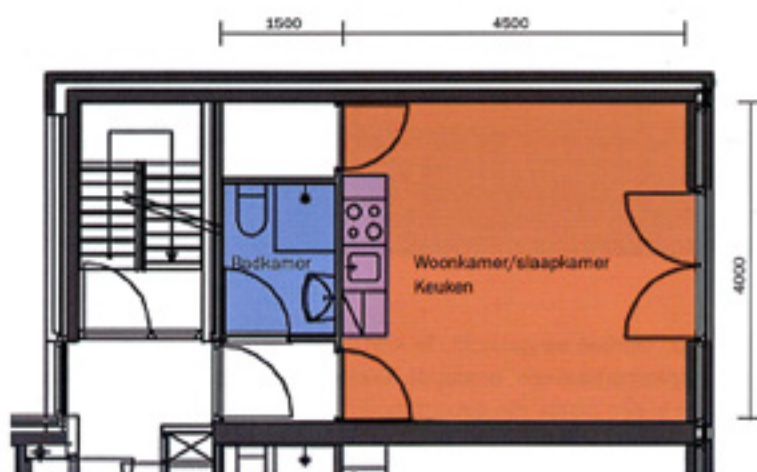
keer kon worden aangekocht. Te Kortschot noemt de appartementen 'zitslaapkamerkeukens' omdat de functies woonkamer, slaapkamer en keuken in één ruimte zijn gecombineerd. Elk appartement heeft zijn eigen douche, toilet, meterkast en warmwatervoorziening. De ateliers hebben een eigen keukentje, toilet en meterkast, maar zijn uitsluitend gebruikruimte. Het huren van een atelier is mogelijk voor studenten aan een creatieve opleiding in Eindhoven of niet-studenten met een creatieve broodwinning. De appartementen zijn voorbehouden aan Eindhovense studenten. Het tegelijk huren van een appartement en een atelier is mogelijk maar komt volgens Te Kortschot nauwelijks voor. 'Voor deze doelgroep worden de maandelijkse huurlasten dan wel hoog, en vanwege twee aparte huursommen zit huursubsidie er niet in.'

#### CV-KETELTJE

De appartementen uit de eerste bouwphase hebben individuele elektrische verwarming. Een goed werkend maar achteraf gezien vrij duur systeem. 'Als we toen hadden geweten hoe duur energie zou worden, hadden we dat waarschijnlijk niet gedaan. Niet voor niets hebben we in de tweede bouwphase in elk appartement een hr cv-keteltje opgehangen.' Een ander aandachtspunt volgens Te Kortschot is de loopbrug tussen bouwphase één en twee. 'Dat is een heel open en wat tochtige constructie die bij slecht weer weinig beschutting biedt. Mogelijk gaan we hier nog een oplossing voor zoeken.' Eigenaar van de ateliers en studentenhuysvesting is de corporatie Woonbedrijf, het beheer is in handen van Vestide. Deze beheerder fungeert als één van de negen districten van Woonbedrijf en beheert voor de corporatie alle studentenhuysvesting in heel Eindhoven. 'Een gebied met een doorsnede van zo'n 20 kilometer,' schetst Te Kortschot de omvang van zijn werkgebied. Ondertussen zijn Woonbedrijf en Vestide al weer druk met het volgende project voor studentenhuysves-



schaal 1 op 200



schaal 1 op 100

#### PROJECTGEGEVENS

naam en plaats **het atelier**  
 eindhoven  
 aantal woningen en typen  
 58 studentenwoningen  
 bouwjaar 1999 kantoor, 2002  
 (fase 1 woningen), 2006 (fase 2  
 woningen)  
 eigenaar **memphis vastgoed**  
 (kantoor), **vestide** (woningen)  
 originele architect **frans korte-  
 weg bna**  
 architect renovatie **odeon**  
 architecten  
 aannemer **van straten/moeskops**  
 adviseur kosten **odeon**  
 architecten  
 bouwmanagement **odeon**  
 architecten

uitvoeringswijze **traditioneel**  
 projectfase **gerealiseerd**  
 start initiatief 1997  
 start uitvoering 1998  
 oplevering 1999  
 aanleiding **economisch**  
 toelichting aanleiding **hergebruik**  
 industrieel complex

#### PRIJS / KWALITEIT

kale huurprijs appartementen  
 fase 1 197 euro  
 kale huurprijs appartementen  
 fase 2 195 euro  
 kale huurprijs ateliers fase 1  
 225 euro  
 kale huurprijs ateliers fase 2  
 205 euro

ting: 46 wooneenheden in een leegstaand kantoorpand aan de Boschdijk, niet ver van het Centraal Station, uitgaanscentrum Stratumseind en het Eindhovense winkelhart. Er komen drie tweekamerappartementen en voor de rest eenheden met één kamer. Dit project zit nu in de ontwerpfase. Of daadwerkelijk alle eenheden worden gereserveerd voor de reguliere Eindhovense student is nog niet helemaal duidelijk. Te Kortschot: 'In Eindhoven is ook grote behoefte aan woonfaciliteiten voor short stay: buitenlandse studenten die een volledig ingerichte woonruimte zoeken voor een vastgestelde periode, variërend van enkele weken tot een paar jaar. Die afwegingen gaan we nu maken.'

#### VERHUURD IN BROKJES

Architect en directeur Willem van der Pasch van Odeon Architecten zocht in 1997 een plek om meubilair op te slaan. Hij bekeek onder andere de voormalige Etos-bakkerij, op dat moment een kunstzinnige vrijstaat waar een bonte verzameling creatievelingen allerlei activiteiten ontplooiden. 'Zesduizend vierkante meter in twee lagen, het stond er helemaal vol. En ik had maar 24 meter nodig. Het hele pand was verhuurd in brokjes van zes tot 500

vierkante meter. Een onwaarschijnlijke puinhoop,' vertelt Van der Pasch. 'Maar door de troep heen zag ik direct: dit is mijn kantoor. Ik was op slag verliefd en vroeg me af: hoe kom ik in de gunst van mijn geliefde? Wie is de eigenaar? Dat was niet eenvoudig, want het gebouw was in 30 jaar zes keer van eigenaar verwisseld zonder transport bij de notaris.' Uiteindelijk bleek het pand op naam te staan van de bekende rallycoureur Toine Hezemans. Met hem bereikte Van der Pasch snel overeenstemming.

Toen Van der Pasch het gebouw aantroef, straalde het aan alle kanten creatieve energie uit. Dat karakter wilde hij behouden. 'Ik wilde hier gaan werken op een creatieve grondslag en ook voor alle andere toekomstige gebruikers van het pand was dat mijn doel. De bestemming wonen/werken die al op het gebouw zat, kwam dus prima uit. De keuze voor creatieve studenten en ateliers lag voor de hand. Toen ook de goedkeuring van de gemeente vlot geregeld was, gingen we op zoek naar goede partners. De samenwerking met Stichting Studentenhuisvesting Eindhoven (SSHE, later opgegaan in Vestide - red.) was snel rond.'



schaal 1 op 800



Het stoere voorhuis met de voornamelijk entree over drie verdiepingen en de typische lijst van kleine raampjes is een icoon in de Eindhovense binnenstad. De donkere paarse kleur onderstreept het robuuste karakter. 'Het was onze opzet om zonder bombarie een herkenbaar stuk kwaliteit terug te plaatsen in de stad. Dat is ons kennelijk gelukt, want we kregen voor dit project de publieksprijs voor architectuur in Eindhoven,' vertelt Van der Pasch. Zijn architectenbureau heeft hij ondergebracht op de eerste verdieping en in de kelder, bij elkaar zo'n 800 vierkante meter. De resterende 950 vierkante meter in het voorhuis zijn verhuurd aan een reclamebureau, een digitale drukkerij, een trafficbureau en een winkel met houten speelgoed.

#### LIFTKOKER

Een struikelblok was het aanbrengen van een lift. Voor de liftput moest een deel van de kelder vloer wijken en dat ging niet zonder problemen met het grondwater. Bovendien sneed de liftkoker dwars door de betonvloeren. 'Dat hebben we een beetje onderschat,' wil Van der Pasch wel toegeven. 'Een gemetseld gebouw met houten spanten en deels onderkelderd gaat werken als je het hart eruit snijdt. En ook het noodzakelijke gat in de gevel deed er geen goed aan. We hebben dat opgelost door aan de binnenkant nieuwe dragende buitenmuren te plaatsen. Een enkele scheur nemen we op de koop toe.' Ook de galmende akoestiek in de voormalige bakkerij stelde de architect voor een verrassing. Akoestische plafonds hebben dat probleem grotendeels ondervangen. Alle medewerkers van het architectenbureau zitten bij elkaar in een enorme hal waarin onmiskenbare elementen uit de vervlogen Etoesdecennia moeiteloos samenvloeien met de moderne tijd. Van der Pasch geeft graag een korte rondleiding. 'Als ik over dit gebouw vertel, doe ik dat niet alleen als architect, maar vooral als een initiatiefnemer met een sociaal-geografisch gevoel.'

