

An aerial photograph of a park area with a large circular pond in the center. A white 3D architectural model of a building with a circular roof is placed on the grass near the pond. Other white 3D building models are scattered around the park. The text 'B|ЯO' is in the top right, and a title block is in the bottom left.

B|ЯO
Ruimte | om *in* te leven

Eindhoven, Evoluon en omgeving
een beeldmerk voor Brainport
Gemeente Eindhoven
Eindrapport

Rapportnummer: 206X00247.057719_5

Datum: 10 september 2010

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw S. Koster, mevrouw A. Coolen

Projectteam BRO: Didier Barrois, Felix Wigman, Rutger Wijngaarden, Nol van Laarhoven, Marc Oosting

Projectteam Progère: Hans Broekman

Eindcontrole: Felix Wigman

Bron foto kapt: *Image ©2007 Aerodata International Surveys*
©2007Google™ bewerkt door BRO

BRO Boxtel

Postbus 4

5280 AA Boxtel

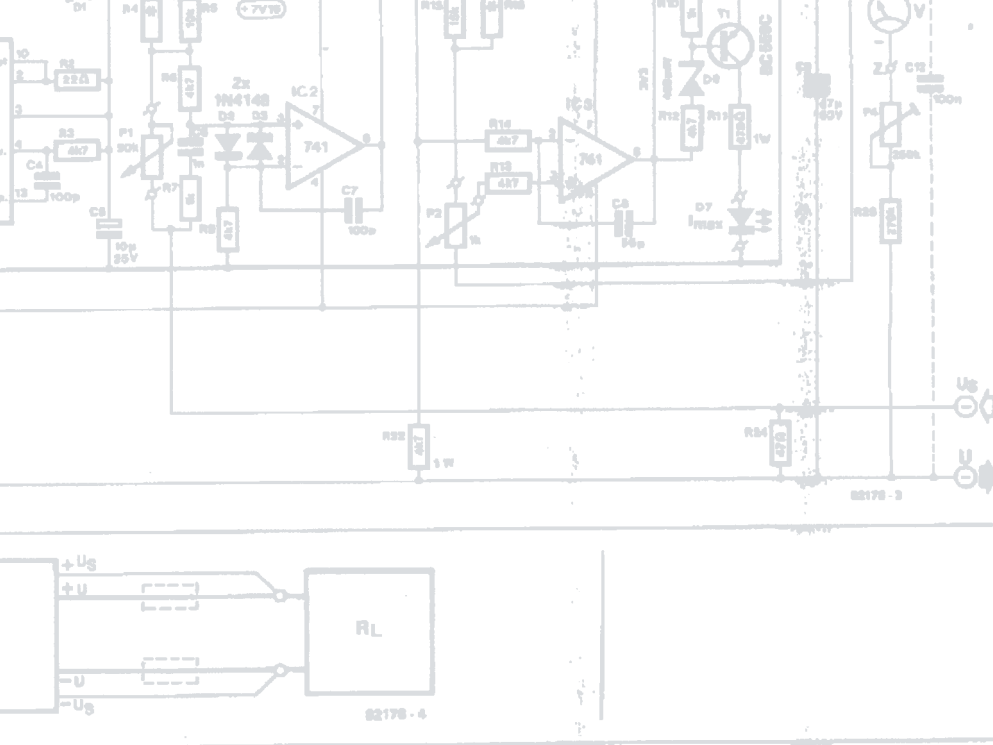
Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

F +31 (0)411 850 401

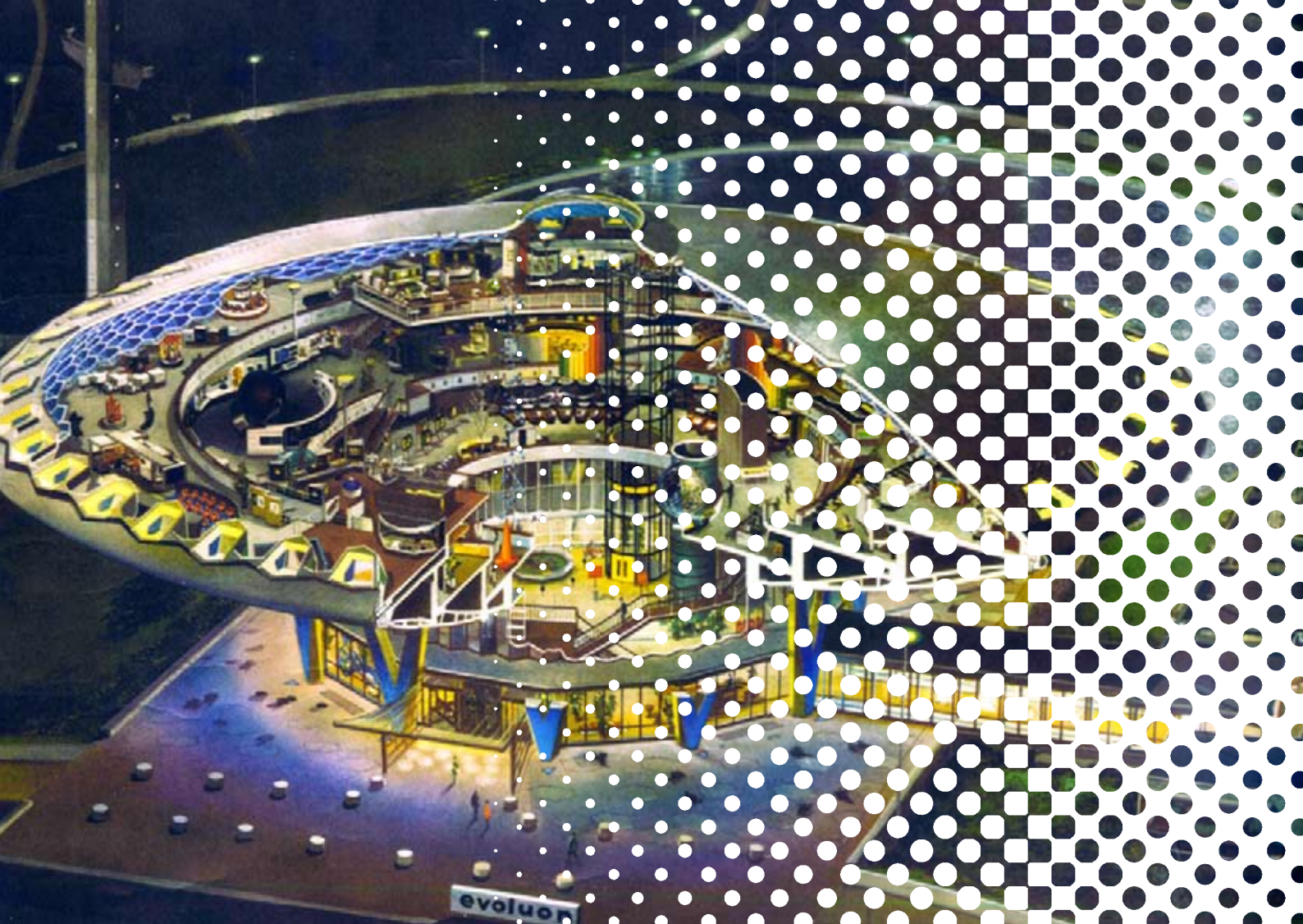
E info@bro.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Doelstelling haalbaarheidsstudie	5
1.3 Aanpak van de opgave	6
1.4 Leeswijzer	7

2. Van gezamenlijke ambities en doelen naar een gezamenlijk concept	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gezamenlijke doelen	9
2.3 Evoluon: beeldmerk en icoon in een parkachtige omgeving	10
2.4 Brainport: Inpassing in lange termijn strategie	15
2.5 Programma en activiteiten in een ontwikkelingspad	16
2.7 Haalbaarheid, financiën en organisatie	23
2.8 'Papier in beweging brengen': Business Case Evoluon	26
3. Toekomstig gebruik	31
3.1 Software van het concept	31
3.1.1 Brainport	32
3.1.2 Het park	36
3.1.3 Intensivering ontmoetingsfunctie	41
3.2 Hardware van het concept	43
3.3 Ruimtelijke vertaling programma	45
3.4 Toegevoegde waarde	48
4. Uitvoeringsparagraaf	51
4.1 Exploitatie	51
4.2 Business Case	52
4.3 Planning	54
Bijlagen	57
Bijlage 1: Genodigden expertmeetings en interviews	59
Bijlage 2: Historie	61
Bijlage 3: Gemeentelijk beleid	63
Bijlage 4: Standpunten direct betrokkenen	67
Bijlage 5: Financiële doorrekening van de lange termijnvisie	71



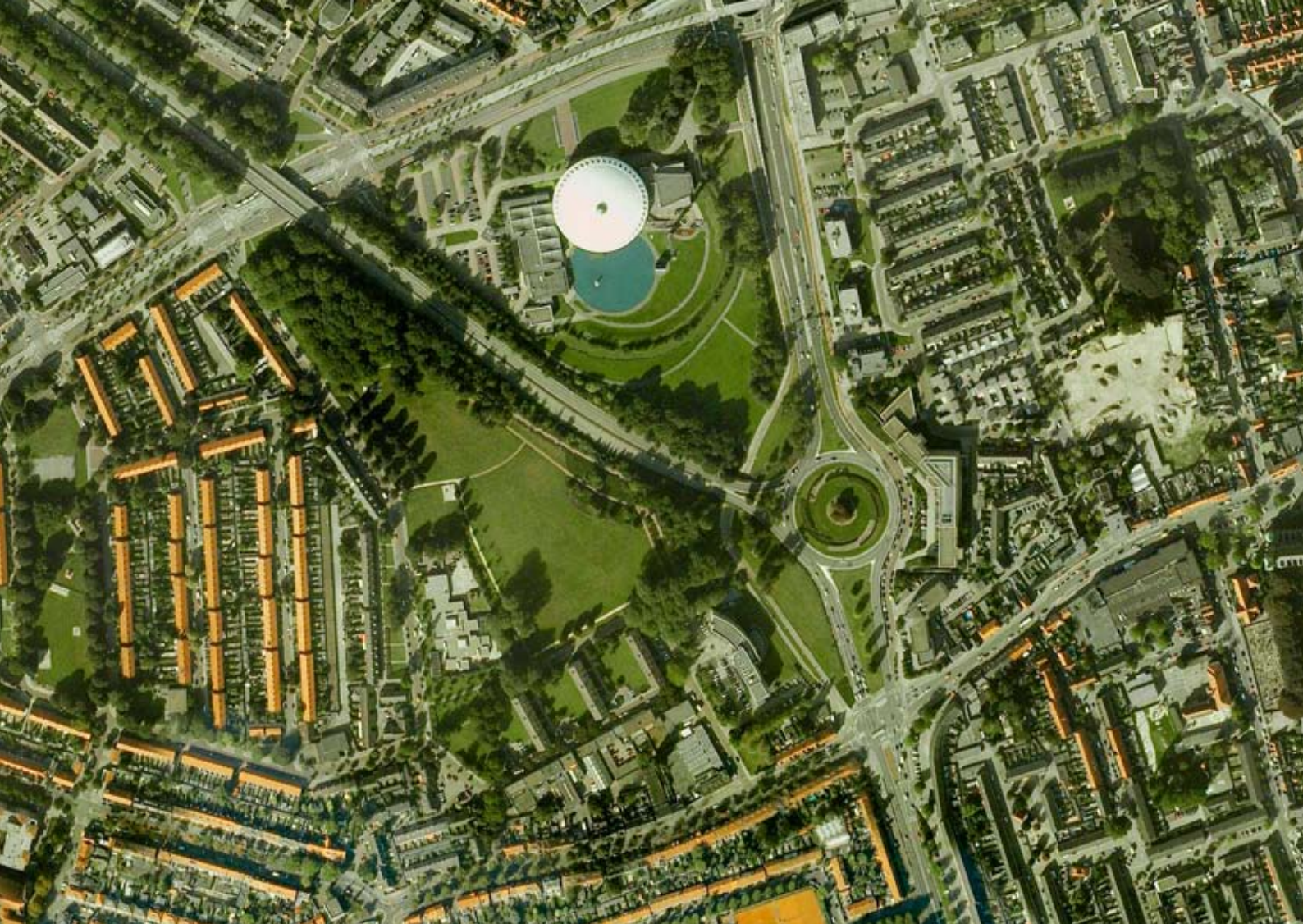
1. Inleiding

1.1 Achtergrond

In 1966, het jaar waarin Philips 75 jaar bestond, werd het Evoluon geopend, een tentoonstellingsgebouw dat was gewijd aan 'Mens en vooruitgang'. Philips speelde met de opening in op de aandacht die er in de jaren 60 was voor alles rondom technologie. Het Evoluon was door architecten Louis Kalff en Leo de Bever ontworpen als een enorme vliegende schotel die boven het aardoppervlak leek te zweven. Jarenlang zou het een grote publiekstrekker blijven.

In het Evoluon konden bezoekers kennismaken met de modernste technische snufjes en de wetenschappelijke fenomenen die aan deze techniek ten grondslag lagen. In 1989 verloor het Evoluon zijn functie als uithangbord voor technologie en werd het voor het publiek gesloten. De kosten voor het openhouden van deze tentoonstelling waren simpelweg te hoog om voort te zetten. Daarnaast bleek de technologische vooruitgang dusdanig snel te verlopen dat de tentoonstelling niet up to date kon worden gehouden. Sindsdien vervult het Evoluon zijn huidige functie: een congrescentrum, evenementen- en vergaderlocatie met een rijke historie. De gebouwen verkeren in een goede conditie. De futuristische uitstraling van deze 'betonnen ufo' is ook nu nog steeds indrukwekkend. Het Evoluon is als gemeentelijk monument een beeldmerk voor Eindhoven.

Ondanks het goede functioneren als congrescentrum, blijft de vraag bij velen bestaan wat de toekomst is van het Evoluon. Niet alleen als congrescentrum op zich, maar ook in een breder verband, de betekenis voor de stad Eindhoven, de rol die het Evoluon daarin vervult en de relatie met de andere doelen op het gebied van technologie, innovatie, design en industrie die de stad en regio zichzelf stelt. Eindhoven is volop in beweging. Meerdere in het oog springende projecten zoals De Witte Dame, Strijp S en de High Tech Campus zetten de stad op technologisch en design gebied op de wereldkaart. Maar ontbreekt het in dit kader niet aan één allesomvattend beeldmerk?



Plangebied: Vierhoek tussen Noord-Brabantlaan-Beukenlaan-Deblourstraat-Jacob Oppenheimstraat

1.2 Doelstelling haalbaarheidsstudie

Sinds de sluiting van het Evoluon voor het grote publiek in 1989 bestaat de vraag over de toekomst van dit gebouw. In 2008 heeft de gemeente rapporten ontvangen van een werkgroep onder leiding van drs. P. Holtrop (Evolutie van het Evoluon) en van drs. C. van Dijk (Brainportpark Evoluon).

Beide rapporten pleiten voor een meer publieksgericht karakter van het Evoluon waarbij aansluiting wordt gezocht bij de huidige economische pijlers van Eindhoven en haar regio.

Naar aanleiding van beide rapporten heeft de gemeente besloten om opdracht te geven voor een haalbaarheidsstudie waarvan de resultaten voorgelegd kunnen worden aan de gemeenteraad. De gemeente Eindhoven is de opdrachtgever voor dit haalbaarheidsonderzoek, maar heeft de projectopdracht opgesteld in overleg met Philips, Stichting Vrienden van het Evoluon, Brainport Development en de Bever Architecten.

Door deze partijen is de volgende doelstelling centraal gesteld voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek:

“Werk een concept uit voor een multifunctioneel complex met een brede, nationale en waar mogelijk internationale uitstraling in Eindhoven met het Evoluon als middelpunt en beeldmerk, ingebed in zijn omgeving.”

Daarbij dient de omgeving en de meerwaarde die deze kan hebben voor het in stand houden van het Evoluon nadrukkelijk bij de haalbaarheidsstudie te worden betrokken. Evenals het feit dat de omgeving publiek toegankelijk moet worden.

Daarnaast is een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Zo moet sprake zijn van een kansrijk, realistisch en realiseerbaar programma. De exploitatie moet realistisch zijn. Al kan in dit stadium met onzekerheid over het definitieve functionele programma slechts uitgegaan worden van een eerste inzicht in de exploitatie. Een mogelijke relatie met Brainport dient te worden gezien. Mogelijk zijn hier ambities te verenigen. Het plangebied, Evoluon en park, is slecht toegankelijk voor het publiek en lijkt zich af te keren van de stad. De geïsoleerde ligging moet worden omgezet naar een centrale ligging met aandacht voor bereikbaarheid, groen en cultuurhistorie.

In een te presenteren stedenbouwkundig vlekkenplan moeten functie, ruimte en financiën samenkomen in een totaalconcept dat de basis vormt voor een toekomstige uitwerking in een Business Case.

1.3 Aanpak van de opgave

Om te komen tot het voorliggende rapport is een traject doorlopen met de gemeente, Philips, Vrienden van het Evoluon, Brainport Development, Architectenbureau De Bever en architect van het Evoluon Leo de Bever.

Er is gestart met een analyse van gemeentelijke gegevens, bestaande rapporten en onderzoeken en een interviewronde met de direct betrokkenen. Vervolgens zijn de ideeën, voortgekomen uit de analyse, tijdens een expertmeeting besproken met de direct betrokkenen en enkele externe partijen. Tijdens de workshop zijn keuzes aangegeven voor het concept en op welke manier hier invulling aan dient te worden gegeven.

De uitkomsten van de eerste workshop zijn verder uitgewerkt en verdiept middels enkele gerichte interviews. Dit heeft geleid tot een totaal concept voor de ontwikkeling van het gebied waarbij de financiële, ruimtelijke en organisatorische consequenties die aan deze ontwikkeling verbonden zijn, in beeld zijn gebracht en gepresenteerd tijdens een tweede workshop. Bij de tweede workshop zijn vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven, onderwijs en

de overheid aanwezig geweest. Bij deze bijeenkomst is gezocht naar noodzakelijk draagvlak onder de drie partijen.

De input van de workshops, interviews en deskresearch is vastgelegd in deze rapportage. Aan de visie zijn concrete projecten verbonden waarbij een fasering, financiële onderbouwing en organisatorische verantwoordelijkheden zijn gehangen. De rapportage vormt zo de opstap naar een nader uit te werken Business Case.

1.4 Leeswijzer

In het eerst volgende hoofdstuk worden op hoofdlijnen de gezamenlijke doelen en ambities voor het Evoluon en omgeving geformuleerd. In dit hoofdstuk 2 wordt de visie op het toekomstig concept voor het Evoluon en omgeving geschetst. Daarbij wordt nadrukkelijk ingegaan op het vervolgtraject in de vorm van een Business Case waarvoor ook een agenda is opgesteld.

Op basis van deze gezamenlijke doelen en ambities zijn we gedurende het traject uitgekomen op een software (organisatie en functies) en hardware (programma vertaalt naar vastgoed) benadering. Deze wordt nader uiteen gezet in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook ingegaan op de haalbaarheid van de ontwikkeling. De rapportage rond af met het in beeld brengen van de financiële consequenties en benodigde vervolgstappen.

Belangrijk is te beseffen dat het niet draait om het toevoegen van vierkante meters maar dat juist de activiteiten, die gezamenlijk tot ontplooiing gebracht moeten worden, leidend zijn. Deze activiteiten zullen vanuit de bestaande bebouwing geïntensiveerd moeten worden. Pas op het moment dat door toegenomen activiteit er behoefte bestaat aan nieuw vastgoed zal op een zorgvuldige manier bekeken moeten worden in welke omvang en op welke locatie dit kan gebeuren.



2. Van gezamenlijke ambities en doelen naar een gezamenlijk concept

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ingrediënten van het voorgestelde concept voor het Evluon en het omliggende gebied samengevat. Ingegaan wordt op de gezamenlijke doelen van de belangrijkste stakeholders. Deze worden vertaald naar een visie op de locatie. In de volgende hoofdstukken wordt op onderdelen een nadere uitwerking gegeven.

2.2 Gezamenlijke doelen

Uit de bestaande rapporten en de interviews met de direct betrokkenen komt naar voren dat op veel vlakken overeenkomsten liggen als het gaat om de gewenste ontwikkeling van het Evluon, maar dat kleine verschillen tot nu toe niet tot een succesvolle stap naar uitvoering hebben geleid. Op basis van de nu beschikbare informatie zetten we de gezamenlijke 10 ambities en doelen kort op rij:

1. Het Evluon is een beeldbepalende icoon voor Eindhoven en de regio.
2. Het park, en waar mogelijk het gebouw, moeten voor publiek toegankelijk zijn.
3. De openheid van het gebied rondom het Evluon moet zo veel mogelijk worden behouden en de aansluiting met de directie omgeving moet worden verbeterd.
4. Het gebied en het gebouw vragen om een sterk concept dat de locatie stevig op de kaart zet.
5. Een concept op basis van samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid gericht op toptechnologie in een brede context voor bedrijven en publiek wordt als kansrijk gezien.
6. Een concept gebaseerd op samenwerking dat op deze locatie ook fysiek vertaald wordt, is een sterk element om een marketingstrategie op uit te werken.

7. De huidige functie van het gebouw (vergader-, congres- en expo-accommodatie) is een goede basis voor het gefaseerd bouwen aan een nieuw concept voor het gebied.
8. Het gebied moet niet verworden tot een nieuwe vastgoedontwikkelingslocatie. Eventuele toevoeging met enkele gebouwen moet volledig ten dienste staan aan het realiseren van een herkenbaar concept.
9. Het Evoluon en omgeving is geen locatie voor programma dat ook elders in de stad een plek kan vinden.
10. De ontwikkeling van het concept en de locatie moeten gebaseerd zijn op een breed draagvlak, maar ook daadkrachtig, faseerbaar en financieel realistisch ter hand worden genomen.

2.3 Evoluon: beeldmerk en icoon in een parkachtige omgeving

Het Evoluon stond en staat voor veel mensen synoniem voor techniek, innovatie, design en dus vooruitgang. Door de sluiting voor het grote publiek neemt dit beeld langzaam wel af. Natuurlijk blijft het Evoluon een herkenbaar beeld voor de stad Eindhoven maar de relatie met techniek en innovatie gaat langzaam verloren. Het publiek kan hier immers geen ervaringen meer mee op doen.

Ook de directe omgeving van het gebouw heeft op dit moment geen gebruiksfunctie. Ten noorden van de Tilburgseweg vormt het voor publiek gesloten gebied het groene presenteerblad voor de koepel van het Evoluon. Het zuidelijk van de Tilburgseweg gelegen Oppenheimpark heeft een functie voor de buurt, maar geen duidelijk profiel.

Het beeldmerk van de koepel wordt op veel verschillende manieren gebruikt in onze samenleving. Op reclame uitingen voor de stad Eindhoven maar ook voor landelijke campagnes zoals voor de OV-Chipkaart. Al deze verwijzingen hebben met elkaar gemeen dat het silhouet van het Evoluon gebruikt wordt om Eindhoven als plaats aan te duiden. Het beeldmerk is dus zeer van belang in het 'vermarkten en verkopen' van de stad. Behoud van het beeldmerk is een belangrijk doel. De relatie met techniek, innovatie en design – en dus Brainport – is eigenlijk



Het Evoluon is een sterk beeldmerk en icoon, maar heeft momenteel geen voor het publiek herkenbare inhoud

Brainport: Broedplaats voor kennis & innovatie

Toptechnologie regio Brainport is een broedplaats voor innovatie en de thuisbasis voor bedrijven, kennis- en researchinstellingen van wereldklasse. De groeiende concentratie toptechnologie en kennisindustrie gaat hand in hand met de ook volop aanwezige maakindustrie. Brainport bedenkt en maakt de technologie van morgen die bijdraagt aan een veilige, groene en zorgzame samenleving en aan de duurzame economische ontwikkeling van Nederland.

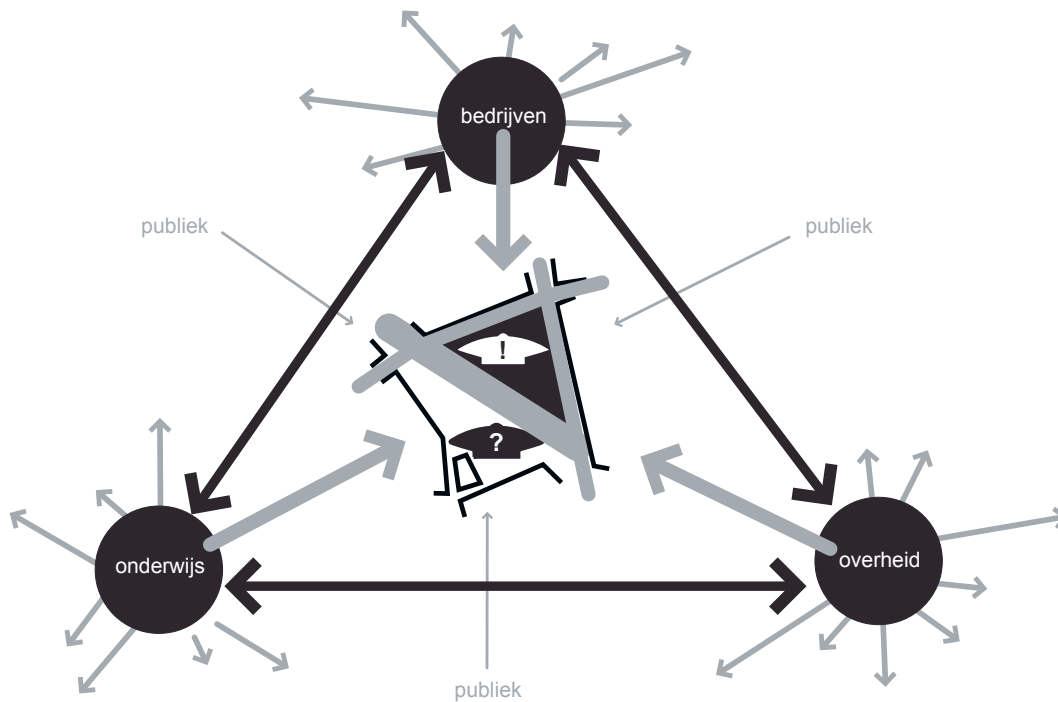
Kern van Brainport is de regio Eindhoven. De meeste technologiebedrijven en onderzoeksinstituten bevinden zich in een straal van ongeveer 40 kilometer rond Eindhoven. Maar uiteindelijk laat Brainport zich niet precies geografisch afbakenen. Het is een netwerkeconomie met talloze samenwerkingsverbanden over regionale en internationale grenzen heen.

Uit: www.brainport.nl

vanzelfsprekend. Waar het Evoluon op dit moment vooral een betekenis heeft voor een beperkt deel van het bedrijfsleven zal dit verbreed moeten worden. Het dient een betekenis te krijgen voor het publiek, kennis en onderwijsinstellingen en alle bedrijvigheid in Brainport.

De huidige functie van het Evoluon, waarbij vergader-, congres- en expo-activiteiten centraal staan, biedt in zijn basis een prima infrastructuur voor het versterken van de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid. Juist door de inhoudelijke activiteiten meer te richten op techniek, innovatie en design kan de koppeling met de Brainport-doelstelling bewerkstelligd worden. Bij intensivering van het gebruik zou ook de relatie met het park gelegd moeten worden.

De samenwerking tussen bijvoorbeeld het onderwijs en het bedrijfsleven vindt veelal bilateraal plaats op een plek zoals bijvoorbeeld de High Tech Campus of de TUE Campus. Dat zelfde geldt voor de samenwerking tussen bijvoorbeeld onderwijs en overheid. Dat moet ook vooral zo blijven. Maar daar waar de partijen gedrieën activiteiten ontwikkelen, is een gezamenlijke centrale locatie met een sterk profiel die ook een breed publiek aanspreekt een aanvulling. Het Evoluon krijgt dan toe-



komstwaarde, zonder afbreuk te doen aan het originele ontwerp, het park krijgt invulling en Brainport wordt tastbaar voor een regionaal, nationaal en zelfs internationaal publiek.

Een concept voor het Evoluon en het omliggende gebied moet zijn meerwaarde voor Eindhoven en de regio bewijzen door de samenhang tussen de elementen waaruit het concept is opgebouwd. Het concept moet kracht putten uit het verbinden van de locatie met de omgeving. Het gebruik van het park dient aanvullend te werken op het gebruik van de bebouwing en andersom. Ze moeten elkaar kunnen versterken. Het concept moet een bronpunt zijn van samenwerking tussen de 'Triple Helix partijen' en het bredere publiek. Het is dan een logische stap om de toekomstige ontwikkeling van het Evoluon te koppelen aan Brainport. Een uitge-

lezen kans om tot uitdrukking te brengen waar Brainport concreet voor staat. Voor Eindhoven de regio en Zuidoost-Nederland.

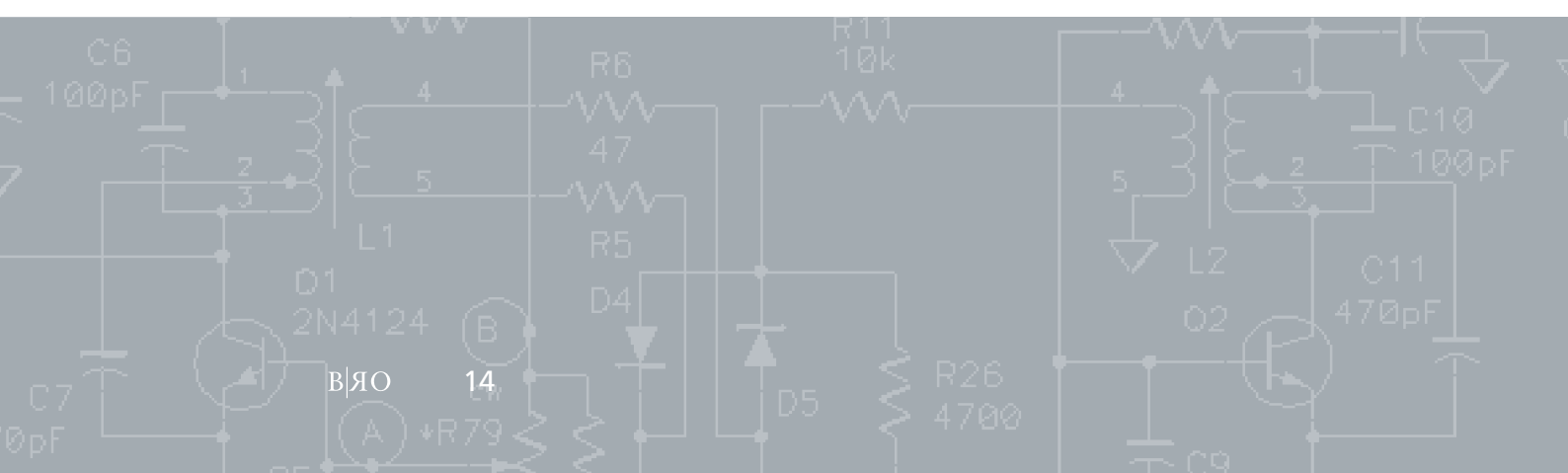
De High Tech Campus in Eindhoven geeft een beeld van wat Brainport is, maar is vooral gericht op de grote bedrijven. Hetzelfde geldt voor de TUE-campus, waarbij deze een beeld geeft van Brainport in relatie tot het hoger onderwijs. De link met het MKB, het (middelbaar) beroeps-onderwijs en het brede publiek wordt eigenlijk nog gemist.

Om de betekenis van het gebouw en de plek voor de toekomst te kunnen versterken, zijn enkele acties en ontwikkelingen noodzakelijk. Deze kunnen worden uiteengelegd in drie onderdelen te weten:

- Brainport: Het Evoluon als spin in het Brainportweb;
- openheid Park: Het Evoluon als toegankelijk recreatief gebied met een eigen profiel;
- intensivering huidig gebruik: Het Evoluon als ontvangst en presentatie ruimte.

Iedere ontwikkeling die binnen één van deze pijlers tot stand wordt gebracht moet ten doel hebben de betekenis voor het bedrijfsleven, het onderwijs en de overheid te ondersteunen en Brainport sterk te positioneren en nieuwe economische ontwikkelingen te stimuleren.

De pijlers worden later in deze rapportage verder uitgewerkt. Een ontwikkeling langs 3 lijnen biedt de mogelijkheid om te faseren zonder de samenhang uit het oog te verliezen.



2.4 Brainport: Inpassing in lange termijn strategie

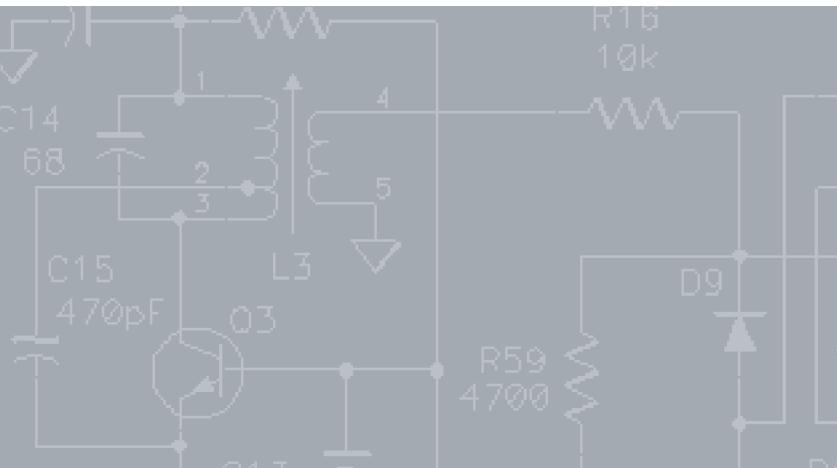
Het begrip Brainport vertegenwoordigt de inzet van Eindhoven en de gehele regio Zuidoost-Nederland op het gebied van technologie, innovatie en design. Om de koers voor de langere termijn te bepalen is recentelijk de 'overlegtafel Brainport 2020' in het leven geroepen. Doelstelling van de overlegtafel is: Brainport te ontwikkelen tot een toptechnologische regio van wereldformaat. Het programma voor de overlegtafel richt zich op economie, ruimtelijke inrichting, onderwijs, infrastructuur en arbeidsmarkt.

De positionering van Eindhoven en Zuidoost-Nederland als technologie regio krijgt steeds meer vorm. De erkenning op nationaal niveau als een van de drie mainportregio's is een belangrijk stap.

De mogelijkheden die de Evoluon-locatie biedt, passen in de doelstellingen voor de positionering van Brainport. Een beeldbepalende locatie met uitstraling en een laagdrempelige locatie om een breed publiek aan te spreken: een Central Brainport District.

De doelstelling voor het Central Brainport District is de volgende:

"Het creëren van een markante plaats met internationale allure waar de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid op het gebied van toptechnologie concreet vorm krijgt en die tegelijkertijd een breed publiek aanspreekt"



Brainport: “top **inhoud** zonder tastbaar **beeld**”

Evoluon: “top **beeld** zonder tastbare **inhoud**”

Kans!

“Cockpit van een toptechnologische
regio van wereldformaat”



2.5 Programma en activiteiten in een ontwikkelingspad

Het concept wordt opgebouwd uit activiteiten die de Brainport-uitdagingen uitdragen, de samenwerking tussen overheid, onderwijs en bedrijfsleven naar voren brengen en die verbindend werken met elkaar, maar ook naar de (directe) omgeving. Een eindbeeld dat gefaseerd kan worden ontwikkeld, maar dat van de betrokken partijen wel commitment vraagt over dat eindbeeld. Het concept is opgebouwd uit een samenhangend en ondersteunend programma dat de informatie, ontmoetingsfunctie maximaal invulling geeft. Deze synergie uit zich ook in de toekomstige exploitatie.



Activiteiten in en rondom het
Evoluon gedragen door de 3 pijlers
in de Triple Helix en het publiek

De verschillende onderdelen van het totaalconcept zijn:

a. Het ontmoetingscentrum

Met de huidige exploitatie van het Evoluon als vertrekpunt zijn er mogelijkheden om de ontmoetingsfunctie voor Eindhoven nadrukkelijker op de kaart te zetten. Daarbij kan het bedrijfsleven, onderwijs en de overheid met elkaar in contact komen door congres-, vergader- en expositie-activiteiten maar kan ook het publiek kennis opdoen over de Brainport activiteiten. Er kunnen daarnaast evenementen worden georganiseerd rondom Brainportthema's waarbij de drie partijen aan elkaar en aan het publiek kunnen laten zien wat techniek, innovatie en design concreet betekenen. Naarmate er meer activiteiten worden georganiseerd zal er meer behoefte zijn aan een locatie. Gestart kan worden in de huidige bebouwing. Bij een grote hoeveelheid activiteiten kan gekeken worden naar uitbreiding van de huidige functionaliteit en een eventuele toevoeging van een beursgebouw.



b. Het informatiecentrum

Vanuit onderwijs, overheid, bedrijfsleven en publiek is er behoefte aan een plek waar informatie over Brainport verkregen kan worden. Dit kan gaan over informatie met betrekking tot het opstarten van een onderneming (Ondernemersloket, KvK) maar ook informatie met betrekking tot de arbeidsmarkt (UWV Werkbedrijf, Werkplein, overzicht beschikbare stageplekken). Daarnaast kan in het informatiecentrum, net als in het ontmoetingscentrum, ervaren worden waar Brainport voor staat en waar men zich mee bezig houdt en welke rol men zelf hierin kan nemen. Ook in dit deel van het concept kan een fasering worden aangebracht. Gestart kan worden met kleine loketten in de bestaande bebouwing. Naar de toekomst toe kan deze functionaliteit worden uitgebreid waardoor meer mensen er terecht kunnen.

c. Het atelier

Het Evoluon en omgeving biedt een uitstekende gelegenheid om samenwerking tussen het bedrijfsleven, onderwijs en overheid in concrete projecten zichtbaar te maken. Bijvoorbeeld voor het uitwerken van een gezamenlijk stage- of ander onderwijsproject zoals masterclasses en colleges, een onderzoek, het organiseren van een evenement of opstarten van een gezamenlijk bedrijf. De toevoeging van een multifunctioneel gebouw dat ruimte biedt aan gebruik als werkruimte, kantoor, atelier, laboratorium of werkplaats is hiervoor gewenst.



d. Horeca, verblijven

In de huidige situatie is er in het Evoluon en rondom het park maar zeer beperkt horeca aanwezig. In een concept dat draait om ontmoeten, kennis maken en verblijven is de aanwezigheid van enige horeca vereist. Een horecafunctie maakt de locatie voor bezoek interessanter en versterkt op die manier het gehele concept. Bij de uitbouw van de ontmoetingsfunctie en het realiseren van het atelier zal de noodzaak voor de ontwikkeling van overnachtingsvoorzieningen verder toenemen. Hierbij is ook de economische synergie evident. Bij de hoge ambitie van Brainport behoort ook de mogelijkheid om gedurende de looptijd van een project of een activiteit op de locatie te verblijven. Een hotel/extended stay voorziening bekrachtigt de functie van het gebied. Bovendien zorgt een dergelijke functie voor een doorbloeding van het gebied en stimuleert het de toegankelijkheid voor een breder publiek. Dit biedt ook weer kansen voor een horecavoorziening.

e. Park

Tot slot het park. Door de toegankelijkheid te vergroten zullen mensen eerder van het park gebruik maken. Echter dient het publiek wel een reden te hebben om zich in het park te begeven. Dat kan deels worden geleverd door het informatiecentrum, de congressen, beurzen en eventuele overige evenementen en presentaties voor het brede publiek. Maar voor publiek is de aanwezigheid van horeca en evenementen in het park ook van belang. Het park biedt prima mogelijkheden om aan de Brainport-gedachte gekoppelde evenementen een plaats te geven. Ook door middel van beelden in het park kan bijvoorbeeld de samenwerking tot uitdrukking gebracht worden.

Synergie en faseerbaarheid

De synergie tussen de genoemde programmaonderdelen en activiteiten is groot. De wisselwerking moet ook het criterium zijn op basis waarvan programma aan het concept kan worden toegevoegd. De concretisering van het programma moet vooral een ontwikkeling zijn die voortkomt uit de behoefte en het gebruik vanuit de partners in de Triple Helix. Eerst zal de behoefte er moeten zijn voordat overgegaan wordt tot ontwikkeling van nieuwe vastgoed. Daarnaast biedt de faseerbaarheid de ruimte om partners aan de verschillende initiatieven te binden. Voor onderdelen waarvoor de partners gevonden zijn, kan begonnen worden. Andere onderdelen kunnen rustig opgebouwd worden over enkele jaren. Deze mogelijkheden voor faseerbaarheid hebben ook hun effect op de financiering en exploitatie.

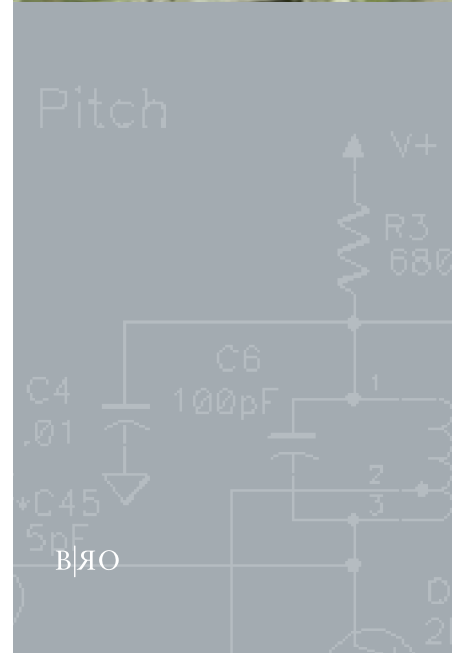


Het totaal concept biedt ruimte aan verschillende functies die wel een relatie met elkaar hebben

2.6 Gemeentelijke beleidskaders

De gemeente heeft verschillende visies opgesteld die een kader vormen waarbinnen de toekomstige ontwikkeling van het Evluon en haar omgeving dient plaats te vinden. Onder andere de Interimstructuurvisie, de Prioriteitennota, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Visie Hoogbouwbeleid doen uitspraken die van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden. De belangrijkste kaders zijn:

- Intensiveringen in vastgoed en functies dienen vooral plaats te vinden in de goed bereikbare dynamische gebieden van de stad. Daarbij wordt verder belang gehecht aan een koppeling tussen intensivering en de HOV-lijn.
- Evluon en omgeving worden niet direct aangemerkt als locatie voor hoogbouw mogelijkheden. De locatie is hier wel voor geschikt. Zeker als gekeken wordt naar het behoud van de openheid van de openbare ruimte, de verbinding met de HOV-halte en het mogelijk kunnen benadrukken van de Evluon locatie met een landmark.
- De bij het Evluon behorende open groenstructuur bestaande uit grote gazons die het gebouw omgeven zijn van grote waarde. De groenstructuur is essentieel voor de vrije ligging en ruimtelijke belevingswaarde van het Evluon. Daar dient bij eventuele nieuwe ontwikkelingen rekening mee te worden gehouden. De open groenstructuur is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart. Deze waardenkaart vormt een belangrijk kader en uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Bij eventuele wijzigingen dient een analyse plaats te vinden van de cultuurhistorische elementen.
- De gemeente wil de positie als economisch kerngebied Brainport behouden en uitbouwen. De ontwikkeling van Brainport wordt opgepakt via de Triple Helix en op 4 domeinen (People, Technology, Business en Basics).
- De Brainport Avenue (A2-zone en westcorridor) is aangewezen als internationaal vestigingsmilieu waarbij wordt ingezet op hoogwaardige werklocaties. Het Evluon past in deze 'hoogwaardige werklocatie – visie', het beschikt over veel groen en is optimaal bereikbaar.



In de bijlagen zijn de uitkomsten vanuit de gemeentelijke beleidsvisies nogmaals opgenomen en daarbij zijn ook de aandachtspunten per gemeentelijke discipline uitgewerkt.

Deze zijn ontstaan uit de verschillende interviews met de gemeentelijke disciplines en de 2 workshops die zijn gehouden.

- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt als bijzonder betiteld. Behoud en ontwikkeling van het groene karakter is uitgangspunt. Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, er geen alternatieven zijn en er aan compensatie van verloren groen van gelijke betekenis wordt voldaan.
- Uit de prioriteitennota komt naar voren dat er momenteel weinig tot geen ruimte voor extra programma is. Herontwikkeling dient zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden. Alleen in geval van zwaar wegend maatschappelijk of economisch belang kan hiervan worden afgeweken.
- Eventueel programma dient bij te dragen aan het versterken van het Evoluon als het beeldmerk voor Brainport. Het beeldmerk moet publiekstoegankelijk zijn en staan voor technologie, innovatie en industrie.
- Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als uiting van de betekenis van Philips op het gebied van innovatieve technologie. Door zijn markante verschijningsvorm is het Evoluon een uitdrukking van het geloof in de vooruitgang gebaseerd op de technologie; een opvatting die kenmerkend is voor het tijdsgewricht waarin het Evoluon werd gebouwd. Het gebouw heeft een architectonisch waarde vanwege de zeldzame verschijningsvorm en de bijzonder constructietechniek.
- Het Evoluon is een gemeentelijk monument. Bij eventuele sloop, wijzigingen of herstel is een vergunning vereist. Een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarnaast ook vereist. Dit hoeft een aanpassing van de functie bij het Evoluon niet in de weg te staan. Uitgangspunt is dat de karakteristiek van het monument behouden blijft en zo mogelijk versterkt wordt.

2.7 Haalbaarheid, financiën en organisatie

De haalbaarheid van het voorgestelde concept voor het Evoluon en omgeving hangt van een aantal factoren af. Aan de basis daarvan staat de toegevoegde waarde. Het voorgestelde concept biedt:

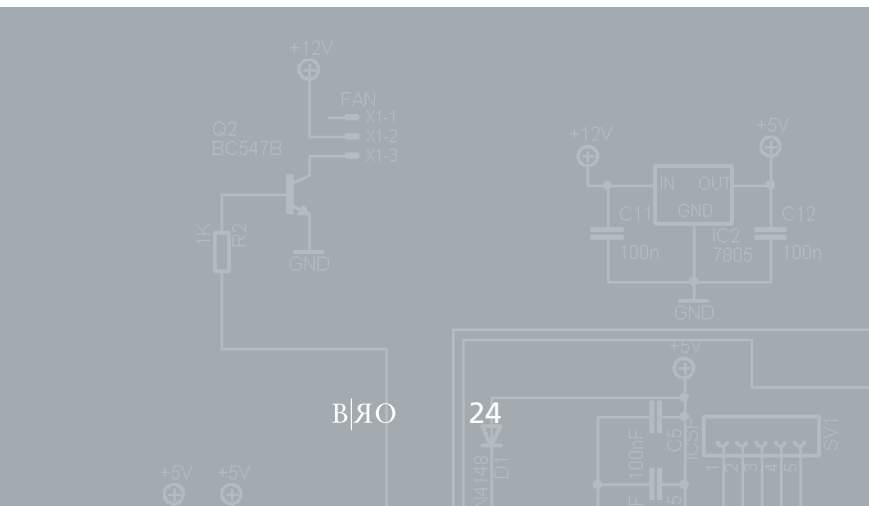
- de positionering en profilering van Brainport als toptechnologische regio door een alliantie met een internationaal erkend beeldmerk: het Evoluon;
- een sterke basis voor een nader uit te werken marketingconcept voor Brainport;
- een invulling met diverse programmaonderdelen die complementair zijn aan bestaande voorzieningen en ontwikkelingen binnen Eindhoven, en in hun conceptuele samenhang de basis vormen voor een gezonde exploitatie;
- een ontmoetingsplaats die laagdrempelig is voor het bedrijfsleven (groot en klein), onderwijs (hoog en laag) en de overheid. En die bovendien voor een breed publiek toegankelijk is;
- toekomstwaarde voor een markante gebouw met een grote historische waarde voor Eindhoven;
- de mogelijkheid van een flexibele, gefaseerde en op basis van duurzame uitgangspunten tot stand te brengen ontwikkeling.

Essentieel is dat er draagvlak is bij de partners van de Triple Helix om de volgende stap te zetten. Dat moet een stap zijn naar een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van een Business Case voor het concept. De gemeente Eindhoven (eigenaar Oppenheimpark en omliggende infrastructuur) zou met medewerking van Philips (eigenaar Evoluon en park om het gebouw), voor deze fase de trekker moeten zijn. Omringd door vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, onderwijs en overheid met mandaat om de koers voor de Business Case te bepalen. Een visie op de toekomstige zeggenschapstructuur, organisatie en eigendomsverhoudingen van gebouw en park moet onderdeel uitmaken van de Business Case. De rol van Philips in de toekomstige situatie staat voor Philips open. Philips wil vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid bij Eindhoven en de regio meedenken in de toekomstige bestemming.

Het bewaken van de doelstelling van het concept zoals in de voorliggende visie verwoord: "Het creëren van een markante plaats met internationale allure voor toptechnologie waar de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid concreet vorm krijgt en die tegelijkertijd een breed publiek aanspreekt", vraagt om een gezamenlijke aansturing middels een (nieuwe) gezamenlijke stichting. Tegelijkertijd moet de daadkrachtige operationele uitvoering van de activiteiten en projecten in het gebied gegarandeerd zijn.

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid kan op hoofdlijnen het volgende worden gezegd:

- In het verleden zijn veel aannames gedaan over kosten die samenhangen met renovatie en aanpassingen van het Evluon als gebouw zonder grondig te toetsen of deze aanpassingen noodzakelijk zijn of wellicht al zijn uitgevoerd. Daardoor is uitgegaan van een veel te hoge kostenpost ten aanzien van groot onderhoud en modernisering van het gebouw en zijn voorzieningen. Deze toetsing is in het kader van dit onderzoek wel uitgevoerd. Door een intensivering van het huidige gebruik van het Evluon, waar het concept van uitgaat, zijn de noodzakelijke investeringen om de gebruikswaarde te vergroten zeer waarschijnlijk in de exploitatie terug te verdienen.
- De ontwikkeling van additioneel versterkend programma wordt realistisch geacht: het gaat niet om grote kwantiteiten, wel om de ontwikkeling van op maat gesneden ingrediënten die een bijdrage leveren aan het totaalconcept. De ontwikkelingen zullen de komende 5 à 10 jaar vorm kunnen krijgen.



- De kosten-opbrengstenverhouding van additioneel programma hebben wij neutraal ingeschat. Te genereren grondwaarden vanuit nieuwe functies zullen ingezet moeten worden ter verbetering van de bereikbaarheid en de ontwikkeling van noodzakelijke parkeervoorzieningen. Gezien de directe ligging aan de HOV-lijn kan wellicht ook een oplossing gevonden worden door op afstand parkeer-mogelijkheden te creëren.
- De kosten voor de inrichting van het park is sterk afhankelijk van de ambitie. De opbrengsten blijven beperkt tot het op gezette tijden beschikbaar stellen van het park voor evenementen. Dit brengt echter ook weer extra onderhoud met zich mee.

Al met al geven de huidige inzichten ten aanzien van de financiële haalbaarheid geen aanleiding om een stap naar verdere uitwerking te blokkeren. Er zullen nog steeds aanzienlijke investeringen noodzakelijk zijn waarbij een lange termijn visie benodigd is. Het succes van het concept is echter niet afhankelijk van de omvang van het programma, maar van de kwaliteit en de synergie. Exploitatie van het deelconcept rondom vergaderen, congressen en exposities/beurzen is marktconform te realiseren. Dat moet uiteindelijk ook het uitgangspunt zijn voor de overige aanvullende voorzieningen zoals een multifunctioneel gebouw of hotel/extended stay. Zoals gebruikelijk zal het park geen sluitende exploitatie kennen, maar afhankelijk van de kracht van het totaal concept kan de wisselwerking met de overige programmadelen wel groot zijn en ook financieel te vertalen. Om dit nader in beeld te brengen zal de stap naar een Business Case gezet moeten worden. Essentieel daarin is het vastleggen van het activiteitenprogramma en de ontwikkelingsvisie voor de locatie op basis van de wensen van de partners in de Triple Helix.



2.8 ‘Papier in beweging brengen’: Business Case Evoluon

Dit rapport beschrijft de ‘derde jeugd’ voor het Evoluon en haar directe omgeving. Een toekomst waarbij in een nieuwe ruimtelijk en functionele opzet het Evoluon de ‘huiskamer’ van Brainport zal vormen. Een locatie waarbij de partijen zoals vertegenwoordigd binnen de Triple Helix elkaar kunnen ontmoeten, waar kennis wordt gedeeld en waar verbindingen worden gelegd. Bij de gemeente Eindhoven en bij Philips, maar ook bij de overige participanten in de Stuurgroep Evoluon en de deelnemers aan de beide workshops die in het traject van totstandkoming van de rapportage zijn gehouden, bestaat draagvlak voor de visie.

Het concept Evoluon als ontmoetingsplek voor Brainport wordt onderschreven. Daarbij wordt aangegeven dat eerst ingezet moet worden op de software kant. Een organisatie dient vormgegeven te worden die de intensivering van het gebruik tot stand gaat brengen. Pas in een tweede fase kan er sprake zijn van een uitbreiding van de hardware. Die uitbreiding zal ook enkel plaats vinden als de Triple Helix middels concrete behoefte en participatie naar het gebied is getrokken. De toevoeging van hardware zal beperkt zijn van omvang om de parkachtige omgeving te kunnen behouden. Fasering zoals blijkt van belang. Eerst intensiveren huidig gebruik vervolgens uitbreiden waar mogelijk en wenselijk. De keuze voor het uitbreidings-scenario zal gemaakt worden in de volgende fase tijdens de Business Case.

De visie vraagt nu om een vervolgstap op basis van een concrete agenda die leidt tot besluitvorming over diverse aspecten die voor een adequate bedrijfsvoering van het toekomstige Evoluon en omgeving van belang zijn. De te nemen stappen en de agenda voor de verdere uitwerking in de vorm van een Business Case worden hierna toegelicht.

Vervolgstappen

Procesmatig	Producten per fase
1. Instemmen met de resultaten van de visie en de agenda voor de vervolgstap door college van B&W van de gemeente Eindhoven en de directie van Philips.	• Rapportage BRO: ‘Eindhoven, Evoluon en omgeving een beeldmerk voor Brainport’.
2. Vrijgeven van de rapportage BRO: ‘Eindhoven, Evoluon en omgeving een beeldmerk voor Brainport’.	• Informatie- en communicatietraject inwoners en bedrijven en onderwijsinstellingen Eindhoven.
3. Uitwerken van de agenda voor de vervolgstap.	• Business Case Evoluon en omgeving.
4. Besluitvorming over resultaten Business Case.	• Zie agenda Business Case.
5. Opvolging besluiten uit Business Case.	• Uitvoering ontwikkelingsplan 2015 en 2025.

Agenda voor Business Case

De stap naar een Business Case maakt onlosmakelijk deel uit van de visie. Op een aantal punten zal de visie uitgewerkt moeten worden in concrete voorstellen die voor besluitvorming voorgelegd worden. De voorstellen dienen voor besluitvorming voorgelegd te worden aan de gemeente Eindhoven vanuit haar positie als grondeigenaar van het Oppenheimpark en vanuit haar maatschappelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid aan Philips als grondlegger, huidig eigenaar en exploitant van het gebouw en aan parijen uit de Triple Helix die de visie mede inhoud moeten geven.

De agenda voor de Business Case zal de hierna opgesomde onderwerpen moeten bevatten. In de voorliggende visie op het Evoluon en omgeving zijn de mogelijkheden van de activiteiten en programma’s en de ruimtelijke inpassing al globaal verkend, maar gezien het verkennende karakter van de visie op hoofdlijnen getoetst op haalbaarheid. De richting van de Business Case is daarmee wel aangegeven.

Uitwerking tot voorstellen voor besluitvorming	Besluitvormende partij
1. Concrete activiteiten, functies en programma's die leiden tot intensivering van het gebruik van het Evoluon en de omgeving worden bepaald op basis van de geschetste koers in de visie. Daarbij kan een splitsing gemaakt worden voor de korte termijn (2015) en de langere termijn (2025)	Partners uit de Triple Helix moeten hierover een intentie vastleggen.
2. Activiteiten, functies en programma's die een ruimtelijke ingreep noodzakelijk maken, worden bepaald en gekwantificeerd naar aard en omvang. Dat kan betrekking hebben op vastgoedontwikkeling, maar ook op inrichting van de openbare ruimte. Ook hier gaat het om de horizon tot 2015 en 2025.	De gemeente Eindhoven zal de bereidheid moeten uitspreken medewerking te willen verlenen aan de ruimtelijke en juridisch planologische inpassing van het programma.
3. De combinatie Brainport-toptechnologie-Evoluon biedt een kans voor een sterk marketingconcept. In het kader van de Brainport 2020 Tafel de mogelijkheden verkennen.	De gemeente Eindhoven zal op basis van de verkenning van de mogelijkheden een standpunt kunnen bepalen over de kansen.
4. Concretisering van de exploitatie naar: - Huidig gebruik en intensivering daarvan - Grondexploitatie voor aanvullend programma - Bedrijfsexploitatie van additionele functies - Investerings in het park voor evenementen, (tijdelijke) tentoonstellingen en exposities	Inzicht hierin is noodzakelijk voor de besluitvorming over de toekomstige eigendom- en zeggenschapsstructuur.
5. Waardebepaling van het gebouw, grond en de activiteiten van het huidige Evoluon en omgeving	Inzicht hierin is noodzakelijk voor de besluitvorming over de toekomstige eigendom- en zeggenschapsstructuur
6. Verkenning van de mogelijkheden voor een toekomstige eigendom- en zeggenschapstructuur voor het Evoluon en omgeving. Op basis van de verkenning wordt een concreet voorstel uitgewerkt.	De gemeente Eindhoven en Philips stellen de toekomstige eigendom- en zeggenschapsstructuur vast.
7. Bepaling van de organisatievorm voor de aansturing van de te realiseren doelen voor het gebied (markante plaats met internationale allure voor toptechnologie waar de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid concreet vorm krijgt en een breed publiek wordt aangesproken) en de operationele bedrijfsvoering.	Afhankelijk van de keuze voor de eigendom- en zeggenschapstructuur stellen wordt met de leidende partij(en) de organisatievorm en de bedrijfsvoering vastgelegd.



3. Toekomstig gebruik

3.1 Software van het concept

Om het concept met bijbehorende activiteiten en programma goed te kunnen ontwikkelen en exploiteren is een organisatie noodzakelijk. De samenwerking tussen overheid, onderwijs en bedrijfsleven kan hierin verder worden versterkt. Door gezamenlijk deze taak op te pakken is iedere partij ook direct betrokken en verantwoordelijk voor de activiteiten die er gaan plaatsvinden.

Een nieuwe organisatievorm voor het Evoluon en omgeving kan de marketingkant op zich nemen en het concept op een goede manier weg zetten. Deze organisatie moet bedrijven, onderwijs- en overheidsinstellingen aan zich weten te binden en ervoor zorgen dat deze partijen activiteiten rondom het Evoluon gaan organiseren. De organisatie kan ieder initiatief dat zich voordoet toetsen aan de criteria: relatie met Brainport, toegankelijkheid voor het publiek en/of bijdragen aan de exploitatie.

Belangrijk is dat de op te richten organisatie het programma van activiteiten gaat vormgeven. Op basis van deze activiteiten (aantallen en omvang) kan bekeken worden welke hardware noodzakelijk is. In de beginfase kan het grootste deel van de activiteiten opgevangen worden in de bestaande bebouwing maar naarmate de activiteiten toenemen, kan gekeken worden naar nieuwe benodigde hardware. Op deze manier is er automatisch een dekking voor deze nieuwe hardware omdat het gebruik ervan gewaarborgd is. De ontwikkeling van het totale concept verloopt dus via een groeipatroon. Gefaseerd kunnen bepaalde elementen tot ontwikkeling worden gebracht.

Om te komen tot een zorgvuldig afgewogen fundament voor de software van het concept gaan we in op een drietal aandachtsvelden, te weten:

- Het verbinden van het Evoluon met de Brainportgedachte.
- Het ontwikkelen van plannen voor het gebruik van het park.
- En het intensiveren van de ontmoetingsfunctie op basis van het huidige gebruik van het Evoluon.

De ontwikkeling van hardware ter facilitering van de gewenste activiteiten is hierbij nadrukkelijk volgend.

3.1.1 Brainport

Opgaven

- Evoluon verbinden met Brainport.
- Samenwerking Triple Helix zichtbaar maken door activiteiten.
- Brainport bekend maken bij het grote publiek.

Evoluon: Spin in het Brainportweb, huiskamer voor iedereen

Het Evoluon zou centraal moeten komen te liggen in het netwerk van Brainport. Een huiskamer waar bedrijvigheid informatie kan inwinnen en elkaar ontmoeten. De herkenbaarheid van Brainport wordt door een dergelijke huiskamer versterkt. Het levert positieve effecten op voor de bedrijvigheid in de regio maar zorgt ook voor meer begrip en vooral kennis over bedrijvigheid in Brainport bij het grotere publiek.

De huiskamer kan door het onderwijs en bedrijfsleven gebruikt worden om elkaar te ontmoeten en samen zaken op te pakken. Onderzoek van de kennisinstellingen kan gepresenteerd worden aan het bedrijfsleven en het bedrijfsleven kan op haar beurt aangeven waar de markten van de toekomst liggen en waar dus onderzoek voor noodzakelijk is. De overheid kan de huiskamer benutten om het grote publiek kennis te laten maken met het begrip Brainport. Brainport krijgt voor het grote publiek een tastbaar element waar ervaren kan worden wat er in Brainport speelt en wat Brainport voor hen kan betekenen.

Bereik gericht op bedrijfsleven, onderwijs en publiek

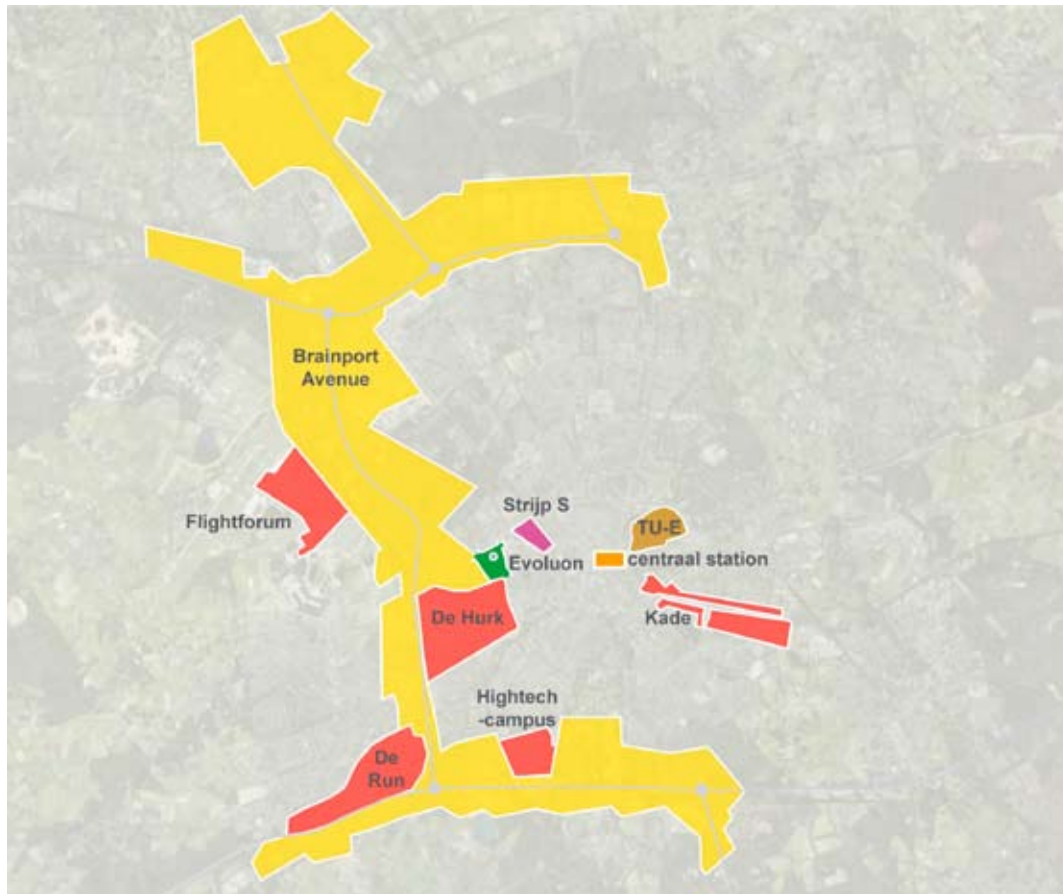
Het bereik van het Evoluon op Brainport op dit moment is zeer beperkt. Het Evoluon wordt door enkele partijen gebruikt als vergader- en presentatieplek maar een structurele bezetting en uitdraging van Brainport ontbreekt. Daarmee is het Evoluon als netwerkbasis zeer lokaal gericht.

Door de creatie van de huiskamer als spil in het netwerk van Brainport kan het bereik worden vergroot. Presentaties van kennisinstellingen en bedrijfsleven wisselen elkaar af waardoor het Evoluon een interessante plek wordt voor het vergaren van informatie over Brainport. Gedacht kan worden aan informatie over bedrijven, infrastructurele investeringen zoals het glasvezel of informatie over de arbeidsmarkt door de inzet van het UWV Werkbedrijf. Interessant voor het bedrijfsleven maar ook voor de onderwijsinstellingen. De toegankelijkheid kan verder worden vergroot richting het publiek waardoor het bereik van lokaal naar nationaal niveau wordt gebracht.

Om dit bereik te vergroten is het noodzakelijk ruimte te bieden aan presentaties van bedrijfsleven en kennisinstellingen maar eventueel ook aan ruimtes waar men kan (samen)werken aan nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor dient een gebouw te worden ontwikkeld dat multifunctioneel is in opzet. Ruimtes moeten snel omgebouwd kunnen worden van kantoorfaciliteit naar atelier of werkplaats/laboratorium. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor het verstrekken van informatie aan ondernemers, onderwijsinstellingen en het publiek. Een invulling met ruimtes voor het ondernemersloket van de gemeente, de Kamer van Koophandel en Brainport Development draagt bij aan het vergroten van het bereik.

Belang van iedereen

Het beeldmerk van Brainport is een verantwoordelijkheid van iedereen. Het kan van toegevoegde waarde zijn voor onderwijs, overheid, bedrijfsleven en publiek. Daarom zal het oppakken van deze taak ook binnen de drie pijlers van de Triple Helix verankerd moeten zijn. Een nieuwe stichting waarin alle drie de partijen vertegenwoordigd zijn, kan starten met het vormgeven en gebruiken van het Evoluon en de omgeving.



Spin in het
Brainport Web

Versterking van de assen naar het Evoluon

Het Evoluon heeft momenteel een relatie met de in Eindhoven aanwezige Philips takken en enkele andere grote bedrijven zoals ASML en (overheids)instellingen zoals de Kamer van Koophandel en Brainport Development. Een directe relatie met Brainport en alle bedrijvigheid van de regio is er echter niet. Rondom het Evoluon is op de Beukenlaan vooral bedrijvigheid in de vorm van kantoorgebruikers aanwezig. Op de Cederlaan en Noord-Brabantlaan ligt de nadruk vooral op wonen met hier en daar een bedrijf.

De Noord-Brabantlaan, Beukenlaan en Tilburgseweg zorgen voor een zeer goede bereikbaarheid van de locatie. De aanwezigheid van een eigen opstapplaats op de HOV versterkt deze bereikbaarheid nog verder.

De gevestigde bedrijvigheid in het gebied en de activiteiten die momenteel in het kader van Brainport plaats vinden in het Evoluon dragen nog niet optimaal bij aan het gebruik van de uitstekende bereikbaarheid.

Momenteel ligt het Evoluon al centraal tussen enkele belangrijke gebieden binnen Eindhoven maar deze positie wordt in de toekomst verder versterkt door de ontwikkeling van Strijp S, het stationsgebied en Brainport Avenue. Het Evoluon komt centraal tussen deze ontwikkelingen te liggen en kan een verbindende functie vervullen tussen de verschillende elementen zoals bijvoorbeeld Creatief en Design (Strijp S), R&D en Innovatie (Brainport Avenue), Technologie en Industrie (De Hurk en De Run), Onderwijs en Kennis (TUE). Door een huiskamer te realiseren midden tussen deze functies kan het totale Brainport-netwerk verder worden versterkt.

Door de netwerkfunctie te versterken worden ook de assen richting het Evoluon versterkt. Langs deze assen kan een ontwikkeling worden opgezet die van toegevoegde waarde is aan de huiskamer. Op die manier kunnen verschillende functies in de directe omgeving of op plekken die al onderdeel uitmaken van de hoofdontwikkelgebieden (Strijp S, Stationsgebied, etc.) van Eindhoven worden geplaatst.

Programma in en direct rondom het Evoluon zal slechts van een zeer beperkte omvang zijn en dient een synergie met elkaar te vormen. De verschillende onderdelen dienen elkaar te versterken en bij te dragen aan het totale concept van de Huiskamer. Het toevoegen van dit beperkte aan elkaar gerelateerde programma in en direct rondom het Evoluon zorgt voor een positieve uitstraling richting de omgeving en de assen. De waarde van de omgeving zal toenemen waardoor nieuwe investeringen op deze plekken gaan plaatsvinden.

3.1.2 Het park

Opgaven

- Verbinden park met directe omgeving.
- Toegankelijkheid park vergroten.
- Ruimte voor organiseren evenementen en activiteiten.

Op dit moment is het park te verdelen in twee aparte onderdelen. Het opengestelde door de gemeente onderhouden Oppenheim park en het afgesloten door Philips onderhouden Evoluon park. De beide parken zijn van elkaar gescheiden door de Tilburgseweg. De relatie met de omliggende buurten is vrij beperkt. De toegankelijkheid is erg laag door de direct om het park gelegen drukke ontsluitingswegen en natuurlijk het hekwerk.

Verbinden van de parken met elkaar en de buurt

De wens is beide parken meer met elkaar te verbinden en ook meer in relatie te brengen met de omliggende buurten. Het vormt een belangrijke groene long voor de omliggende woonwijken en dient daarom behouden te worden en waar mogelijk verder te worden versterkt. De gemeente Eindhoven wil graag werken met gelabelde parken. De opzet van het park met veel grote open groene grasweide is uitermate geschikt voor een evenementenpark. De ligging aan goede ontsluitingswegen versterkt de opzet tot een evenementenpark. Daarnaast bevinden zich rond een groot deel van het park geen directe functies die overlast zullen ondervinden van de evenementen functie. Het omzetten van het park naar een evenementenpark vergroot ook de publiekstoegankelijkheid. En dergelijk gelabeld park mist momenteel nog in de gemeente Eindhoven.



Schaalstudie Evenementenpark: Park Evoluon in vergelijking tot Malieveld in Den Haag

Ruimte voor evenementen

Evenementen kunnen georganiseerd worden rondom thema's die centraal staan in Brainport. Er kan gezocht worden naar een combinatie van toegankelijkheid voor bedrijfsleven en publiek. Momenteel ontbreekt het aan een centrale trekker/organisator van dergelijke initiatieven. Er is geen centrale marketing organisatie die het merk Brainport weet weg te zetten. De evenementen kunnen georganiseerd worden in het park maar ook in het Evoluon zelf.

Vergroting bereik en toegankelijkheid van het park

Momenteel is het bereik van het park zeer beperkt. Het Evoluon park wordt enkel gezien als aankleding van de bedrijfsomgeving zonder echte gebruikswaarde. Het Oppenheimpark vervult een zeer beperkte recreatieve rol voor omwonenden.

Naar de toekomst toe dient het park in ieder geval een aantrekkingskracht en dus bereik te hebben op de gehele stad, regio en wellicht bij enkele evenementen nationaal. Daarvoor dient de toegankelijkheid van het park te worden vergroot. Publiek moet makkelijk in het park kunnen komen en er moeten activiteiten zijn die mensen ook naar het gebied toe trekken. Dit kunnen activiteiten zijn in het park, in het Evoluon of in nieuwe functies die in en om het park ontwikkeld worden.

Om het bereik te vergroten dient er ruimte te zijn voor het organiseren van evenementen. Gedacht kan worden aan culturele evenementen (muziek, theater, etc.) of Brainport thematische evenementen rondom design, medical, technology en Innovation. Deze ruimte kan gevonden worden in het park maar ook in gebouw.



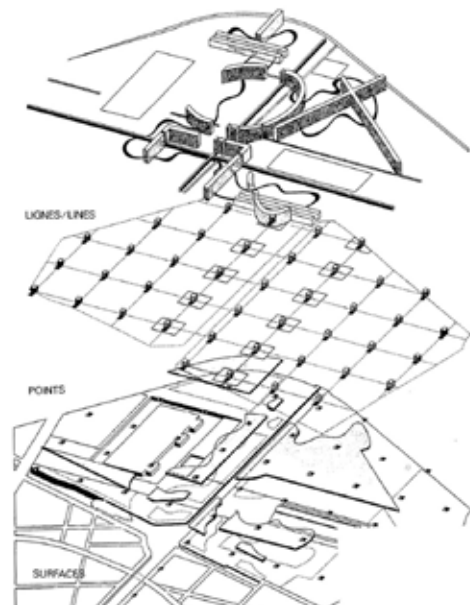
Schaalstudie Evenementenpark: Park Evoluon in vergelijking tot Westergas-fabriekterrein in Amsterdam

Het kunnen presenteren van aspecten uit Brainport behoort ook tot de mogelijkheden om het bereik van het gebied te vergroten. Experience voor jong en oud dat gericht is op aspecten uit Brainport is een invulling die beelden oproept van de originele invulling van het Evoluon en kan ook prima in het park tot uitdrukking worden gebracht.

Het park is vooral gericht op gebruik door publiek maar heeft daarnaast ook een rol voor het bedrijfsleven. Bedrijfsleven kan tijdens de evenementen zich zelf presenteren richting andere bedrijven maar ook richting het grote publiek.

Belang van de gemeente

De openheid van het park is vooral een wens vanuit de gemeente om te voorzien in de behoefte van haar burgers. De verantwoordelijkheid voor deze openheid (verbinden van de parkdelen, verbinden van de omliggende gebieden en het onderhoud) zouden dan ook logischerwijs bij de gemeente komen te liggen. Indien er geen grote aanpassingen aan het park worden gedaan zullen de kosten voor onderhoud beperkt zijn. Zeker als deze worden afgezet tegen het totale oppervlak waar de gemeente momenteel onderhoud voor dient te plegen.



Parc La Vilette in Parijs als voorbeeld van een park waarin meer functies een plek hebben

3.1.3 Intensivering ontmoetingsfunctie

Opgaven

- Uitbouwen congres- en vergaderfaciliteit.
- Vergroten mogelijkheden voor presentaties en bijeenkomsten.
- Bezoekers aantrekken om gebiedsgebruik te intensiveren.

Op dit moment wordt het Evoluon vrijwel enkel en alleen als congres- en vergaderlocatie gebruikt. Het betreft een functie die uitgevoerd wordt door een bedrijfsonderdeel van Philips. Ongeveer 30% van de afname geschiedt door Philips zelf de overige 70% komt van buiten. Veel van de klanten komen steeds weer terug. De klantgebondenheid is dan ook groot. De faciliteit wordt momenteel vooral door het bedrijfsleven gebruikt maar ook (semi)-overheid en kennisinstellingen maken gebruik van de faciliteiten van het Evoluon.

Het huidige niveau en omvang voldoet voor de regio. Voor grote (internationale) congressen is de huidige functionaliteit te beperkt. Momenteel kan er plaats geboden worden aan ongeveer 450 tot 500 man. Voor grote internationale congressen wordt toch al snel uitgegaan van zo'n 1.000 plaatsen. Het tekort aan dit soort grote congresfaciliteiten komt ook naar voren in het rapport 'Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt.'

Bij eventuele uitbreiding dient ook rekening gehouden te worden met parkeren. De huidige voorziening voldoet maar zit wel aan het maximum. Het gebrek aan een beursvloer en overnachtingsmogelijkheden zorgt ook voor een beperking in de huidige mogelijkheden.

Intensievere benutting huidige faciliteit

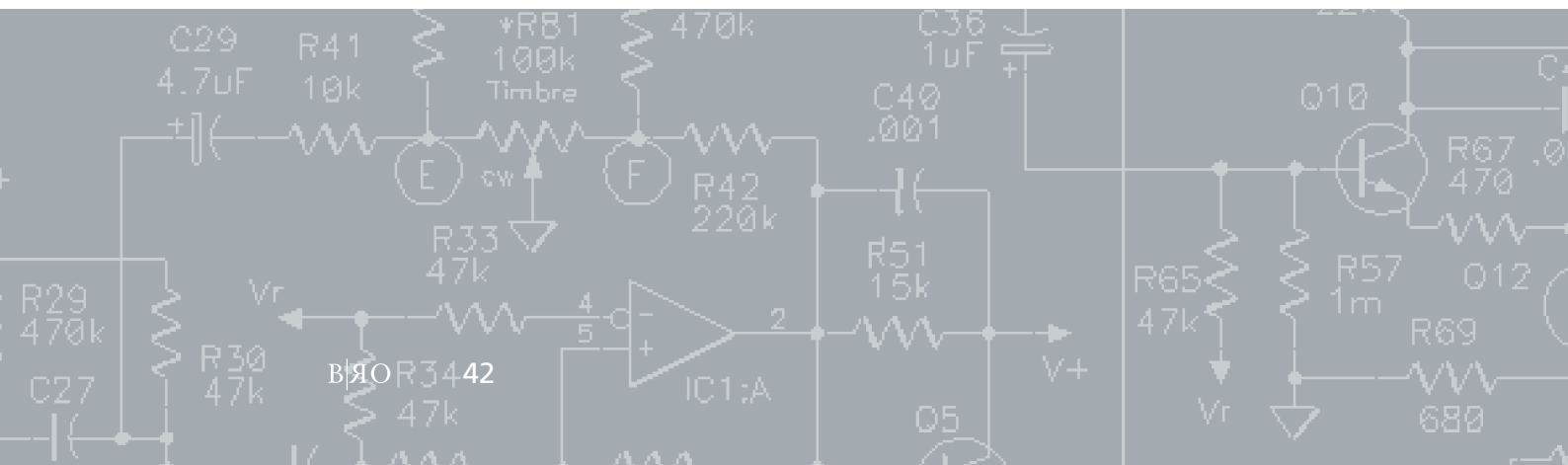
Naar de toekomst toe moet er een congres- en vergaderfaciliteit ontstaan die intensiever wordt benut en een breder bereik heeft dan het huidige gebruik. Het bedrijfsleven kan er terecht om te vergaderen of zich te presenteren aan klanten of andere bedrijven. Dit zelfde geldt voor onderwijsinstellingen. Zij kunnen rondom het Evoluon zich zelf naar buiten toe presenteren en de wereld bekend maken met bijvoorbeeld de resultaten van wetenschappelijk onderzoek. Bedrijven en kennisinstellingen moet er kunnen werken, ontmoeten en presenteren. Ze moeten de mogelijkheid hebben partijen van ver buiten de regio en zelfs buiten Nederland te kunnen trekken en te kunnen ontvangen.

Verder moeten er presentaties gehouden kunnen worden die ook het grote publiek weten te boeien en te trekken. Op deze manier zorgen de verschillende programma onderdelen voor een intensivering van het gebruik van het totale gebied. Daar het extra gebruik kunnen programma onderdelen (bestaand en nieuw) rendabeler functioneren. Zo zal de intensivering van het gebruik ook leiden tot een intensivering van het gebruik van de HOV.

Van regionaal naar (inter)nationaal

Zoals aangegeven voldoet de huidige functie. Echter zou deze om het Evoluon naar een hoger niveau te brengen (nationaal en internationaal i.p.v. stedelijk en regionaal) vergroot moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan:

- een uitbreiding van de vergaderfaciliteiten;
- een uitbreiding van de congresfaciliteiten;
- uitbreiding met een beursgebouw;
- toevoegen van een zakelijk hotel.

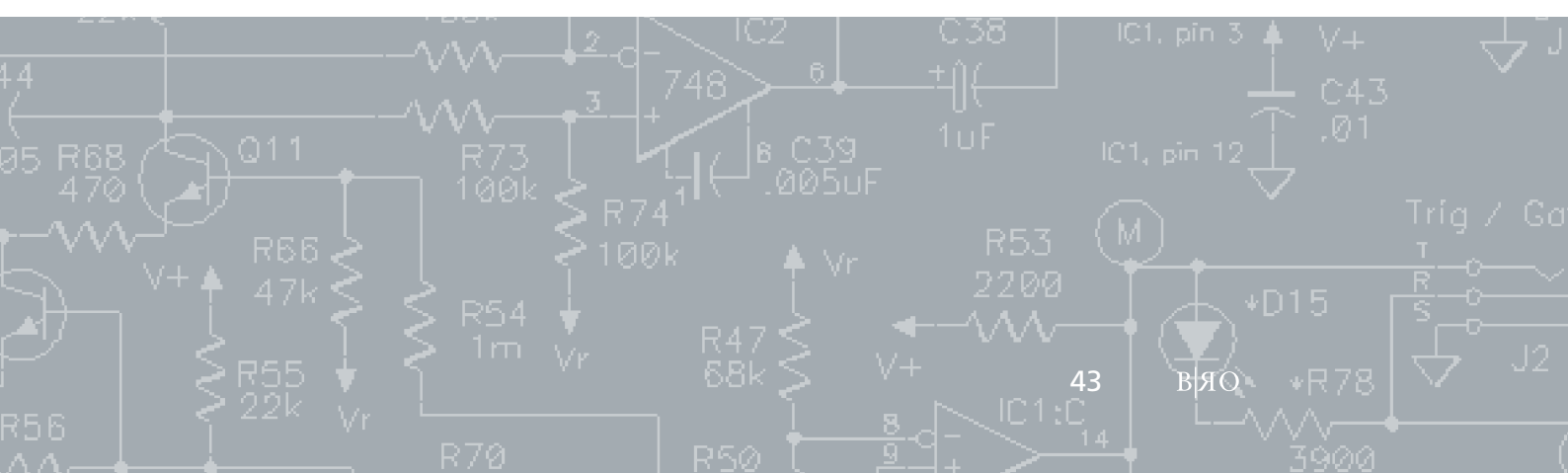


Door een uitbreiding van de congresfaciliteiten en een beursgebouw kan de locatie beter worden gebruikt voor het organiseren van grote internationaal gerichte congressen. De toevoeging van een hotel kan daarbij versterkend werken. Gedacht kan worden aan een 5-sterren hotel waarvoor momenteel nog ruimte bestaat in de Eindhovense markt. Over een dergelijk concept is reeds nagedacht en het wordt ook reeds in praktijk gebracht middels Citizen M. Dit concept gaat uit van een geheel nieuwe hotelsoort die gericht is op de zakelijke gebruiker.

3.2 Hardware van het concept

Om de eerder opgestelde ambities tot stand te kunnen brengen is in de toekomst wellicht bij voldoende activiteit enig nieuw vastgoed noodzakelijk. De noodzakelijkheid voor nieuw vastgoed dient naar voren te komen uit de activiteiten (behoeften). Gestart wordt in de huidige bebouwing. Pas op het moment dat de hoeveelheid activiteiten zodanig groot worden dat deze niet in de huidige bebouwing kunnen plaatsvinden, zal naar nieuw te ontwikkelen vastgoed worden gekeken.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de minimaal benodigde omvang van verschillende functies die mogelijk een plek kunnen krijgen in het concept. De minimale omvang is nodig om rendabel te kunnen worden gerealiseerd. Of deze omvang daadwerkelijk gerealiseerd zal worden is afhankelijk van de behoefte en noodzaak voor het concept. De hier geschetste volumes geven een eerste inzicht in de omvang van de benodigde hardware. Ook is hiermee niet aangegeven dat al deze voorzieningen gerealiseerd moeten worden.



Het ontmoetings- en informatiecentrum kan gestart worden in de bestaande bebouwing maar zal al snel het huidige gebruik verhinderen. Het huidige gebruik dient, bij het in stand blijven van de huidige eigendomsstructuur, te allen tijde behouden te blijven. Daardoor zal al snel gezocht moeten worden naar nieuwe ruimte voor het informatiecentrum. Intensivering van het huidige gebruik zal ervoor zorgen dat een uitbreiding van de congres- en vergaderfaciliteit noodzakelijk zal zijn. Voor het informatiecentrum kan uitgegaan worden van ongeveer 2.500 m² à 3.500 m².

Om de toenemende congres- en beursactiviteiten kwijt te kunnen, zal gezocht moeten worden naar een uitbreiding van de huidige faciliteiten met zo'n 10.000 m² te verdelen over een beursvloer en vergader- en congresruimtes. Een goede aanvulling hierop is het realiseren van een (zakelijk) hotel dat eventueel gebruikt kan worden voor extended stay en waarin horeca ook een plaats kan krijgen. Deze ontwikkeling heeft ongeveer 10.000 m² nodig. Het hotel kan door de zakelijke markt gebruikt worden tijdens evenementen en congressen en de horeca kan ook een dagelijks gebruik krijgen voor publiek dat het park en eventuele presentaties, tentoonstellingen en evenementen bezoekt.

Verder dient een tijdelijke werkplek mogelijk gemaakt te worden voor onderzoekers, studenten of werknemers van bedrijven. Deze flexibele werkplaatsen (Het Atelier) nemen tussen de 3.500 en 5.000 m² ruimte in beslag.

In het park zal een evenemententerrein vormgegeven moeten worden. Op deze manier wordt het park bruikbaar voor het organiseren van evenementen die een relatie hebben met Brainport. Om alle toegenomen activiteiten met bezoekers te kunnen opvangen is extra ruimte nodig voor parkeren. Op locatie dient gezocht te worden naar minimaal 400 parkeerplaatsen. In aanvulling daarop nog zo'n 400 parkeerplaatsen middels een transferium. De HOV lijn kan de overige bezoekers goed faciliteren.

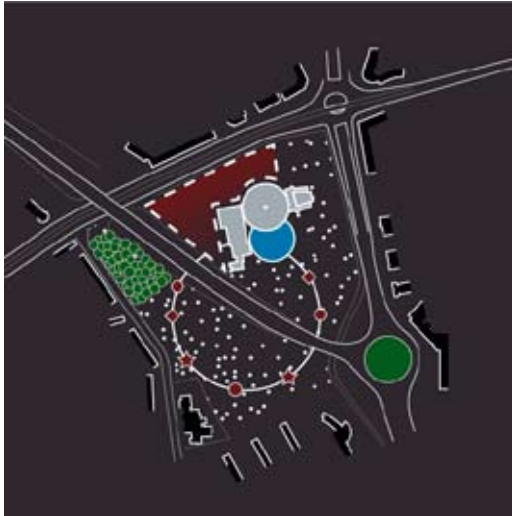
3.3 Ruimtelijke vertaling programma

Het doel van de ruimtelijke modellen is om de mogelijkheden te onderzoeken voor de invulling van het toe te voegen programma. Bij de modellen moet worden aangegeven dat deze slechts een eerste aanzet geven en een nadere uitwerking in een vervolgfase is dan ook nog noodzakelijk. Bij deze nadere uitwerking dienen onderscheidende stedenbouw en hoge kwaliteit sleutelbegrippen te zijn. Hiervoor gelden van tevoren een aantal uitgangspunten:

- Nieuwe bebouwing moet het beeldmerk van het Evoluon versterken; nieuwe bebouwing mag de iconografische waarde van het Evoluon niet verstoren. Dit heeft met name invloed op de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.
- Het zicht op het Evoluon dient niet verstoord te worden; het silhouet van het Evoluon is namelijk zeer belangrijk voor de herkenbaarheid van de iconografische waarde.

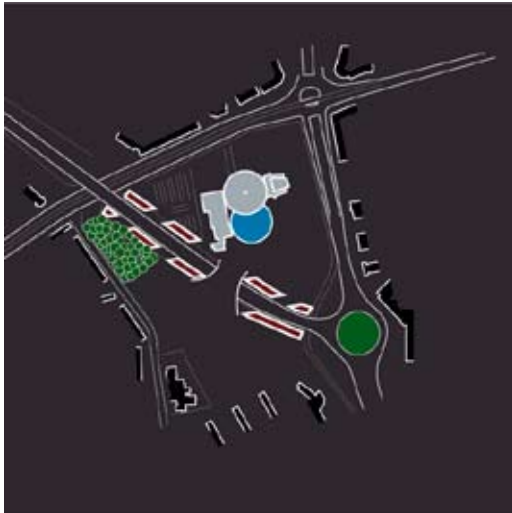
Er zijn een viertal modellen ontwikkeld die op basis van een aantal criteria vergeleken kunnen worden. De criteria waarop de modellen getoets zullen worden:

- zicht op het Evoluon vanuit omgeving;
- functionele koppeling tussen Evoluon en nieuwe bebouwing;
- faseerbaarheid;
- opbrengst vanuit vastgoedontwikkeling;
- kosten parkeren;
- ontsluiting / infrastructuur;
- bruikbaarheid en koppeling evenementenpark.



Model 1: Compact

In dit model is uitgegaan van optimale koppeling tussen bestaande en nieuwe bebouwing door nieuwbouw te concentreren op het huidige parkeerterrein van het Evoluon. Hierdoor blijft de zichtbaarheid van het Evoluon zoveel mogelijk behouden, terwijl middels een functionele koppeling met het Evoluon het gebruiksgemak optimaal is. Parkeren vindt plaats onder het complex in een verdiepte parkeergarage van twee lagen.

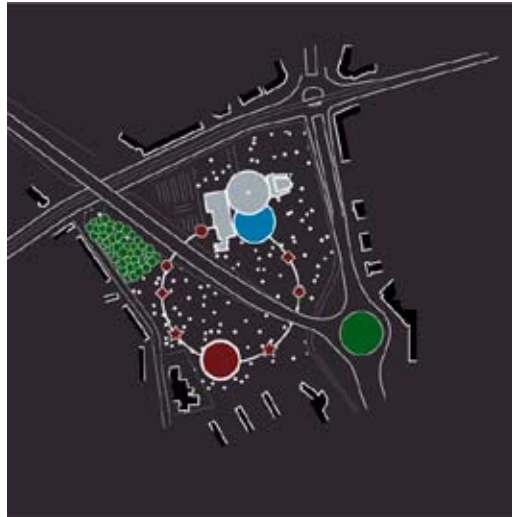


Model 2: Lint

Nieuwe bebouwing wordt in dit model gepositioneerd langs de Tilburgseweg om zo een nieuw lint van bebouwing te realiseren. Deze bebouwing kan een nieuwe bijzondere lijn in het Evenementenpark worden die de relatie tussen de twee huidige parken kan versterken door middel van een brug of groene overgang over de Tilburgseweg. Het parkeren vindt plaats in de plint van de lintbebouwing. Faseerbaarheid is in dit model optimaal.

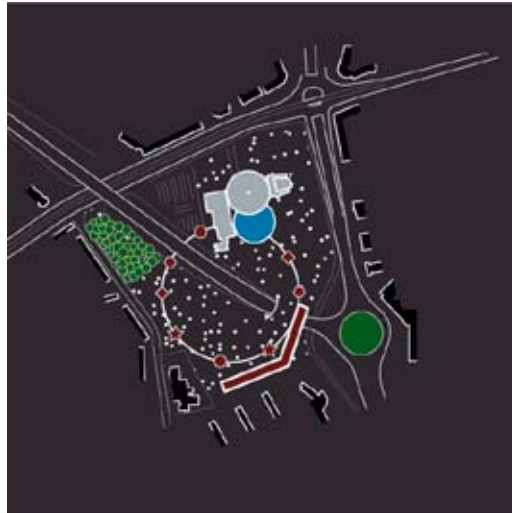
Model 3: Toren

Door de nieuwe bebouwing in het Oppenheimerpark, aan de andere zijde van de Tilburgseweg, te plaatsen blijft het huidige ensemble van Evoluon onaangetast. De nieuwe bebouwing wordt als een toren gepositioneerd op een plint waar de beursvloer zich bevindt. In de toren worden de overige functies ondergebracht. Parkeren wordt opgelost in een verdiepte garage of aan de rand van het park.



Model 4: Wand

In dit model is de bebouwing eveneens geplaatst in het Oppenheimerpark, echter is de toren vervangen door een wand waar de overige functies een plek vinden. De beursvloer bevindt zich in de plint. Het park wordt doorgetrokken naar het dak van de beursvloer waardoor het park verder versterkt wordt en de koppeling van de functies in de wand met het park optimaal benut kan worden. Parkeren wordt opgelost in een verdiepte garage of aan de rand van het park.



Toetsing van de modellen

De modellen zijn in het diagram op deze pagina getoetst op de eerder genoemde criteria. Vanuit deze criteria zou de keuze voor het Compacte model als beste naar voren. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van welk belang men aan de verschillende onderdelen hecht. Indien de financiën de belangrijkste factor zijn, zal compact snel als beste model uit de bus komen. Indien zicht op het Evoluon als belangrijkste of enige factor wordt gezien, zullen alleen de opties toren en wand overblijven.

Overzicht: Waardering
verschillende modellen

	Compact	Lint	Toren	Wand
Zicht op Evoluon	-	--	0	0
Functionele koppeling	++	+/-	-	-
Faseerbaarheid	0	+	-	-
Opbrengst vanuit vastgoedontwikkeling	+	+	0	0
Kosten parkeren	--	-	-	-
Ontsluiting / infrastructuur	+	--	-	-
Evenementenpark	++	--	+	+

3.4 Toegevoegde waarde

De toegevoegde waarde van het totale concept in hardware en software is te verdelen over drie elementen. Algemene toegevoegde waarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Algemene toegevoegde waarde

Ten eerste kan het concept er voor zorgen dat Brainport zich beter kan positioneren en profileren. De regio heeft een beeldmerk maar ook een plek waar de toptechnologische regio

zich kan presenteren. Dat kan op het economische vlak maar ook op de sociale, culturele en ruimtelijke component. Er ontstaat een internationaal erkend beeldmerk. Het concept is daarnaast complementair aan bestaande voorzieningen en ontwikkelingen. Daardoor past het goed in de toekomstige ontwikkeling van de Brainport regio. Het levert verder een nog dieper alliantie op tussen de verschillende Brainport partners. De drie partijen gaan nog intensiever samenwerken en kunnen dit nu ook op een plek laten zien.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde ligt in de ontmoetingsplaats die ontstaat voor bedrijven en instellingen gericht op toptechnologie. Informatie kan snel en efficiënt met elkaar worden gedeeld. Nieuwe contacten en mogelijkheden kunnen snel tot stand worden gebracht. Maar daarnaast biedt het ook het publiek de mogelijkheid om in contact te komen met de resultaten van Brainport. Het publiek kan ervaren wat Brainport inhoudt en voor eenieder kan betekenen. De omgeving wordt veel toegankelijker waardoor het publiek veel beter gebruik kan maken van het park.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde ligt in de duurzame ontwikkeling. De flexibiliteit in programma zorgt ervoor dat over een lange periode gezocht kan worden naar de optimale invulling. Elementen kunnen snel en in kleine vorm worden opgepakt en verder worden ontwikkeld om vervolgens een eigen plek te krijgen in de omgeving.

Als beeldmerk van toptechnologie kan er ook gezocht worden naar mogelijkheden voor duurzame groene ontwikkelingen. Gedacht kan worden aan nieuwe vormen van energiewinning en besparing.

Maar bovenal biedt het concept de mogelijkheid om het Evoluon te behouden op een wijze zodat het voor iedereen betekenis en een functie heeft.



4. Uitvoeringsparagraaf

4.1 Exploitatie

De exploitatie is gericht op verschillende onderdelen. Zo wordt er gekeken naar de exploitatie van het huidige gebouw maar ook naar de exploitatie van eventuele nieuwe additionele functies. Uit de realisatie van deze additionele functies volgt nog een exploitatie onderdeel namelijk de grondexploitatie. Deze wordt ook bekeken in deze paragraaf. Een verdieping van de cijfers voor de ontwikkeling op de lange termijn is opgenomen in bijlage 3.

a. Toekomstige exploitatie huidige gebouw

Er is een extra investering noodzakelijk die ligt tussen de 0,8 en 1 miljoen euro. Deze investering is voor de komende jaren en is gericht op groot onderhoud en investeringen in kwaliteit van de voorzieningen. Deze kosten zijn te dekken vanuit verhoogde bezoekersaantallen en een verdere intensivering van het gebruik. De jaarlijkse extra baten / kosten zullen circa 10% van de huidige begroting van circa 4 miljoen per jaar bedragen. Daarnaast is er mogelijke dekking vanuit bijzondere subsidies (Europa, Rijk, Provincie) voor bijzondere duurzame investeringen of versterking van de economische potenties van een regio.

b. Grondexploitatie

Een eerste grove raming van de opbrengsten van de realisatie van nieuw vastgoed bedraagt 4 à 5 miljoen euro. De extra kosten aan infrastructuur en uitbreiding van het parkeren en aanleggen van P&R-voorzieningen zijn van een gelijke grootte als de opbrengsten. Uit de grondexploitatie zijn dus geen directe baten te verwachten die op andere onderdelen gebruikt kunnen worden.

- c. **Bedrijfsexploitatie nieuwe additionele functies**
Additionele functies zoals het informatiecentrum, een beursvloer of hotel kunnen kostendekkend worden geëxploiteerd vanuit toekomstig (geïntensiveerd) gebruik van deze commerciële functies. Deze nieuwe ontwikkelingen zullen niet direct starten maar krijgen in een periode van 5 à 10 jaar vorm. Dit zal mede afhankelijk zijn van vraag en marktontwikkelingen.
- d. **Investerings park**
De investeringen in het park om de toegankelijkheid te vergroten en het organiseren van evenementen mogelijk te maken is nog niet direct bekend. Deze is ook afhankelijk van het gewenste publieksgerichte karakter. Een eventuele financiering zal door de gemeente opgepakt moeten worden en eventueel bekostigd kunnen worden door verhuur bij evenementen. Ook de onderhoudskosten kunnen door de exploitatie worden gedekt. De kosten voor onderhoud voor het huidige park zijn beperkt. Zeker als deze in relatie worden gezien tot de totale oppervlakte waarvoor de gemeente momenteel het onderhoud voert.
- e. **Investerings in exhibits, tijdelijke tentoonstellingen, evenementen e.d.**
Deze kosten zijn niet in de haalbaarheidsanalyse opgenomen. Deze kosten dienen te allen tijde bekostigd te worden vanuit specifieke doeluitkeringen en is de verantwoordelijkheid van de betrokken partij.

4.2 Business Case

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling zal een Business Case dienen te worden opgesteld die in nauwe samenhang de volgende elementen belicht:

- a. **Relatie met Brainport**
Overleg met de mogelijke partners in de nieuw op te richten organisatie moet leiden tot de verdere aanscherping van het concept en de activiteiten die in en om het Evoluon georganiseerd kunnen/moeten worden. Dat wil zeggen:

- verfijnen van de toekomstige positie van het Evoluon binnen het totale concept van Brainport;
- definitie van (logische) activiteiten binnen 'Central Brainport District';
- vanuit deze activiteiten een verdere definitie van het gebruik van het huidige gebouw en de ontwikkeling van versterkend programma in de omgeving op de langere termijn bepalen;
- bepalen van de wijze waarop intenties tot gebruik, kunnen worden vastgelegd in concrete afspraken ten aanzien van gebruik, exploitatie en eventuele cofinanciering en garantiestellingen.

b. Toekomstvisie 2015 – 2025

Van groot belang is dat een scherp(er) beeld bestaat van de toekomstige ontwikkeling van het Evoluon op de middellange en lange termijn. Het gaat daarbij zowel om het toekomstige functioneren van het bestaande gebouw als nieuw te ontwikkelen voorzieningen. Ook zaken ten aanzien van bereikbaarheid, parkeren, gebruik openbare ruimte en dergelijke dienen in beeld te worden gebracht. De toekomstvisie dient daarbij vertaald te worden in grond- en bouwexploitaties.

c. Toekomst wenselijke zeggenschap- en eigendomstructuur

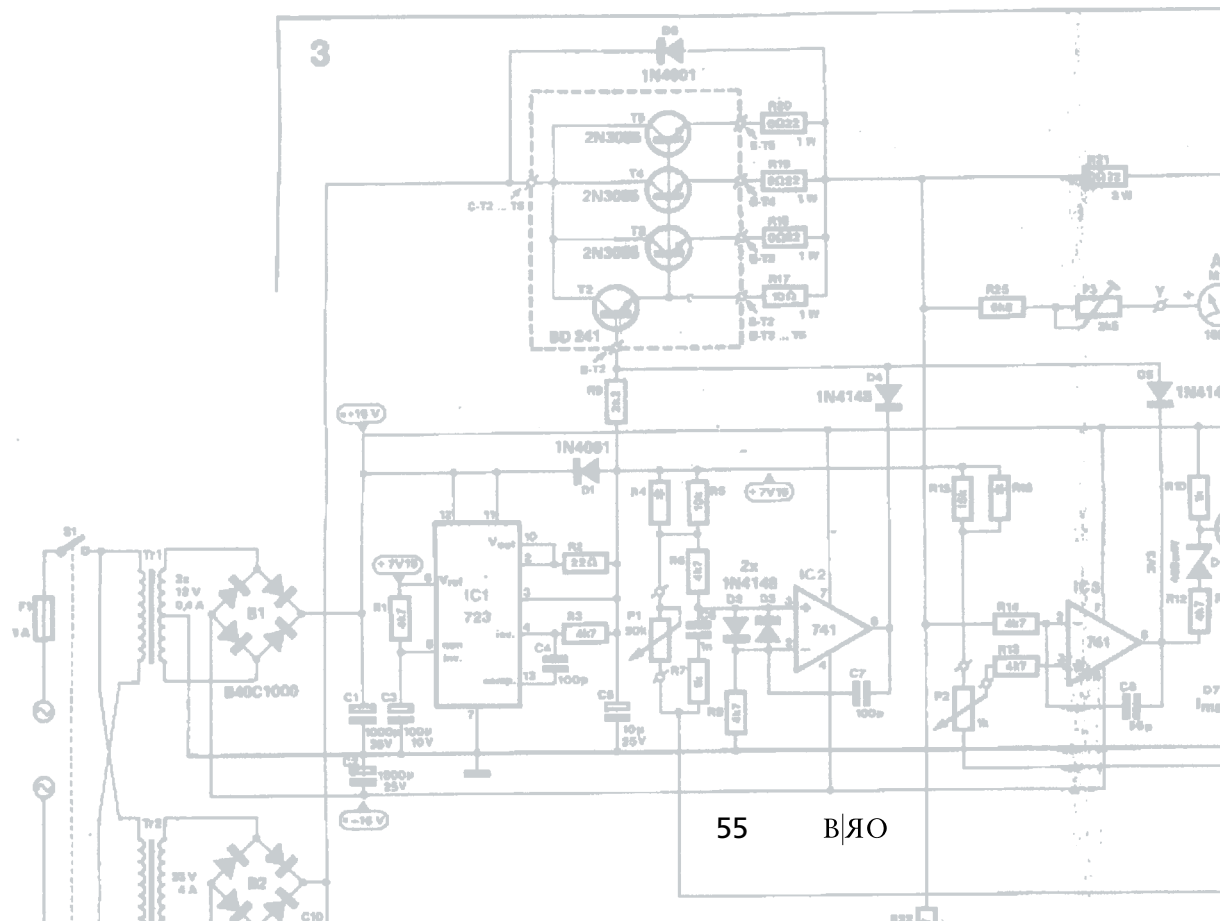
Gezocht dient te worden naar de meest wenselijke zeggenschap- en eigendomstructuur waardoor (a) de belangen van betrokken partijen gewaarborgd worden en (b) er financiering plaats kan vinden over noodzakelijke ingrepen voor de komende jaren. Het ligt in de rede dat de gemeente Eindhoven (mede) eigenaar wordt van het Evoluon omdat hiermee het lange termijn perspectief en het brede maatschappelijk belang gewaarborgd wordt. In het kader van de Business Case moet dat vanzelfsprekend nog met Philips besproken worden.

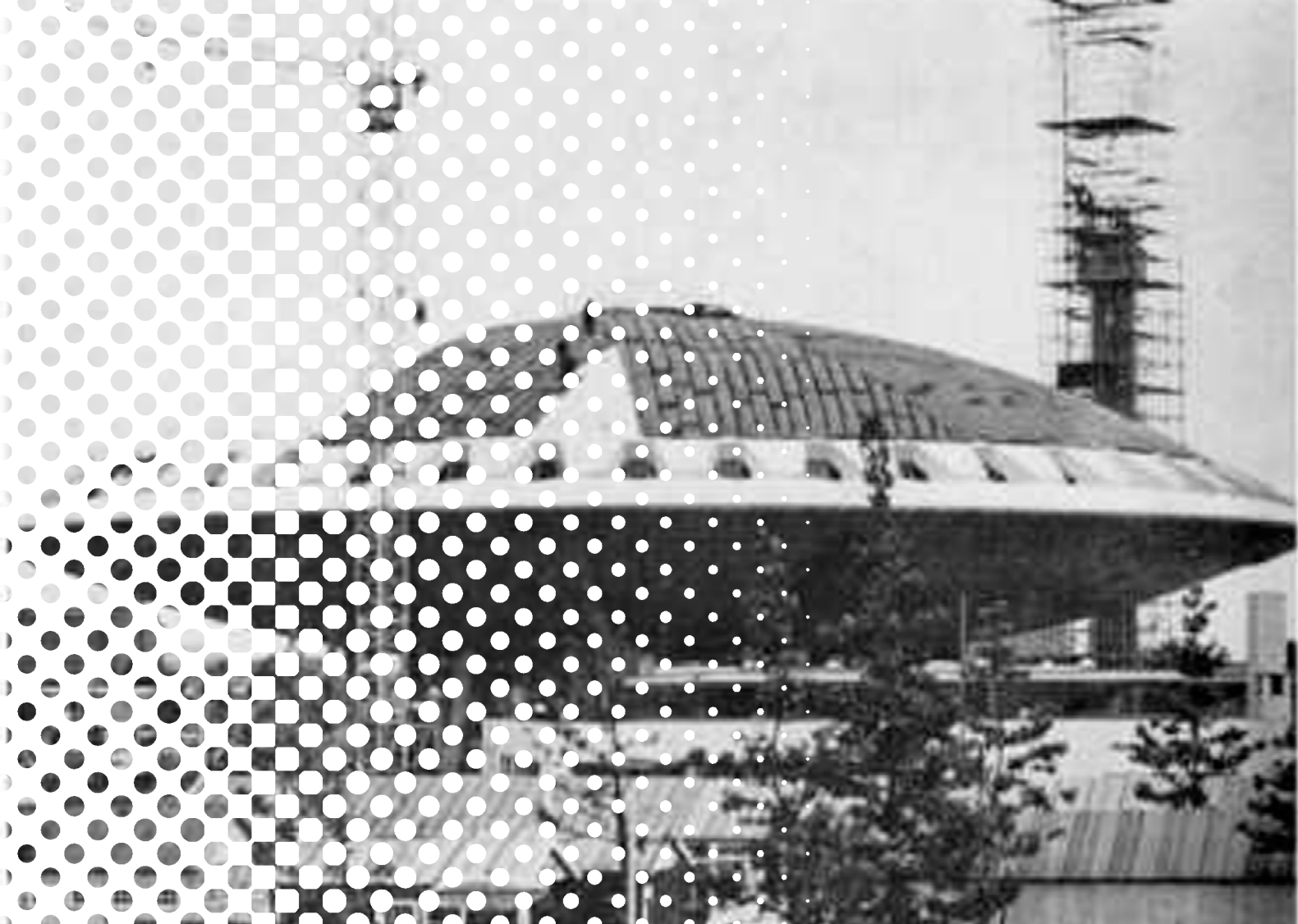
- d. Toekomst wenselijke organisatie- en exploitatievorm
Beredeneert vanuit het toekomstig functioneren kan de toekomstig wenselijke organisatie- en exploitatievorm worden benoemd. Hierbij dienen uitspraken te worden gedaan over de aansturing van de ontwikkeling en het beheer van het gebied. En de exploitatie van het huidige gebouw en de toekomstige exploitatie van nieuwe voorzieningen als onderdeel van het Central Brainport District.
- e. Fasering
De gewenste fasering van de ontwikkeling waarbij als eerste stap het Evoluon een meer publiekgericht (Brainport) karakter krijgt en het park wordt ingericht en opengesteld voor evenementen.
- f. Investeringsramingen en risico's
De Business Case zal een beeld schetsen van de noodzakelijke investeringen en exploitatielasten. Daarbij zullen tevens mogelijke financieringsmogelijkheden en risico's worden benoemd.

4.3 Planning

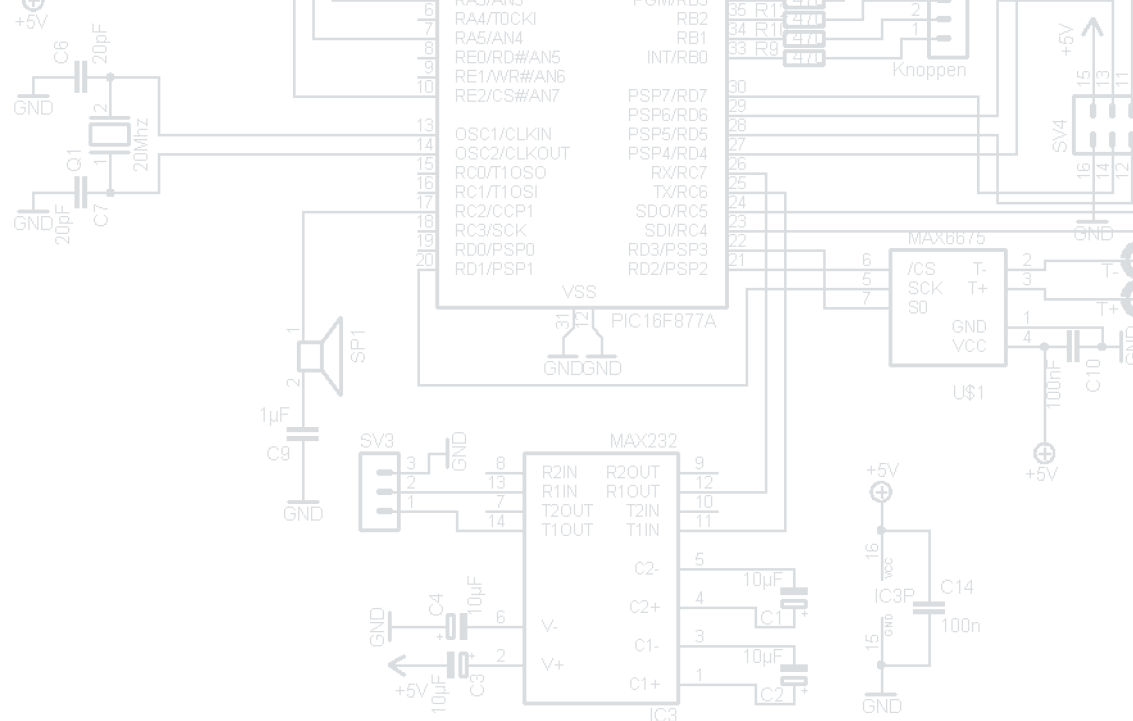
De volgende planning lijkt realistisch met betrekking tot het tot stand brengen van de Business Case.

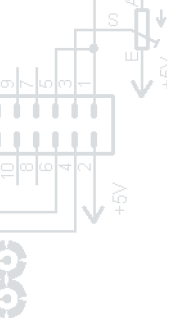
- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Informatievoorziening visie | najaar 2010 |
| • Kwartiermaker Business Case | najaar 2010 |
| • Opstellen Business Case | najaar 2010 |
| • Besluitvorming Business Case | voorjaar 2011 |





BIJLAGEN





Bijlage 1: Genodigden expertmeetings en interviews

Naam	Organisatie	Aanwezig
mw. S. Koster	Gemeente, Sectorhoofd Gebiedsontwikkeling	V
mw. A. Coolen	Gemeente, Programmaleider Ruimtelijke kwaliteit	V
mw. T. van Gurp	Gemeente, Programmamanager EZ	V
dhr. C. Horsten	Gemeente, Afdelingshoofd Grondbedrijf a.i.	V
mw. L. Brabers	Gemeente, Programmamanager Brainport	V
dhr. E. van Gerwen	Gemeente, Accountmanager Toerisme & Vrije Tijd	V
dhr. J. Groot	Gemeente, Stedenbouwkundige/planoloog	V
mw. F. Zeevenhoven	Gemeente, Landschapsarchitect	V
dhr. R. van Houten	Gemeente, Beleidsmedewerker cultuur-historie	V
dhr. J. de Graef	Gemeente, Stedenbouwkundige	V
dhr. E. van Hal	Gemeente, Strategisch Verkeersplanoloog	V
mw. Y. Beijnsberger	Gemeente, afdeling Communicatie	V
dhr. C. Donkers	Programma Bureau Design (Brabant Academy, Gemeente)	V
dhr. H. Hendriks	Philips, Directeur Philips Nederland	V
dhr. H. den Dekker	Philips, Directeur Evoluon	V
dhr. M. de Greef	Philips, Marketing Manager Evoluon	V
dhr. E. Janssen	Philips, Evoluon	V
dhr. J. Brouwers	Brainport Development, directielid	V
dhr. E. van Leest	Brainport Development	V
dhr. M. de Boer	Fontys, Stedenbouw	
dhr. J. Ruis	Vrienden van het Evoluon	V
dhr. A. Lundqvist	Tu/e , Voorzitter college van bestuur	
dhr. M. Steinbuch	Tu/e, Scientific Director 3TU Centre High Tech Systems	
dhr. E.W. Meijer	Tu/e, professor	
dhr. S. de Bever	De Bever Architecten	V
dhr. M. van Dijk	De Bever Architecten	V

Naam	Organisatie	Aanwezig
dhr. L. de Bever	Architect Evoluon	V
dhr. J. van Zeeland	SRE, projectleider Ruimtelijke Brainport	
dhr. H. Rosman	KvK Brabant, directeur	
mw. M. Rikze	KvK Brabant, Programmamanager TOA / Werken in Brainport	V
dhr. A. de Bruijn	DTZ Eindhoven, Directeur	V
mw. N. Nuijts	Meetings & Conventions, regio ZO Brabant	V
dhr. P. Scholtes (vervanger)	Eindhovens Dagblad	V
mw. N. Meijer	Fontys hogeschool, Bestuurslid	
dhr. C. Tetteroo (vervanger)	ROC, Voorzitter college van bestuur	V
dhr. H. de Wijkerslooth	SRE, portefeuillehouder Sociaal Economische Zaken	V
dhr. P.J.J.M. Swinkels	BZW Voorzitter	V
dhr. W. van der Leegte	VDL groep, directielid en bestuurslid Fabrikantenkring	
dhr. H. Vrijdag	Atelier Vrijdag	V
mw. K. Kampert	Estafeta	V
dhr. F. Wigman	BRO, Directeur	V
dhr. M. Oosting	BRO, Stedenbouwkundige	V
dhr. D. Barrois	BRO, Ruimtelijk Econoom	V
dhr. R. Wijngaarden	BRO, Stedenbouwkundig ontwerper	V
dhr. H. Broekman	Progère, Directeur	V

Bijlage 2: Historie

Voorgaande rapporten

Voor aanvang van het project zijn er door de jaren heen al een aantal rapporten¹ opgesteld met betrekking tot het Evoluon. Deze rapporten hebben als basismateriaal gediend voor dit onderzoek. De in de rapporten benoemde ontwikkelrichtingen, programma onderdelen en financiële onderbouwingen zijn gedurende het traject getoetst en aangescherpt.

Evoluon rapportages

De belangrijkste conclusies en bevindingen uit de drie opgestelde rapportages over het toekomstig gebruik van het Evoluon zijn als volgt:

- Het Evoluon is een unieke locatie voor zakelijke bijeenkomsten. De exploitatie is goed en schommelt rond het break even point. De huidige exploitatie dient dan ook te worden gecontinueerd en als basis te dienen voor verdere ontwikkelingen. Uit bouwen van functies is noodzakelijk om het huidige gebruik te kunnen blijven voeren.
- Het vastgoed (20.000 m²) en de locatie (6 ha) is groot en maar beperkt verhuurbaar/buikbaar (8.500 m²). Kosten voor energie zijn zeer hoog maar komt vooral doordat er overcapaciteit is.
- Toekomstige mogelijkheden: beeldmerk voor industrieel Zuid-Nederland, jongeren maken kennis met techniek, dynamische tentoonstellingen, plek voor one-stop shopping voor MKB-advies in de regio, internationale bijeenkomsten en evenementen
- Het Evoluon moet een 'platform' voor de regio zijn. Een 'platform' dat de interesse in techniek doet oplaaien en zo kan bijdragen aan de behoefte aan technisch goed opgeleid personeel.
- Samenwerking vanuit drie partijen (overheid, onderwijs en bedrijfsleven) moet aan de basis staan van een interactief podium (Museum). De expositie dient dynamisch te blijven om de interesse van de bezoekers vast te houden.

1 Evoluon Technology Experience (2005), Evolutie van het Evoluon (2007) en Brainportpark Evoluon (2008)

- De invulling dient te geschieden langs de inhoudelijke koers van de Brainportstrategie. Hierbij dient het groen een centrale rol te krijgen/behouden.
- Indien de lijn van de Brainport-strategie gevolgd wordt, kan ook succesvol worden gezocht naar subsidiemogelijkheden op europees, rijks, provinciaal en lokaal niveau. Het nieuwe concept dient het mogelijk te maken in aanmerking te komen voor de verschillende subsidies.

Bijlage 3: Gemeentelijk beleid

Naast de eerder opgestelde rapporten die specifiek over het Evoluon gaan hebben wij gebruik gemaakt van verschillende gemeentelijke rapportages zoals de Interimstructuurvisie, de Adviesnota Ordening Grondexploitatie Projecten (Prioriteitennota), de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Visie Hoogbouwbeleid. Uit deze rapporten en de interviews met gemeentambtenaren zijn de belangrijkste ontwikkelvoorwaarden voor de gemeente geformuleerd.

Gemeentelijke documenten

Uit de gemeentelijke documenten komt naar voren dat:

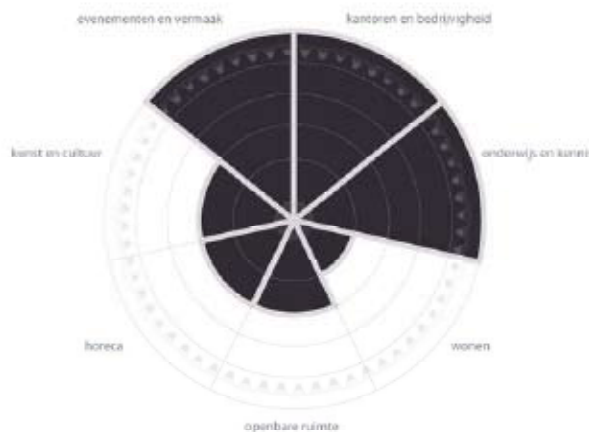
- Intensiveringen in vastgoed en functies vooral plaats dienen te vinden in de goed bereikbare dynamische gebieden van de stad. Daarbij wordt verder belang gehecht aan een koppeling tussen intensivering en de HOV-lijn.
- Evoluon en omgeving worden niet direct aangemerkt als locatie voor hoogbouw mogelijkheden. De locatie is hier wel voor geschikt. Zeker als gekeken wordt naar het behoud van de openheid van de openbare ruimte, de verbinding met de HOV-halte en het mogelijk kunnen benadrukken van de Evoluon locatie met een landmark.
- De bij het Evoluon behorende open groenstructuur bestaande uit grote gazons die het gebouw omgeving zijn van grote waarde. De groenstructuur is essentieel voor de vrije ligging en ruimtelijke belevingswaarde van het Evoluon. Daar dient bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zeker rekening mee te worden gehouden.
- De gemeente wil de positie als economisch kerngebied Brainport behouden en uitbouwen. De ontwikkeling van Brainport wordt opgepakt via de Triple Helix en op 4 domeinen (People, Technology, Business en Basics).
- De Brainport Avenue (A2-zone en westcorridor) zijn aangewezen als internationaal vestigingsmilieu waarbij wordt ingezet op hoogwaardige werklocaties. Het Evoluon past in deze 'hoogwaardige werklocatie – visie', het beschikt over veel groen en is optimaal bereikbaar.

- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt als bijzonder betiteld. Behoud en ontwikkeling van het groene karakter is uitgangspunt. Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.
- Uit de Adviesnota Ordening Grondexploitatie Projecten (Prioriteitennota) komt naar voren dat er momenteel weinig tot geen ruimte voor extra programma is. Herontwikkeling dient zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden. Alleen in geval van zwaar wegend maatschappelijk of economisch belang kan hiervan worden afgeweken.
- Eventueel programma dient bij te dragen aan het versterken van het Evoluon als het beeldmerk voor Brainport. Het beeldmerk moet publiekstoegankelijk zijn en staan voor technologie, innovatie en industrie.

Standpunten gemeentelijke disciplines

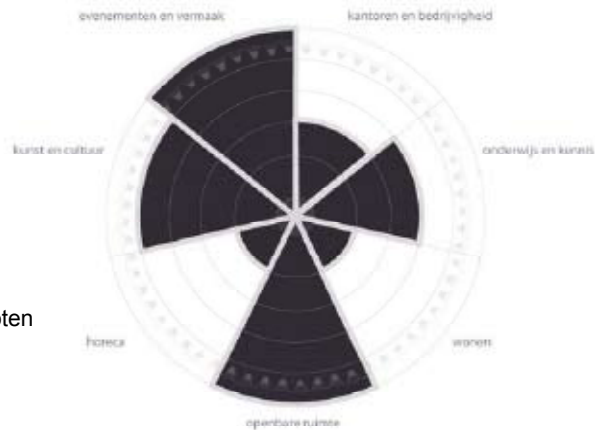
Gemeente Eindhoven, afdeling Economie

- Basis voor Triple Helix
- Zichtbaar maken van PPS
- Brainport leren kennen
- Overheidsrol is faciliteren
- Geen ruimte programma
- Huiskamer invulling (B2B)
- Hotel, café van de toekomst
- Openheid van het park



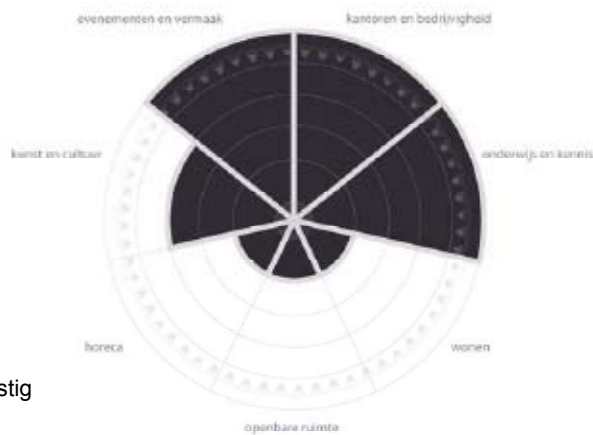
Gemeente Eindhoven, afdeling Landschap

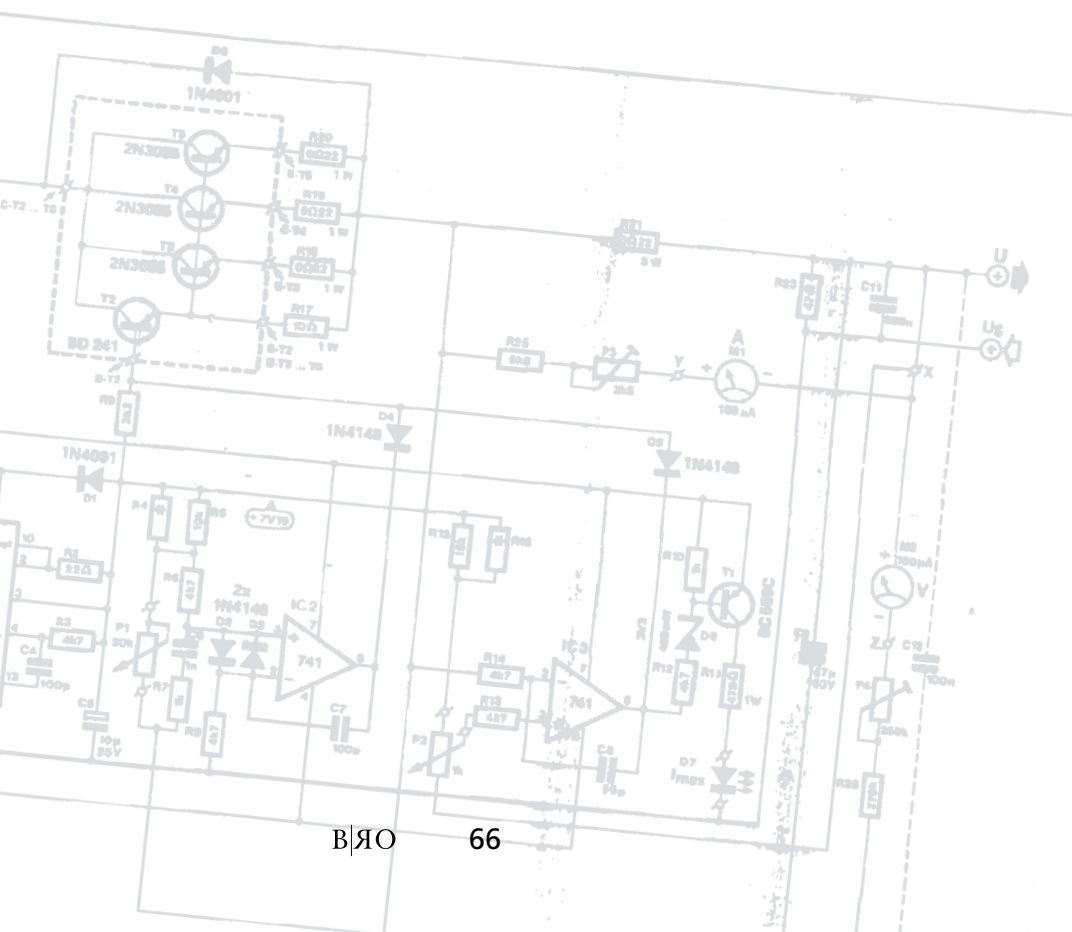
- Gelabeld evenementen park
- Groen versterken
- Publiekstrekend
- Groen schermt weg af
- Horeca, evenementen
- Wonen en kantoren te gesloten



Gemeente Eindhoven, afdeling Verkeer

- Ligging aan de HOV
- Intensief ontwikkelen
- Goed bereikbaar
- Tilburgseweg net vernieuwd
- Hoofdroute autoverkeer
- Noord-Brabantlaan: OV
- Verbinding met omgeving lastig





Bijlage 4: Standpunten direct betrokkenen

Het project kent enkele direct betrokkenen. Partijen die van extra importantie zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Van deze 5 partijen hebben wij de verschillende standpunten op een rij gezet. Het is immers van belang om deze zoveel mogelijk met elkaar te kunnen verenigen wil er een succesvolle ontwikkeling plaats vinden.

Gemeente

De gemeente is deels eigenaar van de gronden in het gebied en is vanuit die optiek niet alleen direct betrokkene, maar ook beslisser in dit traject. De gemeente wenst vooral het gebruik door publiek van het gebouw en het park te vergroten. Momenteel is het Evuon en het park te gesloten voor het publiek. De toegankelijkheid van het park, verbindingen met de omgeving dienen daarom verbeterd te worden. Daarnaast moet het programma in het Evuon en het park het publiek weten te trekken.

De HOV-lijn ligt aan de locatie. Een versterking van het gebruik van de HOV-lijn dient dan ook voorop te staan. Daarnaast dient het groen en de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk behouden te blijven. Eventuele programmatische ontwikkelingen dienen rekening te houden met ontwikkelingen op andere plaatsen zoals Strijp S, Brainport Avenue en het stationsgebied. Men ziet vooral kansen als basis voor de Triple Helix waarbij de onderlinge samenwerking van bedrijfsleven, overheid en onderwijs als het ware zichtbaar wordt gemaakt.

De gemeente zoekt nadrukkelijk naar draagvlak voor de ontwikkeling van het Evuon en omgeving, zowel organisatorisch als financieel.

Philips

Philips is momenteel eigenaar van het vastgoed en omliggende park. Daarmee is Philips net als de gemeente niet alleen direct betrokkene maar ook beslisser in het traject. Philips streeft een handhaving na van de huidige functionaliteit. Het vergader- en congrescentrum draait goed en voorziet in een gezonde exploitatie. Eventuele toekomstige ontwikkelingen mogen dit dan

ook niet verhinderen en dienen het liefst juist versterkend te werken. Philips is daarnaast niet bereid alleen voor eventuele grote extra kosten op te draaien. Philips mist dan ook vooral een centrale organisatie die ontwikkelingen en gebruik in het licht van Brainport kan coördineren en vormgeven.

Brainport Development

Brainport Development wil inzetten op een ontwikkeling die gericht is op Brainport en de daar onder hangende thema's zoals Design, Technologie, Innovatie, Medical, Food, etc.

Brainport Development is op zoek naar een plek waar de kracht en potenties van Brainport uitgedragen kunnen worden. Waar mensen kunnen leren wat Brainport eigenlijk inhoud.

Vrienden van het Evoluon

De Vrienden van het Evoluon streven een toekomstige ontwikkeling na waarbij samenwerking tussen de Triple Helix partners centraal staat. Het dient een mogelijkheid te bieden voor bedrijfsleven om zich te presenteren waarbij de STAD-gedachten¹ centraal dient te staan.

Nadrukkelijk dient gekeken te worden naar de internationale component. Het Evoluon en omgeving bieden hier natuurlijk kansen toe.

Architectenbureau de Bever en Architect Leo de Bever

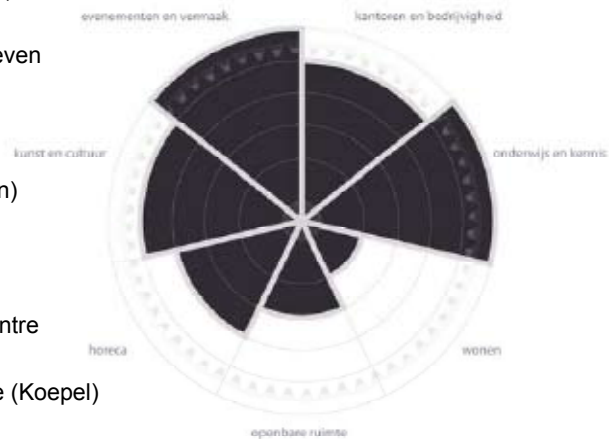
Het Architectenbureau de Bever en architect Leo de Bever streven een behoud van het beeldmerk Evoluon na. Daarbij dient men het silhouet in tact te laten. Het liefst zien zij daarbij een passend functioneel gebruik maar laten andere mogelijke ontwikkelingen niet buiten beschouwing. Zij zien het Evoluon als een modern monument waarbij eventuele aanpassingen aan het vastgoed en de omgeving mogelijk moeten zijn.

1

STAD: Science, Technology, Art en Design

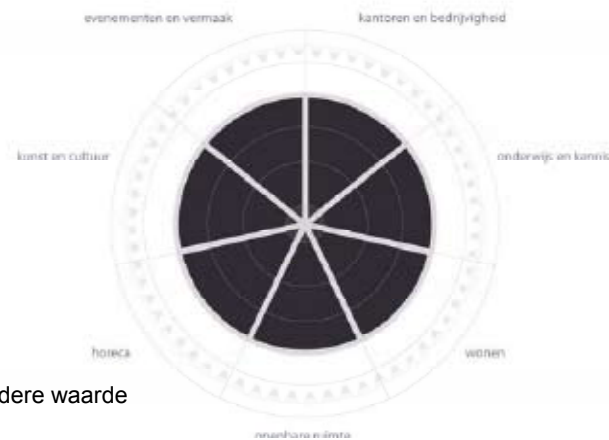
Stichting Vrienden van het Evoluon

- Brainport invulling (3 partijen)
- Presenteren lokale bedrijfsleven
- STAD-gedachte
- Evenementen (Art en Design)
- Internationale component
- World Class Conference Centre
- Brainport Experience Centre (Koepel)



De Bever Architecten

- Veel verrommeling in de randen
- Duidelijk programma nodig
- Groene hart maken
- Wanden realiseren
- Functies toevoegen
- Vrije ligging is van belang
- Laatste toevoeging van mindere waarde



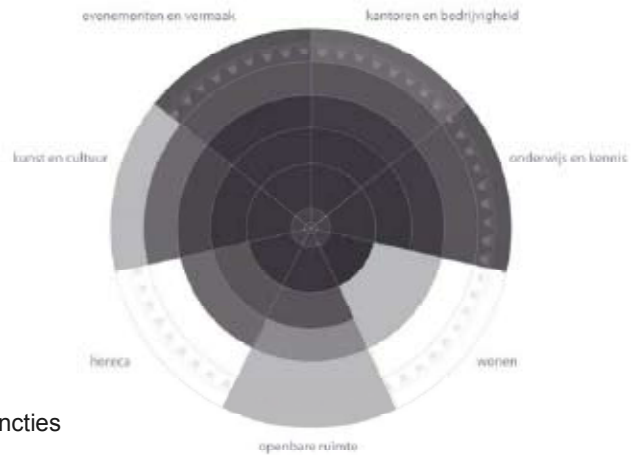
Conclusies uit de interviews

Overeenkomsten

- Congresfunctie
- Ontmoetingscentrum B2B
- Geen wonen
- Ondersteunende horeca
- Geen statisch museum
- (Thema) - Evenementen

Verschillen

- Openheid park
- Rol van onderwijs
- Locatie realiseren nieuwe functies



Bijlage 5: Financiële doorrekening van de lange termijnvisie

Globale grondexploitatie Evoluon

In het kader van de haalbaarheidsstudie Evoluon is een grondexploitatieopzet gemaakt waarin is aangegeven wat het resultaat is van de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ontwikkeling. De grondexploitatie is gebaseerd op globale ramingen en de resultaten van de grondexploitatieberekening kunnen dan ook slechts als indicatief gezien worden. In de grondexploitatieraming zijn geen verwervingswaarden / inbrengwaarden, geen planschade, geen kosten in verband met bovenwijkse voorzieningen en geen kosten voor grootschalige wijzigingen van boven en ondergrondse infrastructuur opgenomen.

Vastgoed

In de grondexploitatie is onderscheid gemaakt in drie onderdelen: (a) de vastgoedontwikkeling, (b) het benodigde parkeren en (c) de herinrichting van het park inclusief ruimtelijke verbinding.

De vastgoedontwikkeling bestaat voornamelijk uit de realisatie van een beursvloer van circa 5.000 m2 BVO, 6.000 m2 BVO werkplekken / kantoorruimte en 8.500 m2 BVO hotel (180 kamers).

Als opbrengsten worden de volgende huren en BAR voorlopig aangehouden:

Type Vastgoed	BAR	Jaarhuur per m2 BVO
Beursvloer	8,0%	110
Kantoor	7,0%	145
Hotel	7,5%	115

De ontwikkeling van het vastgoed genereert circa 7,5 miljoen euro grondwaarde. Daar tegenover staan de nodige investeringen met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. Deze worden grof geraamd op circa 2,6 miljoen en bestaat voornamelijk uit een stelpost van 1,75 miljoen ten behoeve van de noodzakelijke ontsluiting en voor infrastructurele aanpassingen.

De plan- en apparaatskosten bedragen, op basis van de plankostenscan, 896.000 euro en is 50-50 verdeeld over de ontwikkeling van het vastgoed en het groen. Het saldo (exclusief de parkeervoorzieningen) van de vastgoedontwikkeling bedraagt daarmee (netto contant) 4,9 miljoen.

Parkeren

- Ten behoeve van de vastgoedontwikkeling dient tevens een parkeervoorziening te worden gerealiseerd. Er is uitgegaan van een halfverdiepte parkeervoorziening van 345 parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontwikkelingskosten van deze parkeerplaatsvoorziening bedragen 6,7 miljoen euro (prijspeil 2009). De opbrengsten worden gekapitaliseerd met een BAR van 7,5%. De kantoren nemen 100 parkeerplaatsen af.
- Het hotel neemt 45 parkeerplaatsen af, tevens tegen een jaarhuur van 750 per parkeerplaats. Ook hier is een BAR gehanteerd van 7,5%.
- Als overige opbrengsten (waaronder de beursvloer) is gerekend op 100.000 autobezoekers per jaar, die gemiddeld 5 euro per bezoek betalen. De restcapaciteit wordt ingezet voor P+R.

Groen

In het onderdeel groen is de herinrichting van het park van 10 ha opgenomen alsmede de aanleg van een voetgangersverbinding / ecoduct van 4,1 miljoen. De totale kosten bedragen circa 5,8 miljoen euro (netto contant).

Resumerend is het beeld als volgt:

	Einde plan 31-12-2023	NCW 1-1-2010
Resultaat vastgoedontwikkeling	9.766.000	4.933.000
Onrendabele top Parkeren	-8.196.000	-4.139.000
Herstructurering Park en Ecologische verbinding	-11.573.000	-5.845.000
Totaal resultaat	-10.003.000	-5.051.000

MAL