

A nighttime photograph of a modern, multi-story building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated. The building is situated on a grassy hill overlooking a body of water. The building's reflection is clearly visible in the calm water. The sky is dark blue, and the surrounding area is lit with warm, yellowish lights, possibly from street lamps or building lights. The overall atmosphere is serene and modern.

ZUIDERPARK

Een nieuw thuis in de stad

ZUIDERPARK

Een nieuw thuis in de stad

Woord vooraf

3

Een reis door de tijd: historie en nieuwbouw

5

**Wanneer landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur
een geheel vormen**

12

Zuiderpark in beeld

18

Leven op Zuiderpark: ontwikkelen met een sterke visie

51

Data planontwikkeling en technische gegevens

58

Tijdens het eerste overleg in 2000 tussen opdrachtgever Archipel, ontwikkelaar en projectmanager Compaan en architect en stedenbouwkundige Atelier Dutch had niemand kunnen bevroeden dat de samenwerking zo lang zou gaan duren. Het begon met een reguliere opgave: er moest vervangende huisvesting worden gerealiseerd voor verzorgingshuis Gagelbosch. Het traject erna werd een enerverende reis naar bekende en onbekende gebieden. Op de ervaringen van dat moment kon worden gebouwd; de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg moesten worden voorspeld. De huisvesting die gerealiseerd zou gaan worden moest immers toekomstbestendige omgeving voor de bewoners van Eindhoven en de cliënten en werknemers van Archipel worden.

Gedurende deze gezamenlijke reis van bijna twee decennia raakten wij vertrouwd met de wereld waarin eenieder zich op professioneel niveau dagelijks beweegt. Dit inzicht leidde tot breder begrip en respect voor elkaar, die gedurende het traject een nauwere samenwerking tot gevolg had. Daar waar ruimtelijke kwaliteit, financiën en planning vaak als tegenpolen werken vanuit de verschillende partijen, is dit bij deze samenwerking, onverlet de discussies die met elkaar zijn gevoerd op de diverse fronten, binnen de kaders in gezamenlijkheid uitgewerkt en gerealiseerd. De tussentijdse aanpassingen aan het beoogde programma, mede veroorzaakt door de lange doorlooptijd van het project, hebben Zuiderpark gevormd tot wat het nu is.

Het beoogde resultaat, het maken van een buurt die als thuis zou worden ervaren door de bewoners, ongeacht de zorgvraag, en die bewoners uit de omgeving zou verwelkomen, is vanuit de samenwerking aan de vergader tafel bedacht en tijdens de bouw gerealiseerd. Zoals dat geldt voor elk nieuw gebouw, is het altijd weer de vraag hoe de bewoners en medewerkers het gerealiseerde ervaren en beleven. De waardering van de gebruikers bepaalt immers of het resultaat behaald is.

In dit boek geven wij inzage in de opgave waar wij de afgelopen zeventien jaar aan gewerkt hebben. De diverse interviews met bewoners en medewerkers geven een beeld van de wijze waarop zij hun nieuwe woonomgeving waarderen. De opgave om een buurt te maken waarin een diversiteit aan bewoners zich thuis voelt, lijkt te zijn geslaagd.

Bart Smits (Archipel)

Elmar Egert (Atelier Dutch)

Maurice Vanderlinden (Compaan)

Toen het oude verzorgingshuis Gagelbosch werd gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe complex Zuiderpark werden de bewoners ondergebracht in verzorgingshuis Orangerie.

Femke de Jong, toentertijd verhuiscoördinator, plande, regelde en voerde alles uit wat er bij de verhuizing kwam kijken. 'De verhuizing vanuit het oude huis Gagelbosch naar de Orangerie was heftig', vertelt de Jong. 'Het spreekwoord luidt: oude bomen moet men niet verplanten, en dat hebben we aan den lijve ondervonden; een verhuizing gaat oudere mensen niet in de koude kleren zitten.' Huis Gagelbosch was bovendien erg geliefd, niet alleen bij de bewoners maar ook bij medewerkers, familieleden en omwonenden. 'Er heerste gezelligheid en niet de eenzaamheid', volgens

De Jong. 'Ook de medewerkers konden moeilijk afscheid nemen. De werksfeer in het oude Gagelbosch was collegiaal en laagdrempelig. De collectieve ruimtes voor medewerkers waren geliefd en hadden bijnamen: je had bijvoorbeeld "het Kattenstraatje" en "de Plekhoek". Daar vond de overdracht van de avonddienst naar de nachtdienst plaats, daar kwamen bewoners gezamenlijk naartoe om bloed te laten prikken. Vandaag de dag is dat niet meer aan de orde. Verzorgingshuizen zijn tegenwoordig bedoeld voor mensen die niet meer zelfredzaam zijn. Dat is sinds een aantal decennia het beleid van de overheid. Dat betekent ook dat er in verzorgingshuizen alleen mensen gehuisvest zijn die sterk hulpbehoevend zijn', legt De Jong

uit. Toen het nieuwe complex op Zuiderpark klaar was, begeleidde De Jong de verhuizing vanaf de Orangerie terug naar de huidige locatie. Ook die verhuizing ging niet alleen maar over rozen. 'Ouderen moesten erg wennen aan hun nieuwe appartementen en bijvoorbeeld ook aan de elektronica in het complex', aldus De Jong. 'Hoevel die technische noviteiten tegenwoordig er gewoon bij horen, was het voor ouderen een enorme uitdaging.' Het personeel van het huidige Gagelbosch en Fleuriade komt voort uit een samenvoeging van de zorgteams van Orangerie en Ekelhof. Om de verbondenheid zoals die bestond in het oude Gagelbosch weer te laten herleven, werd vooraf uitgebreid aan teambuilding gedaan. En dat heeft geholpen. Het personeel werkt

met volle tevredenheid op Zuiderpark.

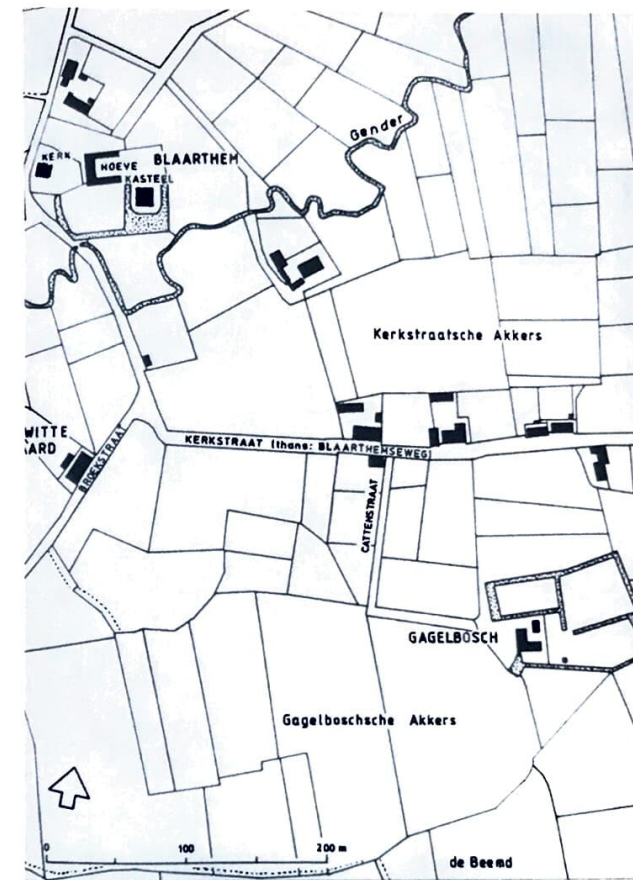
Nu de verhuizingen achter de rug zijn is Femke de Jong Programmaleider 'Cliënt in regie' geworden, waarmee zij ervoor zorgt dat cliënten meer zeggenschap en regie hebben op hun eigen woonzorg- en leefomgeving.



Ongeveer op de plek waar nu de twee torens van het nieuwe Zuiderpark de toegangsweg naar Eindhoven markeren, stond eens Kasteel Gagelbosch met bijbehorende hoeve. Circa vierhonderd meter ten noordwesten daarvan lag Kasteel Blaarthem. Het gebied kent door zijn ligging tussen de twee riviertjes de Dommel en de Gender een rijke bouwhistorie. Vandaag de dag is de historie slechts in de verhalen aanwezig, er zijn geen sporen meer te traceren die aan deze tijd van kastelen en hoeven herinneren: de laat Middeleeuwse kastelen Blaarthem en Gagelbosch gingen binnen enige eeuwen door respectievelijk brand en sloop verloren. Tot 1969 bleef de hoeve van kasteel Gagelbosch in gebruik als boerderij. Hoewel deze tot voor de Tweede Wereldoorlog nog te midden van de akkerlanden lag, raakte de boerderij meer en meer ingesloten door woningen van de wijk Gestel. Met de bouw van het verzorgingscentrum Gagelbosch in de jaren zeventig van de vorige eeuw, verdween ook deze hoeve.

Door de ligging tussen de riviertjes de Dommel en de Gender was het gebied waar nu Zuiderpark is gelegen, uitermate geschikt voor landbouw. De vruchtbare akkerlanden aan weerszijden van de stromen zorgden voor dorpsvorming. Wat nu de kern van het stadsdeel Gestel vormt, was ooit het dorp Gestel waarvan de eerste bebouwing rond de zestiende en zeventiende eeuw ontstond. Met de industrialisering van Eindhoven vanaf eind negentiende eeuw, begon de stad snel te groeien. Gevolg was dat Gestel in 1920 opging in de gemeente Eindhoven en daarmee een stadsdeel werd.

De grootste groei van Gestel vond plaats na de Tweede Wereldoorlog toen de economie in Eindhoven floreerde door de vele industrieën die Eindhoven huisvestte. De wijken Bennekel-West, waar Zuiderpark in ligt en Bennekel-Oost in het stadsdeel Gestel, moesten aangename en kwalitatief hoogwaardige woningen bieden aan de arbeiders van Philips en andere fabrieken in Eindhoven en de regio. De stedenbouwkundige plannen beantwoordden aan de destijds heersende waarden van de nieuwbouw van woonwijken: de wijken, vooral bestaande uit rijtjeshuizen, kregen een lommerrijke uitstraling en lagen in een parkachtige omgeving, de straten waren verkeersluw en de verkeersassen zorgden voor ver-



Ligging van de kastelen Gagelbosch en Blaarthem temidden van de akkerlanden



De hoeve van Kasteel Gagelbosch bleef nog tot 1969 behouden, maar werd gesloopt bij de bouw van zorgcentrum Gagelbosch (foto: Laurens Mulkens)



Toon en Bets van den Broek uit Eindhoven woonden voordat zij naar Zuiderpark kwamen dichtbij, in een vrijstaande woning in de woonwijk het Ooievaarsnest. Door de heupoperatie van Bets waren de twee genoodzaakt hun woonbehoeften te heroverwegen. Met het oog op de toekomst en de aanwezige voorzieningen op Zuiderpark, was voor Bets de keuze voor een appartement in Warande snel gemaakt. 'Ik zei, hier wil ik naartoe en anders nergens. De omgeving kenden wij al en alle zorgvoorzieningen zijn hier aanwezig.'

'Mijn vrouw had meteen vanaf de eerste dag goed schik', vertelt

Toon, 'maar voor mij was het erg moeilijk om hier te aarden. Ik ben zeer actief en ik kan alles nog. In Ooievaarsnest woonden wij in een vrijstaand huis met een grote tuin. Daar was ik altijd in bezig en ik was altijd buiten.' Toon probeert zoveel mogelijk van zijn oude leven voort te zetten. Zo staat hij nog altijd elke dag om vijf uur op om een stuk te fietsen. Ook is hij erg te spreken over het uitzicht vanuit het appartement. 'Vanaf onze woning kijk je zo op het groen en de kruising, dus er is altijd leven. Daarnaast hebben we hier de zekerheid dat er niets gebouwd wordt.'

binding met de omgeving. Winkels, scholen en andere voorzieningen lagen centraal in de wijk. De woningen zelf waren licht en open naar de omgeving. Bescheiden decoraties van destijds relatief nieuwe materialen als beton moesten ervoor zorgen dat de arbeiders zich er thuis zouden voelen.

Omdat in de jaren zestig een groeiend aantal ouderen en zorgbehoevenden in de wijk leefde werd besloten tot de bouw van een bejaarden- en verpleegtehuis. Daar kon men met elkaar in een beschermde omgeving en onder toezicht van het verplegend personeel oud worden. Volgens de destijds heersende normen voor nieuwbouw van dergelijke huizen was het gebouw maximaal drie verdiepingen hoog, werden de verschillende kamers met elkaar verbonden door lange gangen die onderbroken werden door zithoeken en was er vanuit de leef- en verblijfsruimtes zicht op de groene buitenruimte en de beschutte en besloten binnenplaatsen. De collectieve voorzieningen in het huis werden veelvuldig en graag gebruikt. Bewoners en medewerkers hebben vooral goede herinneringen aan het restaurant, dat een trekpleister was voor buurtbewoners, voor familieleden en vrienden uit de wijde omgeving.

Hoewel verzorgingshuis Gagelbosch niet zozeer van karakter veranderde sinds de jaren zeventig, gold dat wel voor de aangrenzende buurten: de Bennekel-West en Oost. De wijken die eens zo geliefd waren als thuis voor arbeiders uit de fabrieken, werden in toenemende mate bevolkt door mensen met een sociaal-maatschappelijke problematiek: een onderzoek van het Rigo uit 2011 naar tien jaar wijkvernieuwing in de Bennekel wees uit dat rond de eeuwwisseling het aantal eenzamen in de wijk 40% was, de werkloosheid met 10% bijna twee keer zo hoog was als het landelijk gemiddelde van 5,1% en tweederde van de huishoudens er een inkomen had dat (ruim) beneden modaal lag. In 1997 was de wijk door de gemeente Eindhoven al aangemerkt als Impulsgebied, te vergelijken met de latere Vogelaarwijken die extra aandacht vanuit de overheid zouden krijgen.

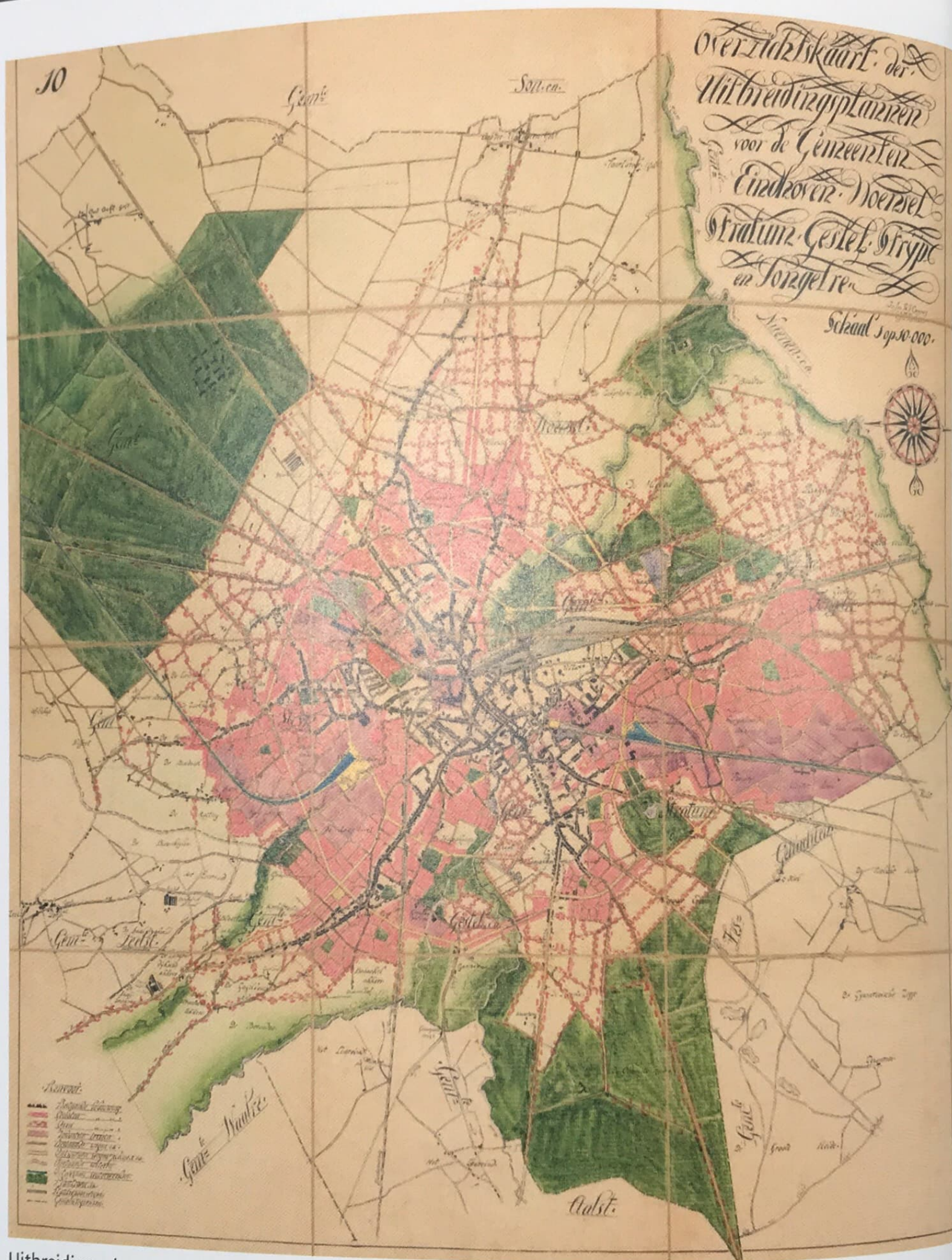
Frans van de Sande, Teamleider Facilitaire Diensten van Archipel, is verantwoordelijk voor alles wat met facilitaire aangelegenheden te maken heeft. In feite is hij dé horecaondernemer van zorgorganisatie Archipel: hij stond aan de wieg van diverse restaurants in verzorgingshuizen. Met het restaurant in het oude Gagelbosch verwierf hij lokale roem: de gelegenheid was bekend en geliefd in de wijde omtrek; het was een trekpleister voor de buurt, voor familie en vrienden. Frans van de Sande doet ook in het nieuwe zorgcomplex weer zijn uiterste best om de kwaliteit en de sfeer van het oude Gagelbosch te evenaren. Hij is niet alleen voor Gastenrij Gagelbosch verantwoordelijk, maar ook voor de ontwikkeling van Koffiecorner Zuiderplaza onderin de laagbouw van de

torens. In beide gelegenheden worden uitsluitend verse gerechten aangeboden. In de koffiecorner is daarbij alles biologisch en daar is zelfs brood te koop. 'Alleen als je kwaliteit biedt komen mensen en blijven ze terugkomen', aldus Van de Sande. Koffiecorner Zuiderplaza is een noviteit. 'Het is een belangrijke ontmoetingsplek voor medewerkers, bewoners en hun familie en vrienden en voor buurtgenoten. 's Ochtends zijn er vaak alleenstaande vaste klanten die hier een praatje en een kopje koffie met vers gebak komen doen. Overdag is het de luxe wachtkamer voor bezoekers van het gezondheidscentrum', aldus Van de Sande. 'Door hoe het nu functioneert heb ik er vertrouwen in dat het hier in de toekomst een bruisend geheel blijft en dat de buurt ons ook steeds meer weet te vinden.'



Overzichtskaart. der
Uitbreidingsplanten
voor de Genzeentien
Eindroven. Noersel
Ornatum. Gestel. Dripte
en Sonjelre.

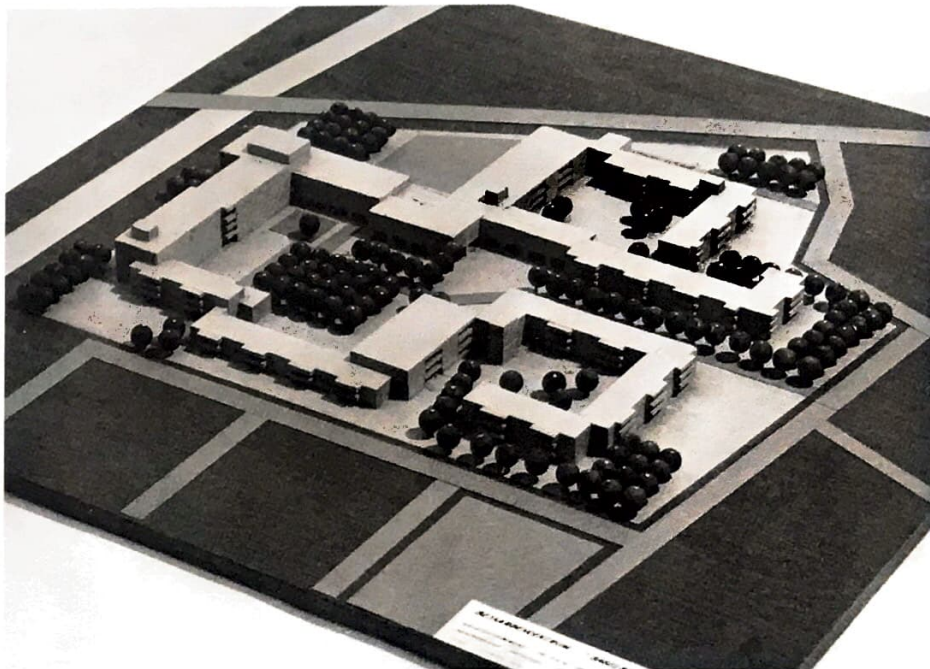
Schäuf 50000.



Uitbreidingsplan van Eindhoven en omliggende gemeenten, 1918-1920



Luchtfoto uit 1965 van de wijken Gestel en Blaarthem, met middenin de Karel de Grotelaan en onderin zichtbaar Hoeve Gagelbosch (foto: Aviodrome, Bauke Hüsken)



Maquette van verzorgingshuis Gagelbosch, architect J.A.M. de Haan



Luchtfoto van verzorgingshuis Gagelbosch, net voor de sloop in 2007 (foto: Bart Smits)



Toen Jan de Vries en zijn vrouw Louise Vrolijk in 2014 verhuisden naar hun appartement in Warande had Jan de indruk dat de bewoners van Warande elkaar nauwelijks kenden en tegenkwamen. Hij richtte daarom al snel bewonerscommissie Klankbord Warande op en inmiddels vervult hij een centrale rol in Zuiderpark door de activiteiten die hij hiervoor onderneemt. Met de bewonerscommissie had hij een tweetal ambities: 'Het gaat mij er niet zozeer om wat er allemaal verbeterd moet worden door de verhuurder en het vertegenwoordigen van de huurdersbelangen, maar het gaat mij vooral om de saamhorigheid. Want je kunt wel hele goede vrienden, kennissen en kinderen hebben, maar als er iets aan de knikker is, dan bel je de bureu.'

De Vries besteedt een groot deel van de dag aan werkzaamheden voor de bewonerscommissie. Naast het beantwoorden van mails en klachten, organiseert hij met Bewonerscommissie Leilinde verschillende sociale activiteiten voor de bewoners van Leilinde en Warande. Zo

organiseren zij tweemaal per jaar een barbecue, zijn er uitjes en vindt er elk jaar een nieuwjaarsinstuif in het atrium van restaurant De Gasterij plaats. In de tijd die De Vries overhoudt zit hij niet stil. Als triatleet bevalt de ligging van Zuiderpark hem uitstekend. 'De nabijgelegen Dommelzone is een prachtig natuurgebied waar ik graag hardloopt en fiets. Zwemmen doe ik in het Pieter van den Hoogenbandstadion, zo'n twee kilometer van Zuiderpark vandaan.' Het leven als militair bracht Jan op vele plekken in de wereld; elke drie jaar werd hij overgeplaatst naar een andere militaire basis. Sinds zijn vroegtijdige pensioen zijn Jan en zijn vrouw in Eindhoven gevestigd. Ze voelen zich er helemaal thuis. 'Door de expats die hier wonen, waan ik me toch nog af en toe in het buitenland', zegt Jan. 'Ik probeer ze vaak wegwijs te maken door ze uit te nodigen bij activiteiten van de bewonerscommissie. Door ze soms te helpen bij hun dagelijkse beslommingen hoop ik dat ze zich hier eerder thuis zullen voelen.'

Ofschoon de omgeving van Gagelbosch dus flink in aanzien was gedaald, was het verzorgingshuis nog altijd even geliefd. Toch voldeden de woningen en ruimtes in het huis niet meer aan de eisen die de nieuwe tijd stelde: de kamers waren te klein en er was gewoonweg te weinig ruimte om in de te verwachte sterk groeiende huisvestigingsbehoefte voor ouderen te voorzien. Archipel ontwikkelde gelijktijdig een vernieuwende visie op ouderenhuisvesting, gebaseerd op het scheiden van wonen en zorg: door de zorg buiten het verzorgingshuis aan te bieden, zouden ouderen langer in de vertrouwde omgeving thuis kunnen blijven wonen. Alleen sterk hulpbehoevenden zouden een plek krijgen in een verpleeghuis; men stuurde aan op een overgang van intramurale naar extramurale zorg. Bovengenoemde redenen leidden tot het besluit voor de bouw van een nieuwe buurt van vierhonderd woningen: Zuiderpark. Het was belangrijk dat deze buurt in sociaal-maatschappelijk en stedenbouwkundig opzicht zou aansluiten bij zijn omgeving. Zuiderpark moest nadrukkelijk geen bastion worden, maar openheid uitstralen en bewoners van omliggende buurten verwelkomen. Dat betekende dat de woningen, de voorzieningen en de zorgverlening van Zuiderpark voor ook voor hen toegankelijk moesten zijn.

Het openbaar toegankelijke karakter van het gebied toont zich inmiddels door het lommerrijke landschapsontwerp, de wisselende hoogtes van de bebouwing, de verschillende routes die Zuiderpark met de omgeving verbinden en bijvoorbeeld het feit dat De Gasterij, het centraal gelegen restaurant, voor iedereen toegankelijk is. Van de zorgvoorzieningen in het gezondheidscentrum onderin de torens en de horeca aldaar maakt ook de omgeving van Zuiderpark actief gebruik. Het gebied wordt nu bevolkt door ouderen, maar voor een groot deel ook door expats en jongeren. Door de flexibele inrichting van de plattegronden kunnen de woningen in de toekomst een veelheid aan bevolkingsgroepen blijven huisvesten. [VG]

Wanneer landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur een geheel vormen

Bij aanvang van het maken van de eerste plannen voor het project Zuiderpark was het oude woonzorgcentrum Gagelbosch nog maar net 25 jaar oud. Bij bewoners, medewerkers, familie en bewoners uit de omgeving was Gagelbosch zeer geliefd. Het huis was 'gezellig', het stond in Eindhoven goed aangeschreven. De voorgenomen sloop en nieuwbouw die een verviervoudiging van het gebouwde volume zou inhouden, moest daadwerkelijk iets extra's gaan toevoegen om voor verbetering van de plek te zorgen. Dat leek een moeilijke opgave.

Beschermde omgeving

Het oude Gagelbosch was een van de vele bejaarden- en verzorgingshuizen die in de jaren zestig en zeventig, de hoogtijdagen van de Nederlandse verzorgingsstaat, werden gebouwd. Ze waren in stijl herkenbaar. Zo waren de huizen van twee tot vier verdiepingen meestal opgetrokken in (rood)bruine baksteen die zich vaak voortzette in het interieur, hadden de gebouwen platte daken, waren ze voorzien van grote raampartijen en zorgden ze met verschillende zithoeken en doorgangen voor een geborgen sfeer. Er waren verpleegafdelingen, maar ook bejaardenwoningen en aanleunwoningen. Vaak lagen de gebouwen in het groen en waren er binnentuinen. De perceptie van ouderdom was anders: het was indertijd gebruikelijk om vanaf de pensioenleeftijd intrek te nemen in de beschermde wereld van het verzorgingshuis. Je werd er verzorgd en het sociale leven was er levendig en goed georganiseerd, zeker ook in het oude woonzorgcentrum Gagelbosch. Daar werd een breed scala aan activiteiten aangeboden en de goede keuken van het huisrestaurant trok niet alleen bewoners en familie maar tevens mensen uit de omgeving. Ten opzichte van de buurt lag de instelling in een groene parkachtige setting, stedenbouwkundig en architectonisch was het geheel meer naar binnen gericht.

Toekomstbestendigheid

Op het besluit om dit relatief jonge en grote complex te slopen en door nieuwbouw te vervangen werd niet door iedereen positief gereageerd. Wel was het overheersende besef dat de tijd het complex had ingehaald: de constructieve,



Het oude verzorgingshuis Gagelbosch (foto's: Bart Smits)

installatietechnische en typologische beperkingen bleken na onderzoek te groot te zijn om tot een efficiënte en toekomstbestendige oplossing te komen; het bleek te kostbaar het complex aan te passen aan de nieuwe tijd. Het was bovendien zo dat de economie eind jaren negentig hoogtij vierde en er geïnvesteerd kon worden in grootschalige nieuwbouw. Daarenboven werden er op de langere termijn grote demografische veranderingen verwacht: het aantal ouderen zou sterk gaan groeien door babyboomers die de leeftijd van bejaarden naderden. Deze ouderen op dezelfde wijze te kunnen huisvesten en te kunnen verzorgen zou onmogelijk worden vanwege het groeiende tekort aan personeel en de hoge huisvestings- en verzorgingskosten. Tegelijkertijd veranderde de leefstijl van de ouderen zelf: men werd individueler en actiever, waardoor de levensverwachting en de leeftijd waarop men zich oud ging voelen steeg. Het politieke antwoord op deze maatschappelijke veranderingen was het aan willen bieden van 'Zorg op maat': ouderen konden pas van zorgvoorzieningen gebruik gaan maken wanneer zij dat echt nodig hadden. De zorgbehoefte werd individueel bepaald en zou ertoe leiden dat ouderen langer zelfstandig bleven wonen. Verpleeghuizen bleven in deze nieuwe visie op zorg bestaan, verzorgingshuizen verdwenen uit het Nederlandse zorglandschap.

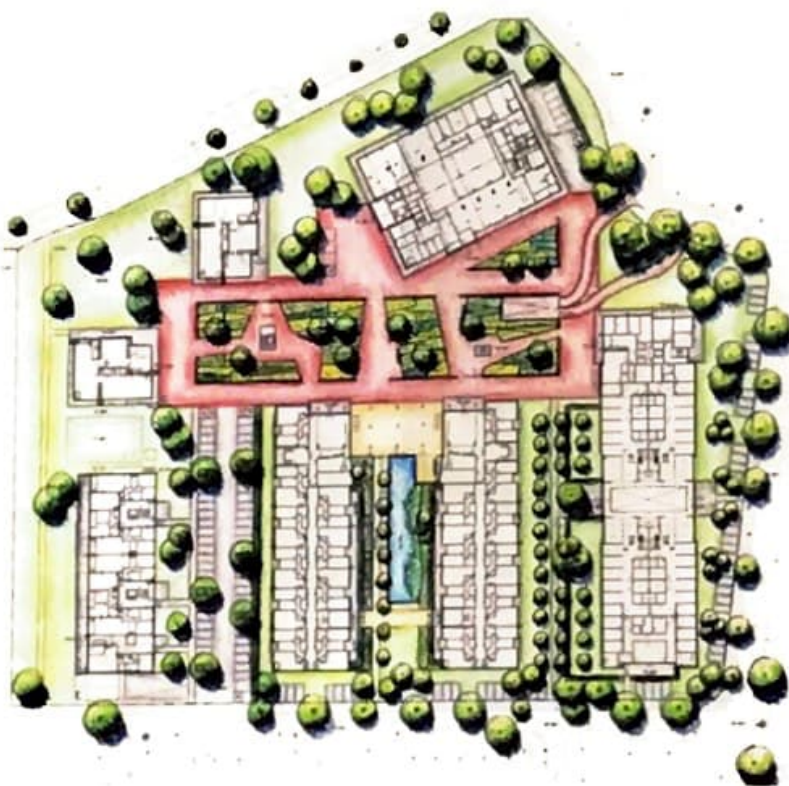
Een dorp in de stad

Om in de nabije toekomst meer ouderen te kunnen huisvesten en tevens in de woonbehoefte van een groeiend aantal Eindhovenaren te voorzien, werd Zuiderpark ontwikkeld. Het moest een parkachtig gebied worden, een nieuw 'dorp' in de wijk De Bennekel, waar niet alleen ouderen maar ook jongeren een woning konden huren. Hoewel het bouwvolume zou worden verviervoudigd, bleven geborgenheid, verbondenheid en ontmoeting belangrijke waarden bij de ontwikkeling. Op Zuiderpark moest bovendien een volledig zorgaanbod komen voor de bewoners én voor omwonenden.

De vierhonderd appartementen en bijbehorende voorzieningen zijn in zes woongebouwen gerealiseerd aan het nieuwe Gagelboschplein. Deze sluiten in hoogte aan bij de omgeving: twee torens van elk zeventien verdiepingen markeren,



De kapel van de Augustijner Orde in een van de torens (foto: Dejan Vekić)



Het landschapsontwerp van Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten

vanaf de ring komend, de entree naar de stad; de vijf tot zes verdiepingen tellende gebouwen aan de Karel de Grotelaan en het Gagelboschplein sluiten aan bij de gebouwhoogten langs deze toegangsweg; de complexen die aan de kleinschalige aangrenzende woonwijk liggen nemen van vier tot vijf verdiepingen af in bouwhoogte naar een tot drie verdiepingen. Het gebied heeft eenheid in uitstraling door de gebouwen op te trekken in roodbruine baksteen, weliswaar elk gebouw net anders van tint, materialisering en uitwerking.

Het grootste deel van de woningen, met uitzondering van een aantal grotere woningen in Leilinde en Warande, is uitgevoerd als levensloopbestendige driekamerwoningen, dat wil zeggen appartementen waar zorgverlening mogelijk is. Deze worden niet alleen door ouderen, maar ook door starters op de woningmarkt, expats en kleine gezinnen bewoond. Daarnaast biedt het nieuwe gebouw Gagelbosch woningen voor de fysiek hulpbehoevende ouderen die weliswaar zelfstandig kunnen wonen maar intensieve dagelijkse zorg nodig hebben. Fleuriade kijkt wat inrichting betreft het meeste af van de andere gebouwen. Hier wonen dementerende ouderen in woongroepen van tien personen. Individueel hebben ze een eigen kamer, gezamenlijk een woonkamer met keuken. Iedere woongroep heeft een eigen afgesloten buitenruimte: op de begane grond heeft deze de vorm van een patio, op de verdiepingen is er een groot balkon dat door verplaatsbare glazen wanden ook als wintertuin kan worden gebruikt. De verblijfs- en buitenruimten liggen zo veel mogelijk aan het openbare gebied, zodat er maximaal contact is tussen deze bewoners en de omgeving.

Op de begane grond van gebouw Gagelbosch zijn voorzieningen gesitueerd, zoals dagbestedings- en activiteitenruimten, een restaurant, een grote zaal en ruimtes voor fysiotherapie of een kapsalon. Restaurant De Gasterij is openbaar toegankelijk. Dat geldt ook voor het multifunctionele centrum met gezondheidscentrum en therapeutisch fitnesscentrum op de begane grond en op de eerste verdieping van een van de torens. De horecafunctie op de begane grond heeft een buurtfunctie en vormt tevens een luxe wachtkamer. Op de eerste verdieping van de andere toren hebben de paters van de Orde der Augustijnen, die in appartementen in de woontorens wonen, hun Provinciaalaat, een kapel en gemeenschappelijke

ruimtes. In het exterieur zijn de voorzieningen niet als dusdanig herkenbaar, zodat de programmatische invulling van deze ruimtes ook voor de toekomst flexibel blijft.

Een groene omgeving

Door de hoogte in te gaan met de twee zeventien verdiepingen tellende torens en door een ondergrondse parkeergarage te realiseren, kon er tussen de verschillende woongebouwen een groene sfeer ontstaan die zo geliefd was bij het oude Gagelbosch en die bovendien aansluit bij de bestaande woonwijk en bij de vele parken in de omgeving. Op de kolommen van de parkeergarage zijn bomen geplaatst. Op het dak van de parkeergarage ligt een waterberging voor 500 kuub water voor de te verwachten neerslagtoename. Wanneer overschot dreigt van water in deze berging, dan kan het worden afgevoerd richting het Afwateringskanaal. De groene daken op Fleuriade en op de laagbouw tussen de twee torens zijn daarbij deels watervasthoudend.

De hoofdentree van Zuiderpark ligt aan de Tinelstraat, dichtbij de hoek met de Karel de Grotelaan. Aan de zuidkant sluit de route over het terrein aan op de bestaande Banstraat. Tussen de gebouwen liggen in noord-zuidrichting enkele voetgangerspaden door groene ruimtes met telkens een eigen inrichting.

De gebouwen liggen in het groen rondom een centrale tuin op het plein met wintergroene en geurende planten. Tussen de gebouwen heeft elk gebied een eigen karakter: tussen Leilinde en Warande ligt een parkeerzone; het gebied tussen Fleuriade en Leilinde heeft een boomgaardachtig karakter door de bestaande bomen, bijzondere moerascypressen, te combineren met nieuwe sierperen; een groene beukenhaag vormt de natuurlijke scheiding tussen de beschermde tuinen van Fleuriade en het publieke gebied. De buitenruimtes van alle begane grondwoningen in Zuiderpark zijn opgetild waardoor de bewoners privacy ervaren en schuttingen niet nodig zijn.

Door de aard van de bestrating en beplanting is duidelijk waar Zuiderpark begint en eindigt; het gebied wordt niet fysiek begrensd. Routes uit de omgeving vinden vervolg in het gebied. Het centrale gebied heeft het karakter van een wandel-



De binnentuin met vijver van Leilinde (foto: Atelier Dutch)



Het groene gebied biedt veel ruimte voor ontmoetingen (foto: Dejan Vekić)



Louis Mulder, Vicarus Provinciaal van de Orde der Augustijnen, woonde zestien jaar lang in het klooster Mariënhage. In het voorjaar van 2017 nam hij met achttien andere Augustijner paters het besluit om te verhuizen van het klooster naar de woontorens van Zuiderpark. In Nederland zijn er in totaal nog 24 paters van de orde over. 'De jas van het klooster was veel te groot geworden', vertelt Louis Mulder, 'maar het besluit om weg te gaan uit het oude klooster was een moeilijke waar veel aan vooraf ging. Toch leven er nu geen heimweegevoelens', aldus Mulder. 'Tijdens een gemeenschappelijk overleg vroegen we ons samen af wat we belangrijker vonden, de plek of het bij elkaar te kunnen blijven wonen. Gaandeweg beseften wij dat de verbondenheid met elkaar het belangrijkste is. De plek komt dan op de tweede plaats.' 'Er zijn natuurlijk mensen die hier opnieuw moeten wennen. Als je hier binnenkomt heb je niet het idee dat je in een klooster komt. Je komt gewoon binnen in een toren met 75 appartementen. Wij wonen op de tweede, derde en vierde verdieping, een van de paters die graag uitzicht wilde, woont op de elfde en een pater die meer verzorging nodig heeft woont op de gesloten afdeling in Fleuriade. De appartementen in Mariënhage hadden net als deze woningen een zitkamer, een slaapkamer, een klein keukentje

en een badkamer, ze waren in de loop van de jaren gemoderniseerd. Toch was het er anders vanwege de veelheid aan gemeenschappelijke ruimtes en de historie van de plek. De vele gangen die we daar hadden worden nog wel eens gemist, daar liep je doorheen, je kwam elkaar tegen, de deuren van de appartementen stonden meestal open en dan zei je elkaar gedag. Hier woon je in je eigen huis en dan doe je de deur achter je dicht. Wij hebben geluk met de gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping. Daar kunnen we met elkaar koffie drinken, eten en een borreltje drinken. Er is een recreatieruimte, we maakten een ruimte tot kapel met meubelen en attributen uit het klooster en het Provinciaal (het secretariaat, red.) van de Orde der Augustijnen wereldwijd is er gevestigd. De twee dames die daar werken zijn ook met ons meeverhuisd. Het Archipel personeel dat voor ons zorgde ook.' De paters ontmoeten elkaar meerdere keren per dag. 'Uiteraard tijdens de verschillende gebeden en de maaltijden. 's Morgens en 's avonds eten we gezamenlijk in de gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping van de woontoren en 's middags lunchen we in De Gasterij van Gagelbosch. Het samenzijn is en blijft onze belangrijkste waarde.'

gebied maar is wel degelijk toegankelijk voor auto's, fietsers, en ook voor hulpdiensten en leveranciers. Net als de bebouwing is ook de verlichting en de bestrating ingetogen van karakter. In de bestrating wordt de overgang tussen privé en publiek gebied subtiel weergegeven. 's Avonds vallen de twee torens wel op door twee lichtlijnen die de contouren van de torens op abstracte manier met elkaar verbinden. Hierdoor wordt de toegangsroute richting het centrum van Eindhoven gemarkeerd en zorgen de torens ook in het donker voor herkenbaarheid van het gebied.

Lange looptijd

Door de lange looptijd van het project – van de eerste plannen in 2000 tot de definitieve oplevering in 2017 – is er veel ruimte geweest om met bewoners na te denken over de invulling van de groene ruimtes. Zo kon er een jeu de boules baan worden gerealiseerd en gaven de bewoners aan een vijver te willen in de binnentuin van Leilinde. Voor de inrichting van de binnentuin van het Gagelboschplein werd een workshop georganiseerd over wat goed functioneerde en wat beter kon. Doordat er veel en goed contact was tussen de verschillende ontwerpende, bouwende en beherende partijen verliep de inrichting van het gebied soepel en verloopt het beheer ervan goed.

Een nieuw stukje stad

Met Zuiderpark is een stukje Eindhoven ontstaan waar niet alleen ouderen wonen die als ze zorg nodig hebben dit op verschillende plekken en in verschillende gebouwen kunnen krijgen, maar waar ook jongeren en expats van onder andere de High Tech campus gehuisvest zijn. Het vele groen en de uitnodigende openbare ruimte zorgen voor vervlechting met de omgeving en voor een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De nieuwe gebouwen hebben elk een eigen architectonische expressie en maken het project Zuiderpark tot een nieuw stukje stad met de daarbij horende diversiteit in beeld, gebruik en bewonerssamenstelling. [EE, VG]



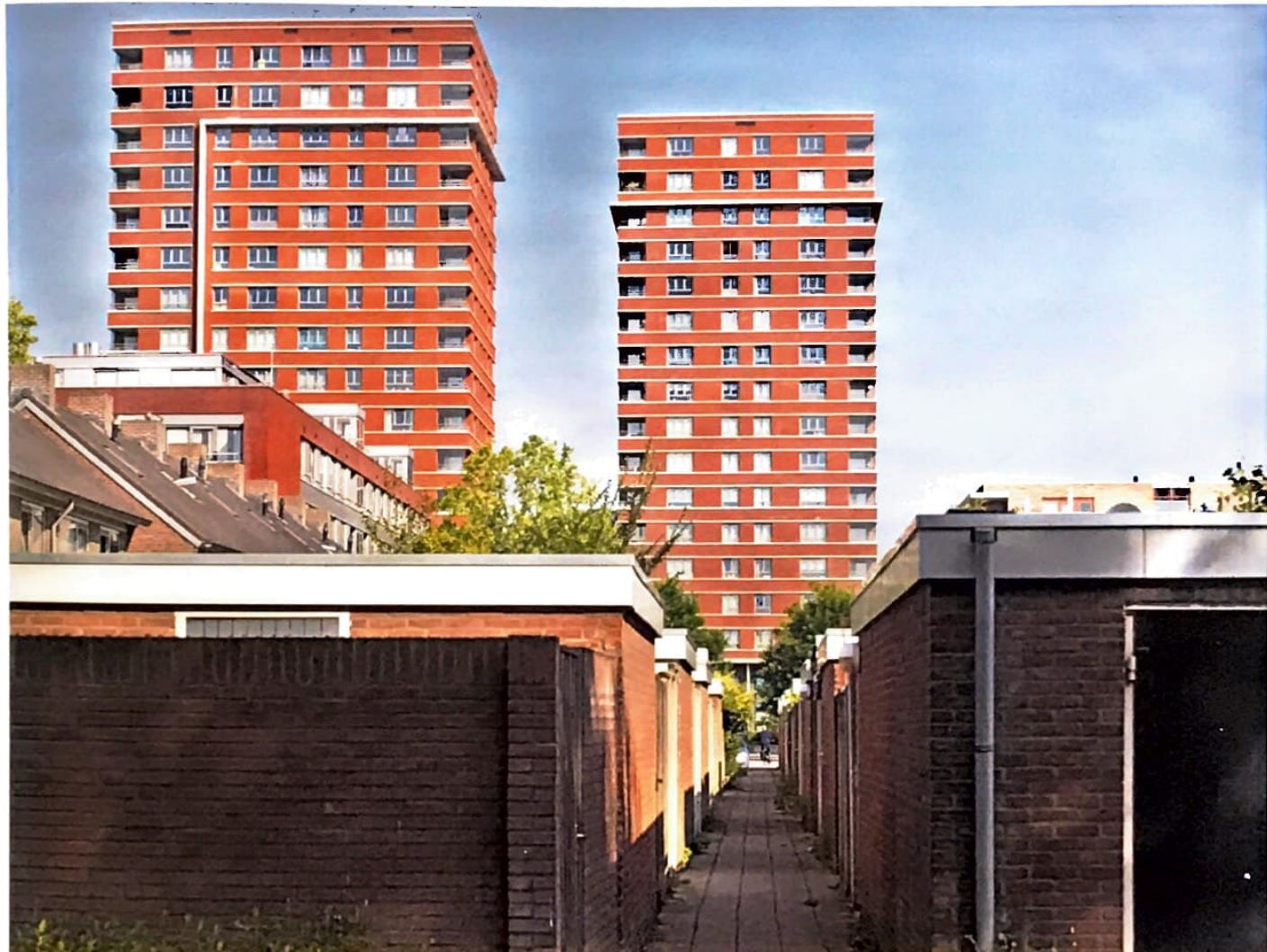


- • Gebouw Gagelbosch en een van de torens vanaf knooppunt Karel de Grotelaan
- Een groen parklandschap, aanblik torens vanaf het Afwateringskanaal
- Warande en naastliggend Afwateringskanaal vanuit een van de woontorens

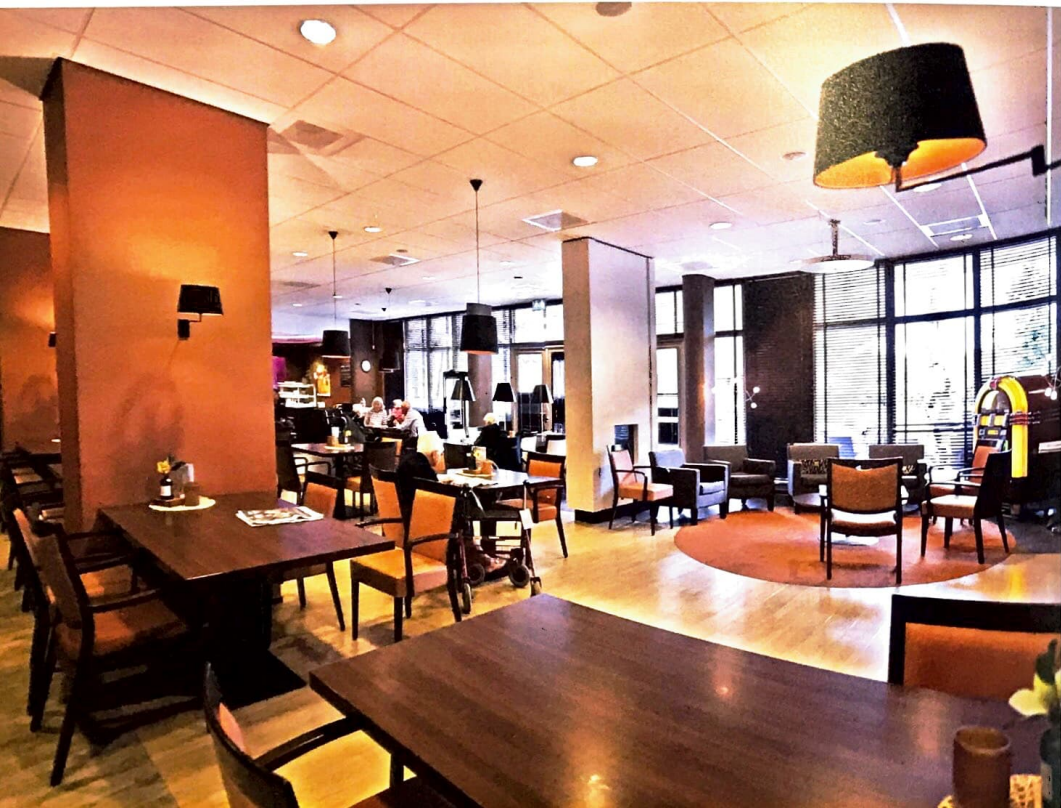




- Zicht op de torens vanaf de Karel de Grotelaan
- Aanzicht Zuiderpark vanuit Bennekel-West
- Aan het centraal gelegen Gagelboschplein liggen alle gebouwen







De Gasterij in gebouw Gagelbosch is weer als vroeger een ontmoetingsplek voor familie, vrienden en buurtgenoten





- Binnentuin van Gagelbosch vanuit De Gasterij
- Sfeerimpressie van de tuin op het centrale Gagelboschplein
- De voetgangersdoorgang tussen Leilinde en Fleuriade met zicht op Gagelbosch







- Private binnentuin Fleuriade met natuurlijke afscheiding van het publieke gebied
- Woonkamer Fleuriade grenzend aan de binnentuin en de appartementen van de burens in Leilinde





- Over het mos-sedumdak is zicht op Bennekel-West vanaf een van de wintertuinen van Fleuriade
- Elke gezamenlijke woongemeenschap in Fleuriade heeft een riant balkon
- Gagelboschplein met zicht op Leilinde, de Toren en Gagelbosch









- Elke maandagmiddag treffen de bewoners van Zuiderpark elkaar op de Jeu de Boulesbaan onder Leilinde.
Op de achtergrond de binnentuin met vijver.
- Leilinde met op de achtergrond een van de woontorens





- Op het terrein is voldoende parkeer ruimte, onder het gebied is een grote parkeergarage gelegen
- Entreegebied torens





- Koffiecorner Zuiderplaza, een luxe wachtruimte en lunchroom in één
- Sportmedisch fitnesscentrum, in gebruik door Gezondheidscentrum Zuiderpark



• Het kunstwerk Swing, in 1977 ontworpen door Arie Berkulin op het kruispunt van de Karel de Grotelaan en de Meerveldhovenseweg
• • Nachtbeeld met lichtkunstwerk



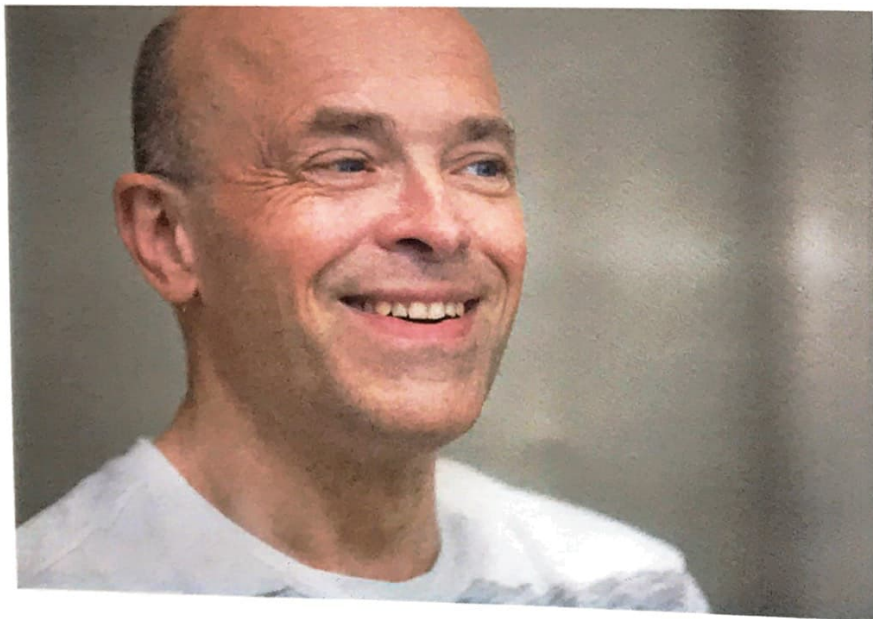


Peter Meulesteen verleent als huisarts in Gezondheidscentrum Zuiderpark zorg aan de bewoners van Zuiderpark en aan bewoners uit de omgeving. Daarnaast runt hij sinds 2002 zijn praktijk Gestel-Midden en is hij medeoprichter en actief lid van het Regionaal Zorg Communicatie Centrum (RZCC). Landelijk gezien verwierf Peter Meulesteen al enige jaren geleden bekendheid vanwege zijn voortrekkersrol bij de invoering van taakherschikking in de huisartsenpraktijk. 'De uitdaging gedurende de laatste decennia is geweest om de eerstelijnszorg kwalitatief hoogwaardig, toegankelijk en beheersbaar te houden', vertelt Peter Meulesteen. 'Dat begon eigenlijk al rond de eeuwwisseling toen ik met mijn huisartsenpraktijk in de toenmalige achterstandswijk Gestel-

Midden gevestigd was. Er was toen in heel Nederland, en vooral in de zogenaamde probleemwijken, een groeiende zorgvraag en een fors huisartsentekort. Ook in Gestel-Midden sloten verschillende huisartsenpraktijken hun deuren. We besloten toen om deze patiënten onder te brengen in onze huisartsenpraktijk Gestel-Midden. Om de patiëntenstroom te kunnen beheersen zijn wij gestart met praktijkondersteuning door assistenten die bepaalde huisartsentaken konden overnemen. Om deze ondersteuning te professionaliseren, hebben we in 2004 met het toenmalige Ministerie van vws de masteropleiding aan de HBO-v voor verpleegkundige specialisten opgezet. Daarmee konden verpleegkundig specialisten worden ingezet om zelfstandig

bepaalde onderdelen van de huisartsenzorg uit te voeren, diagnoses te stellen en te behandelen', legt Meulesteen uit. 'De taken in onze praktijk hebben we op deze manier al meer dan tien jaar verdeeld. Door dit alles hebben we niet alleen de huisartsenzorg in deze wijk overeind weten te houden, maar belangrijker nog: we kunnen als team betere specialistische zorg verlenen en we staan nu dichterbij de patiënten dan ooit tevoren.' Het Gezondheidscentrum in de torens van Zuiderpark is tevens een initiatief dat in nauwe samenwerking tussen het team van Peter Meulesteen en Archipel tot stand is gekomen. 'Alles wat met zorg en welzijn te maken heeft is hier te vinden', vertelt Meulesteen. 'Er is hier niet alleen huisartsenzorg gevestigd, maar er wordt ook onder meer

psychologische zorg, pedicure en podotherapie geboden, het vakteam van de GGZ en de thuiszorg van Archipel zitten hier en er is een sport-medische fitnessruimte. Er is een unieke verbinding tussen al deze functies. Doordat de Koffiecorner tegelijkertijd de wachtkamer is, wordt het bezoek aan de dokter makkelijker. Mensen komen met kopjes koffie binnen, waardoor er automatisch een meer ontspannen gesprek plaatsvindt.' De voortrekkersrol die Peter Meulesteen speelt in zorg-Nederland, waarmee hij de zorgbehovende steeds weer voorop stelt, is niet onopgemerkt gebleven. In 2016 ontving hij een Koninklijke Onderscheiding voor zijn innovaties en onderzoek in de gezondheidszorg. Meulesteen blijft er even bescheiden en gedreven onder.



Bijna twintig jaar duurde het. Twintig jaar van sloop en stenen stapelen, van vergaderen, van verhuizen en dus van afscheid nemen en van nieuwe ontmoetingen. Het idee over de richting die met het gebied moest worden ingeslagen bleef al die jaren echter nagenoeg gelijk. Zuiderpark moest een nieuw stukje stad worden in De Bennekel, een plek waar ouderen oud konden worden te midden van een doorsnee samenstelling van Eindhovenaren, het moest een plek worden voor iedereen en het moest de omgeving een impuls geven.

Het maken van plannen voor het project Zuiderpark begon net voor de eeuwwisseling, tijdens de hoogtijdagen van de Nederlandse economie. Er stond een verzorgingshuis dat niet meer voldeed aan de wensen van de tijd: de woningen waren te klein en de technische voorzieningen verouderd. Het bestuur van Archipel, de eigenaar van het woonzorgcentrum, zag daarnaast in dat er ingrijpende veranderingen in de zorg aan stonden te komen. Voorzien werd dat met de toenemende vergrijzing, intramurale zorg, zoals dat destijds gebruikelijk was in de bestaande verzorgings- en verpleeghuizen, niet meer mogelijk zou zijn. Alleen zwaar hulpbehoevenden zouden daar in de toekomst nog aanspraak op kunnen maken. Voorzien werd dus dat mensen per definitie langer thuis zouden moeten blijven wonen om daar zorg op maat te krijgen, want alleen zo konden de kosten beheersbaar worden gehouden. Ook de overheid zag toekomst in de extramurale zorg en het scheiden van wonen en zorg en nam afscheid van het bejaarden- en verzorgingshuis. Voor de zorg was het de opgave om mensen thuis te verzorgen in plaats van in het verzorgingshuis. Daarbij maakte de verzorgingshuiszorg plaats voor de zwaardere verpleeghuiszorg.

22 + 2 = 24

Archipel, met Ton Muurling als bestuurder, voelde een sterke verantwoordelijkheid richting de cliënten. Hoewel Archipel zich ook uitsluitend op het bieden van zorg had kunnen richten, pleitte Muurling voor het veranderen van de woonomgeving voor ouderen en dus ook voor het investeren in nieuw vastgoed. Hij zag toekomst in het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen met zorg-

voorzieningen in de nabijheid, volgens de formule $22 + 2 = 24$. Van de 24 uur waaruit een dag bestaat, zijn er gemiddeld twee uur zorg nodig en besteedt een bewoner de andere 22 uur aan leven, wonen en welzijn, zo redeneerde Muurling. Archipel liep met deze visie voorop in zorgverlenend Nederland.

In het nieuw te bouwen Zuiderpark zouden zorgvoorzieningen worden geclusterd en zou het wonen, de bewoner en de leefbaarheid van het gebied centraal komen te staan. Bovendien moest de nieuwe buurt zich openen naar de omliggende wijken en moesten de woningen toegankelijk worden voor een brede doelgroep. Het idee Zuiderpark was geboren. Op Zuiderpark zou behalve een aantal reguliere woongebouwen een tweetal woongebouwen komen voor mensen met een zwaardere lichamelijke zorgvraag en voor dementerende ouderen. Deze gebouwen moesten door ze een open karakter te geven, onderdeel uit blijven maken van het grotere 'park'. Zo konden ze worden geïntegreerd in de nieuwe buurt.

Ontmoeting

In de visie ' $22 + 2 = 24$ ' waarin dus de nadruk op het wonen en welzijn kwam te liggen, was het tevens belangrijk dat er ruimte zou zijn voor andere doelgroepen: ouderen zonder directe zorgbehoefte, maar ook voor jongeren en expats. Om leefbaarheid in de wijk daadwerkelijk te kunnen realiseren ging er in de opdrachtformulering aan de architect en stedenbouwkundige veel aandacht uit naar het belang van de ruimte voor ontmoeting. Zuiderpark moest zo worden ontworpen dat bewoners uit het gebied, maar ook uit omliggende wijken, elkaar vanzelf zouden tegenkomen, in de gebouwen én in de openbare ruimte. De verbinding met de aangrenzende buurten moest meegenomen worden in de vormgeving van het stedelijk gebied. De afdeling Stedenbouw van de gemeente Eindhoven steunde het plan, juist door de toegevoegde waarde die het nieuwe Zuiderpark zou hebben voor de omliggende buurten.

Antoon en Corry Jansen zijn echte Eindhovenaren en hebben altijd in de stad gewoond en gewerkt. Toen het onzeker was of het gebouw waarin zij destijds woonden zou blijven bestaan, schreven zij zich in voor een appartement in Leilinde op Zuiderpark, een plek waar ze nog jaren zouden kunnen doorbrengen, want, zo zeggen ze: 'Wij zijn hier komen wonen om tussen onze leeftijdsgenoten oud te kunnen worden.' Inmiddels wonen ze al enkele jaren naar alle tevredenheid op de begane grond. Op het terras grenzend aan de openbare binnentuin genieten zij van het groen en de visvijver. 'De visvijver heeft er niet altijd zo goed verzorgd bij gelegen', vertelt Antoon. 'Maar dat heeft niet lang geduurd', zegt Corry, 'al snel heeft Antoon de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de vijver en de verzorging van de vissen en de planten op zich genomen.' Als lid van de bewonerscommissie Leilinde is Antoon ook initiatief-

nemer van de aanleg van de jeu de boulesbaan. Elke maandagmiddag wordt er door bewoners van Zuiderpark jeu de boules gespeeld. Het is een belangrijk ontmoetingspunt in de wijk geworden. Op initiatief van de bewonerscommissie Leilinde zijn ook de gezamenlijke kaartclubjes ontstaan die regelmatig op de dinsdag- en/of dondagavond in restaurant De Gasterij bijeenkomen. Corry zegt wel dat lang niet alle bewoners deelnemen aan de bijeenkomsten die door Antoon en de bewonerscommissie worden georganiseerd. 'Er zijn veel jonge expats die hun eigen leventje leiden en natuurlijk niet geïnteresseerd zijn in activiteiten met onze leeftijdsgroep. Het is bijvoorbeeld jammer dat niet iedereen bij de kerstviering is.' Als lid van de bewonerscommissie heeft Antoon wel veel aanspraak: 'Ik kom altijd wel mensen tegen die een praatje willen maken, ik kan nooit even snel naar de brievenbus lopen.'



Josee Kruip-van den Heuij is als Verpleegkundig Specialist Intensieve Zorg werkzaam bij Gezondheidscentrum Zuiderpark. Samen met huisartsen en andere zorgverleners neemt zij de zorg voor kwetsbare ouderen op zich.

‘Al lange tijd is er een tekort aan specialisten in de ouderengeneeskunde, terwijl er tegelijkertijd een groeiende groep ouderen is’, vertelt Kruip. ‘Binnen deze groep zijn er oudere mensen met een groeiende zorgbehoefte en een verminderende regie over het eigen leven. Om ervoor te zorgen dat deze zogenaamde “kwetsbare ouderen” langer zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen is het programma Kwetsbare Ouderen ontwikkeld.’ ‘Veel mensen krijgen op oudere leeftijd te maken met lichamelijke klachten waarmee ze bij de huisarts komen. Meestal zijn

deze klachten onschuldig of goed te behandelen, maar soms stapelen de klachten zich op en komen er ook sociaal-psychische problemen bij, zoals vereenzaming of depressiviteit. In dat soort gevallen vindt er een overleg plaats met de oudere zelf, de huisarts en andere betrokken zorgverleners. Gezamenlijk stellen wij dan een individueel zorgplan op’, legt Kruip uit. ‘Belangrijk is ook dat ik vaak op bezoek ga bij de mensen thuis om de problematiek nog preciezer in kaart te kunnen brengen. Het werk van verpleegkundig specialist is uitdagend, interessant en veelzijdig; we kunnen als verpleegkundig specialisten onze medische kennis met onze verzorgende verpleegkundige taken verbinden.’

Samenwerking

Door veel aandacht te besteden aan de architectenselectie werd een bureau gevonden dat zowel stedenbouw als architectuur in de portefeuille had: Atelier Dutch. In de gesprekken voorafgaand aan het ontwerp, lag de nadruk op de wijze waarop het samen leven in de nieuwe buurt kon worden vertaald in een opgave. Daarbij was het voor Archipel belangrijk om betaalbare huisvesting aan de zorgcliënt aan te kunnen blijven bieden. Ter inspiratie werden ook verschillende woonzorgcomplexen voor ouderen in binnen- en buitenland bezocht. Een belangrijke bijkomstigheid van deze inspiratiebijeenkomsten waren de intensieve en inhoudelijk gesprekken die werden gevoerd over de toekomst van Zuiderpark in Eindhoven. Hiermee werd de basis gelegd voor een langdurige en vruchtbare samenwerking tussen de verschillende partijen waarin ieders expertise werd gekend en gerespecteerd.

In een breed samengestelde stuurgroep, met onder andere de bestuurder en vertegenwoordigers van de zorgorganisatie, stedenbouwkundigen, architecten, de ontwikkelaar, het projectmanagement en partners uit het bouwteam, ontstond al snel een gemeenschappelijk referentiekader waaraan de ontwikkeling steeds opnieuw werd getoetst. De leefbaarheid van het gebied bleef daarin centraal staan en wanneer discussies binnen de stuurgroep tot interessante en vernieuwende inzichten leidden, konden deze hun weerslag vinden in de plannen. Hoewel er dus ruimte was voor aanpassing, bleek het plan tevens goed dichtgetimmerd te zijn, niet alleen op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk gebied, maar ook financieel, dankzij het gedegen bouwmanagement. Toen visionair bestuurder Ton Muurling met pensioen ging, werd hij bij Archipel opgevolgd door Anton Metske die op dat moment de juiste speler op de juiste plek bleek: de ondernemingsgezinde Metske was van groot belang voor het afronden van de laatste bouwsteen van het plan: de twee woontorens.

Flexibiliteit

De flexibiliteit van het plan en het gedegen projectmanagement bleken bij het instorten van de koopmarkt in 2007 van cruciaal belang voor het voortbestaan



van het plan, dat klaar was om uitgevoerd te worden. Het oude verzorgingshuis Gagelbosch was toen net gesloopt en men besloot om de plannen voor Zuiderpark uit te voeren in een andere fasering dan gepland. De gebouwen Warande (middelhuur), Leilinde (middelhuur), de parkeergarage en Gagelbosch (intramuraal verblijf en multifunctionele ruimten) zouden gebouwd worden. Gebouw Fleuriade (intramuraal verblijf) diende herontwikkeld te worden in verband met een gewijzigd programma, en zou gelijktijdig met gebouw Gagelbosch in gebruik worden genomen. Waar het vooral haperde was bij de voortgang van de twee woontorens. Daarin zouden royale koopappartementen worden aangeboden, maar met het instorten van de koopmarkt bleken deze onverkoopbaar. Dat zou een flinke strop inhouden voor opdrachtgever Archipel.

Terwijl er ondertussen werd gebouwd op Zuiderpark, werd naarstig naar een antwoord gezocht op de problematiek rondom de torens. Na verschillende programmatische verkenningen de oplossing te zitten in het realiseren van niet vier maar vijf appartementen per verdieping en deze te verkopen aan woningstichting Woonbedrijf. De toekomst en de kwaliteit van het gebied waren gewaarborgd.

Het voordeel van de lange adem

Gedurende de bijna twintig jaar die het totstandkomingsproces van Zuiderpark duurde, veranderde er veel. Terwijl het eerst vanzelf sprak dat men oud werd in een bejaarden- of verzorgingshuis, is het inmiddels gebruikelijk om thuis te blijven wonen en daar zo nodig zorg op maat te krijgen. Ook het vastgoed in eigendom hebben, en het beheren en exploiteren door een zorginstelling is nu geen vanzelfsprekendheid meer. Een project met de omvang van Zuiderpark zou nu niet meer alleen door een zorgorganisatie worden ontwikkeld; vandaag de dag zou er op voorhand naar (commerciële) partners worden gezocht. Het feit dat dit niet is gebeurd heeft waarschijnlijk bijgedragen aan de sociaal-maatschappelijke kwaliteit van het gebied, waarin de leefbaarheid en het contact met omliggende buurten en buurgenoten steeds prioriteit heeft gekregen in het denken over de toekomst van Zuiderpark. De visionaire en gedurfde blik van het bestuur van Archipel, de overtuigingskracht van de bestuurders richting de andere leden

Irene Dekkers is verpleegkundige in Gagelbosch en Fleuriade. Ze was namens Archipel ook al werkzaam in het oude verzorgingshuis Gagelbosch. De verhuizing maakte ze van dichtbij mee, waardoor zij de oude en nieuwe situatie goed kan vergelijken.

‘In een verzorgingshuis is het belangrijk dat ouderen in en rond het gebouw waar zij wonen kunnen vertoeven. In het oude Gagelbosch was dat uitstekend mogelijk. Daar waren allerlei “gangetjes en straatjes” en een grote tuin waar ouderen elkaar tegenkwamen. De vogelgeluiden uit de volière en het kippenhok zorgden er voor een huiselijke sfeer. Deze werd erg gewaardeerd door de bewoners én het personeel. Maar ondanks de gezelligheid zagen we ook wel in de dat het huis aan vernieuwing toe was. De doucheruimtes

waren bijvoorbeeld krap en slecht toegankelijk met rolstoel of rollator en het meubilair was verouderd. Meerdere ruimtes voldeden niet meer aan de eisen. Hoewel de nieuwe zorgwoningen een stuk frisser en moderner zijn, vertonen ze vooral in hun functioneren nog wat opstartproblemen. Er is in het ontwerpen van de ruimtes waarschijnlijk te weinig rekening gehouden met de steeds volumineuzer wordende hulpmiddelen, waardoor ik bij werkzaamheden te weinig ruimte heb en soms in de knel raak’, zegt Dekkers. ‘Aan weerszijden van het bed past nog net een smal nachtkastje.’ Bij navraag blijkt dit probleem te zijn voortgekomen uit een laat in het planproces gemaakte keuze voor een zeer duurzame installatievoorziening die tot gevolg had dat elk appartement aan ruimte in moest boeten.





Anjan Prasad Gantapara en Rajeswari (Raji) Mulakalapalli wonen met hun dochtertje Akshara in Warande. Anjan en Rajeswari groeiden op in India, maar de studie van Anjan bracht hen naar Nederland. Nu werkt hij op de High Tech campus die op vijf minuten fietsafstand van Zuiderpark ligt. 'Toen we net aankwamen wilden wij graag in het stadscentrum wonen. We hebben daar rondgekeken naar appartementen, maar we misten het contact met buurtbewoners. Iedereen leeft daar voor zich. Contact met de omwonenden vinden wij erg belangrijk.' Het ruime appartement in Warande sprak Anjan en Rajewari

vanaf het eerste moment aan. 'Er is veel buitenruimte en hier in de buurt zijn veel speelplekken voor ons dochtertje Akshara. Nu Akshara sinds kort zelf de deuren kan openen, hebben we omwonenden gevraagd of zij een oogje in het zeil willen houden. Omdat er veel oudere mensen op straat lopen, gebeurt dat ook echt, er zijn altijd mensen om ons heen. Mensen die hier wonen begroeten elkaar vriendelijk. We voelen ons hier daarom niet alleen en zijn steeds meer van deze plek gaan houden.' Anjan en Raji blijven graag nog lange tijd in Warande wonen. Momenteel zijn ze bezig om de Nederlandse taal onder de knie te krijgen.

van de stuurgroep – architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitect, bouwmanagers en bouwers – en de goede samenwerking tussen de partijen zijn van groot belang geweest. Alleen zo kon het langdurige traject waarin flinke hobbels moesten worden genomen, zoals economische crises, met flexibiliteit en wendbaarheid succesvol worden voltooid.

Inmiddels leeft Zuiderpark; het is zowel een stedelijke plek als een groen dorp in de wijk geworden. Velen voelen zich er thuis, hebben er nieuwe vrienden en kennissen ontmoet en gaan bij elkaar op bezoek of ontmoeten elkaar voor een kop koffie in Zuiderplaza bij het multifunctionele centrum of voor een activiteit of een maaltijd in de Gasterij van Gagelbosch. Voor de ouderen in het gebied is de nabijheid van zorg niet alleen praktisch maar ook een geruststelling voor de toekomst. Voor jongeren en *expats* is de voortdurende aanwezigheid van de ouderen een welkome bijkomstigheid. Zuiderpark is zo in feite een afspiegeling van de maatschappij. [VG]



Data planontwikkeling en technische gegevens

Haalbaarheidsonderzoek
herontwikkeling
januari – december 2000

Programma

Herontwikkeling terrein ca. 32.465 m²
Bestaande huisvesting:

- 121 verzorgingshuisplaatsen
- 209 aanleunwoningen
- 2.000 m² ondersteunende ruimtes
(restaurant, keuken, aula, etc.)

Stedenbouwkundig plan

januari 2001 – oktober 2002
(goedkeuring gemeente Eindhoven)

Oorspronkelijk programma

Herontwikkeling terrein ca. 32.465 m²

Totaal bouwvolume 63.365 m³ bvo:

- 6 gebouwen en 2 parkeergarages
- 406 appartementen
- 36 verpleeghuisplaatsen
- 2.250 m² multifunctionele ruimte
- 29.250 m² landschappelijke
inrichting terrein

Planvoorbereiding (voorlopig ontwerp,
definitief ontwerp, vergunnings-
documenten)

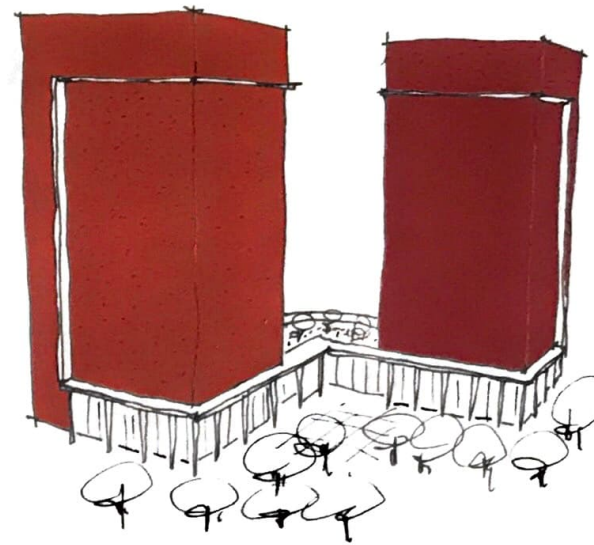
november 2002 – november 2005
(voorlopig ontwerp en definitief
ontwerp)

Aanvraag bouwvergunning
december 2005

Verlening bouwvergunning
februari 2009, inclusief bestemmings-
planwijziging en bezwarentraject

De Torens

Op de hoek van Karel de Grotelaan en Roffart staan twee zeventien verdiepingen tellende torens (gebouw A en B) die de entree naar Eindhoven markeren. Ze staan op een gemeenschappelijke plint en zijn verbonden door een tussengebouw. Daarin is een multifunctioneel gezondheidscentrum met horecafunctie gehuisvest. De eerste verdiepingen bieden plaats aan een medische fitnessruimte en aan gemeenschappelijke ruimtes voor de paters van de Augustijner Orde die naar het gebied zijn verhuisd. Daarboven herbergt iedere verdieping vijf driekamerwoningen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, afgewisseld met horizontale betonnen banden langs de onder- en bovenkant van de kozijnen. Beide torens zijn verbijzonderd met een doorlopende brede betonnen band. Deze band is vanaf de tweede tot de vijftiende verdieping verticaal en wordt daarna horizontaal. Op de tweede verdieping wordt het verticale accent omgezet in de dakrand van de plintbebouwing. 's Avonds loopt langs deze verbindingsslijn een LED-lijn, een verwijzing naar lichtstad Eindhoven.



Oorspronkelijk plan
150 driekamerappartementen
2.500 m² multifunctionele ruimte
20.846 m² bvo

Herontwikkeling gebouwen
55 driekamerappartementen
176 tweekamerappartementen
4.400 m² kantoorruimte

Haalbaarheidsonderzoek
september 2009 – april 2010

Planvoorbereiding
start juni 2010, gestopt in juli 2011

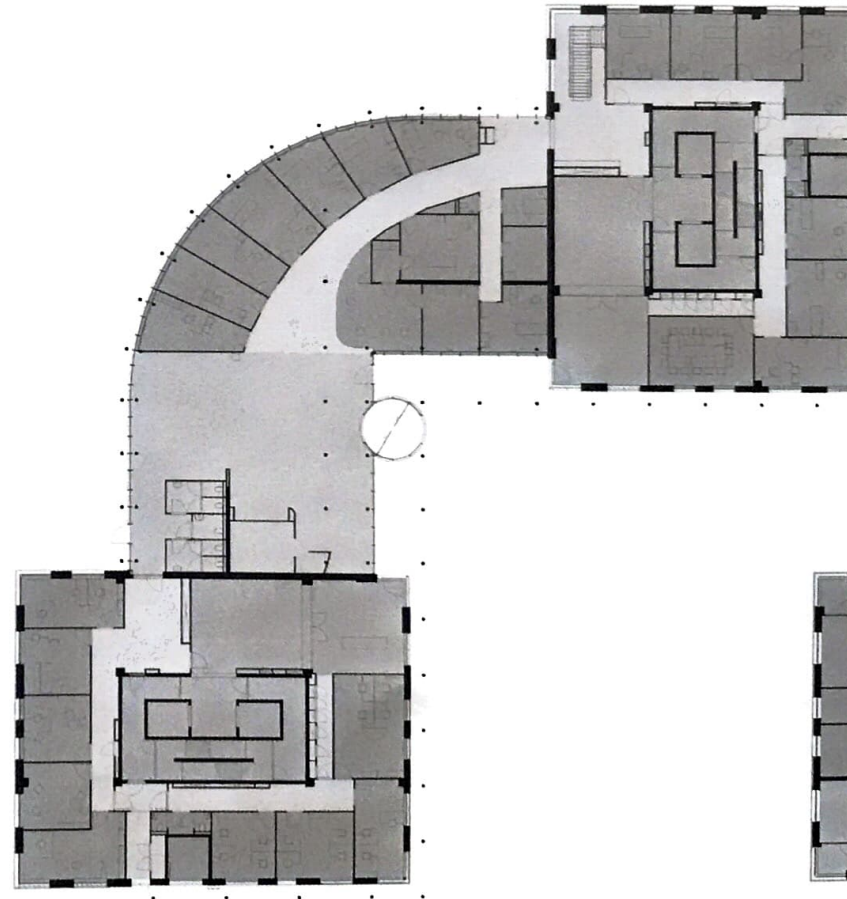
Tweede herontwikkeling gebouwen
150 driekamerappartementen
2.500 m² multifunctionele ruimte
(gezondheidscentrum, koffiecorner,
flexruimten, gemeenschapsruimten,
bewegingsruimten, etc.)

Planvoorbereiding en vergunningen
augustus 2011 – februari 2014

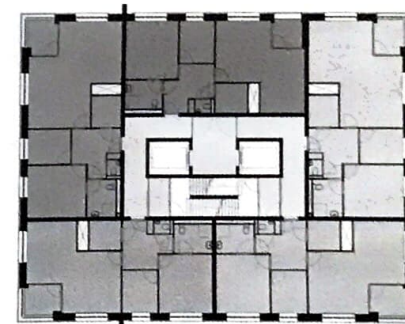
Start bouw
maart 2015

Oplevering
april 2017

Stichtingskosten
€ 29,7 miljoen incl. BTW



Begane grond



Tweede t/m zeventiende verdieping



Gagelbosch

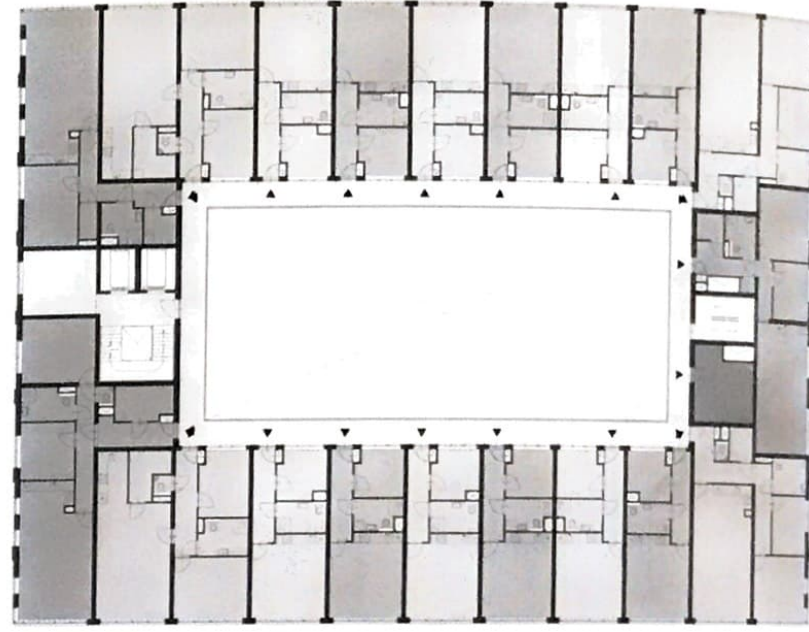
Naast de torens ligt langs de Karel de Grotelaan het zes verdiepingen hoge Gagelbosch (gebouw C). Het gebouw kent een hoofdvolume met een basement en een bovenverdieping. Beide liggen iets terug. Het vierlaagse hoofdvolume is van baksteen met een regelmatig patroon van openingen die deels in een onregelmatig patroon zijn gevuld met glas of metaalplaat. De bovenverdieping is bekleed met staalplaten. Aan de zijde van het Gagelboschplein markeert een twee verdiepingen hoge hoofdentree de toegang tot het gebouw. Daar liggen onder andere het publiek toegankelijke restaurant De Gasterij, gemeenschappelijke activiteitenruimtes en een patio. De woningen op de daarboven gelegen verdiepingen zijn voor mensen die fysiek zwaar hulpbehoevend zijn.

- 44 driekamerappartementen
intramuraal verblijf
- 36 tweekamerappartementen
intramuraal verblijf
- 1.500 m² multifunctionele ruimte
(restaurantieve voorziening, dag-
behandeling, dagbesteding, ruimte
voor fysiotherapie, kapper, etc.)
- 8.819 m² bvo

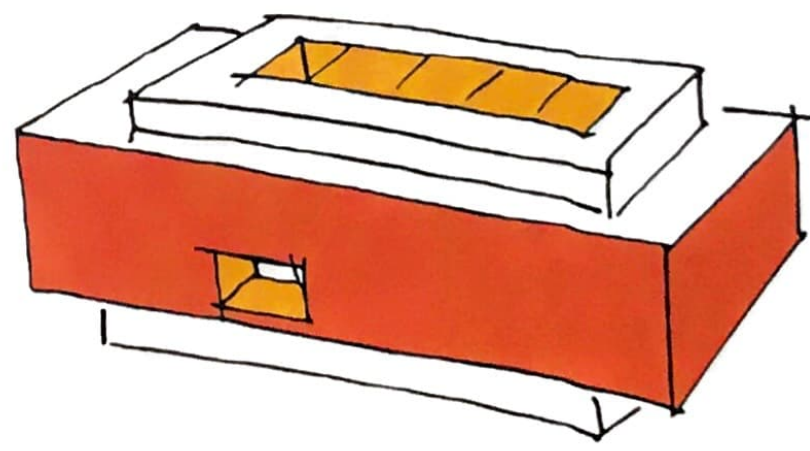
Start bouw
april 2010

Oplevering
december 2011

Stichtingskosten
€ 13,6 miljoen incl. BTW



eerste t/m vierde verdieping



Leilinde

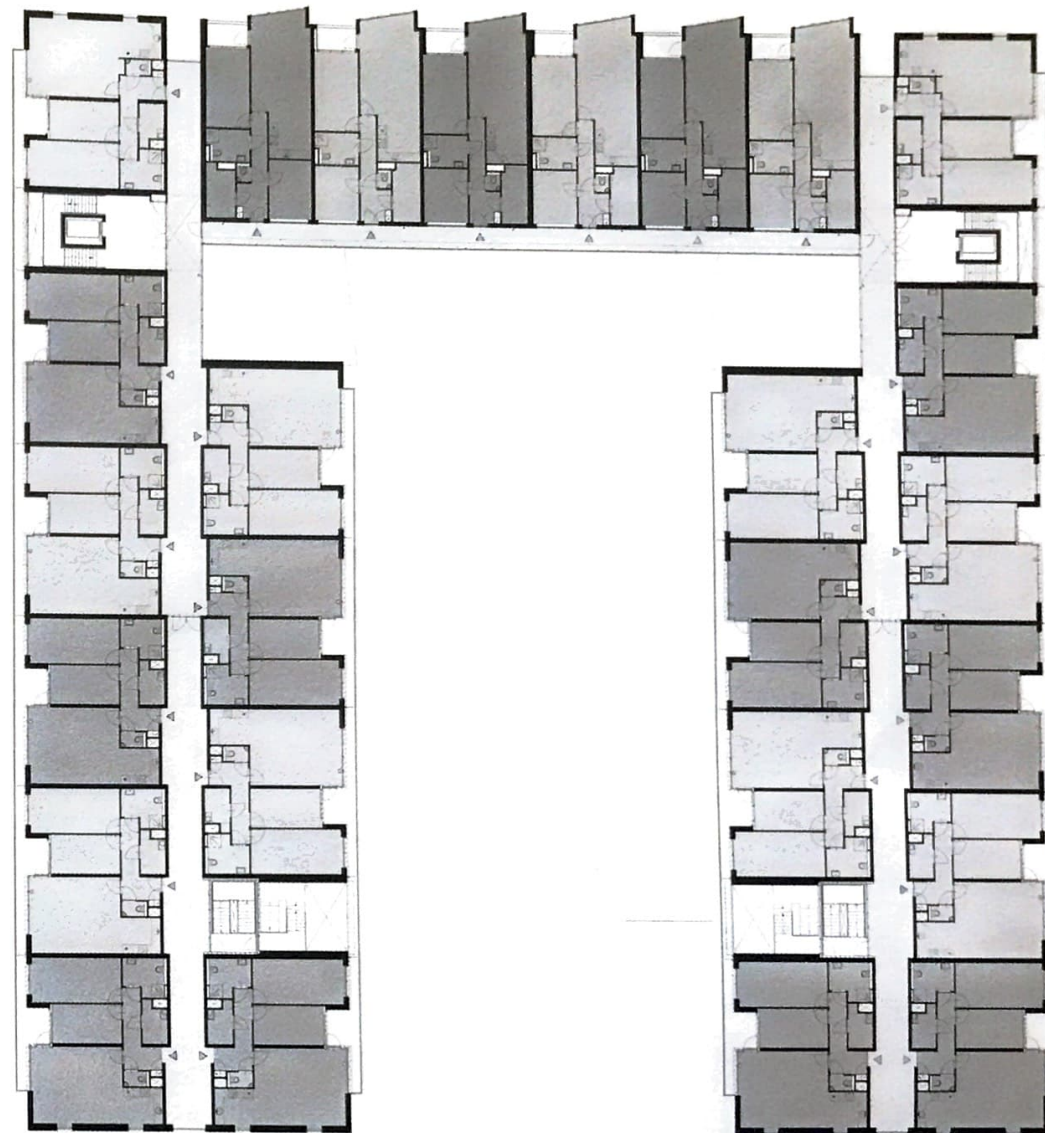
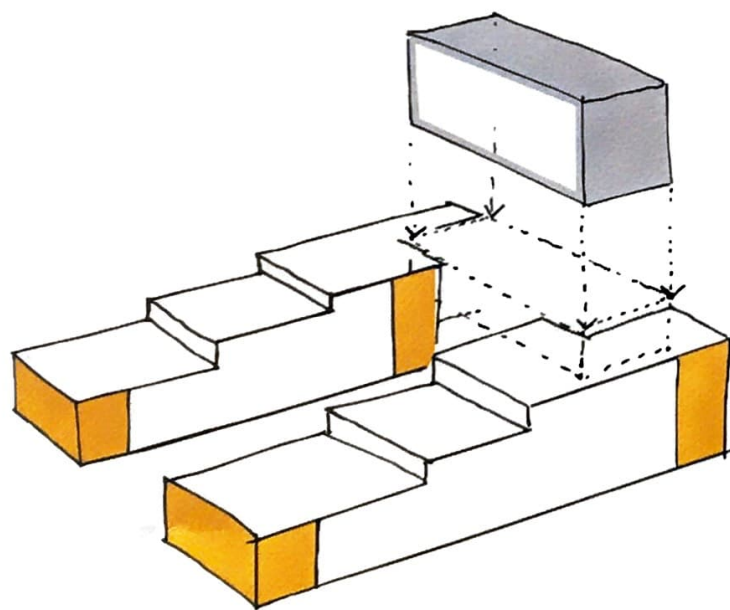
Het U-vormige gebouw Leilinde (gebouw D) ligt in het centrum van Zuiderpark. Aan de korte zijde van de U maken de twee onderste lagen plaats voor een onderdoorgang, waardoor het Gagelboschplein overal visueel is verbonden met de achterliggende buurt. Doordat dit gebouw van het plein naar de bestaande rijtjeswoningen in De Bennekel in hoogte afneemt – van vijf naar drie lagen – blijft de overgang tussen de bebouwing van Zuiderpark en de bestaande buurt bijna onopgemerkt. Tussen de twee lange zijden van het U-vormig gebouw in ligt een openbaar voetpad langs een vijvertuin. Door de woningen op de begane grond iets op te tillen ten opzichte van het maaiveld worden privétuinen en het openbaar gebied op natuurlijke manier gescheiden. Beeldbepalende elementen zijn de balkons die voor de hele gevel langslopen en verbonden zijn door horizontale betonnen banden. De woningen aan het centrale plein vallen op door de driehoekige erkers.

96 driekamerappartementen
13.321 m² bvo

Start bouw
maart 2009

Oplevering
december 2010

Stichtingskosten
€ 15,5 miljoen incl. BTW



Warande

Warande (gebouw E) staat langs het Afwateringskanaal en verdeeld over zes verdiepingen herbergt het 43 portiekwoningen. Het vierlaagse hoofdvolume, dat op een plint staat en beëindigd wordt door een terugliggende verdieping, heeft een bakstenen kader. De gevels zijn er verder bekleed met aluminium beplating. De glazen puien tonen de plek van de achterliggende woningen. De woningen hebben aan de zuidzijde ten opzichte van elkaar verspringende inpandige balkons. Warande beschikt over een eigen parkeergarage, van waaruit alle woningen direct met de lift bereikbaar zijn.

43 driekamerappartementen
43 ondergrondse parkeerplaatsen
7.624 m² bvo

Start bouw
februari 2009

Oplevering
mei 2010

Stichtingskosten
€ 10,1 miljoen incl. BTW

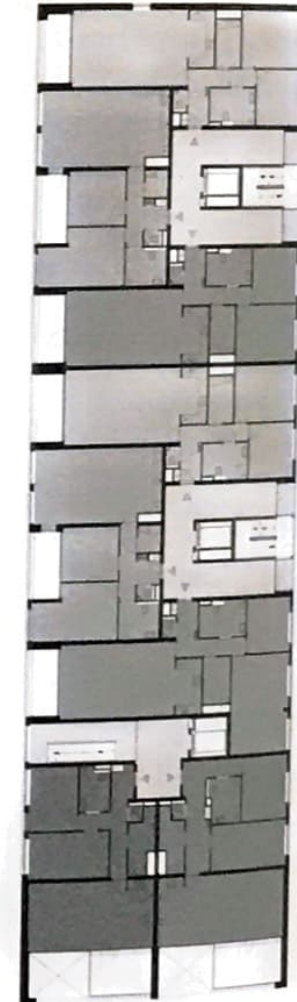
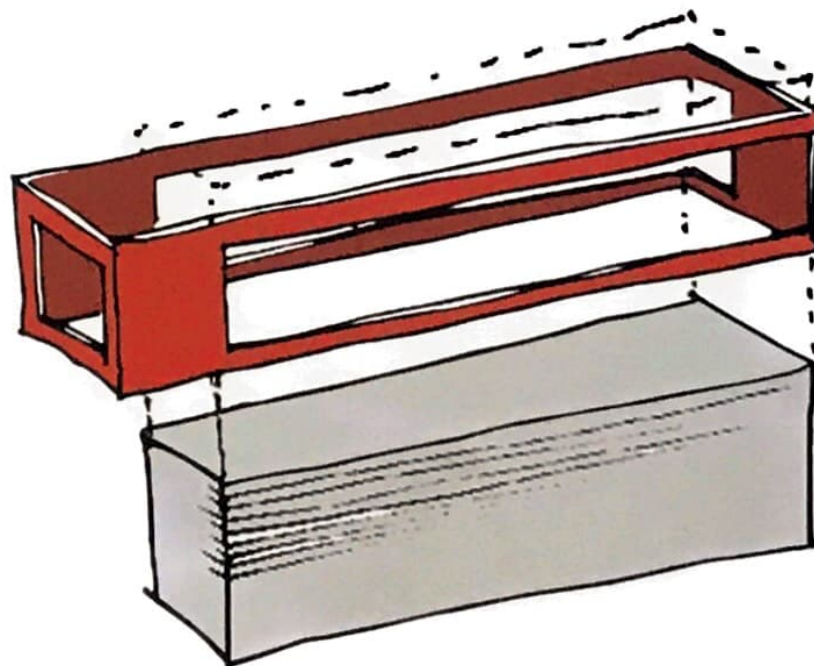
Parkeergarage (gebouw G)

305 parkeerplaatsen
7.822 m² bvo

Start bouw
maart 2009

Oplevering
december 2010

Stichtingskosten
€ 7,5 miljoen incl. BTW



Fleuriade

Vanaf de Karel de Grotelaan de Tinelstraat inrijdend, markeert de kop van Fleuriade (gebouw F), een zeslaags volume, de toegang tot Zuiderpark. Ook in dit gebouw springt de plint en de bovenverdieping iets terug ten opzichte van het vierlaagse hoofdvolume van rode baksteen. De plint continueert zich als eenlaags gebouw parallel aan de Palestrinastraat. Daarmee vormt het een vanzelfsprekende overgang naar de bestaande wijk. De kozijnen van dit gebouw hebben een subtiele witte omkadering om het geheel een vriendelijke uitstraling te geven. Het interieur biedt ruimte aan zeventig verpleeghuisplaatsen (zeven groepswoningen voor tien bewoners) en zeven appartementen voor kortdurend verblijf. Op de begane grond is een patio als buitenruimte in het hart van het bouwvolume geïntegreerd. Gemeenschappelijke tuinen liggen aan de openbare doorgaande route van Zuiderpark. Op iedere verdieping ligt op de zuidwesthoek een grote loggia die door glazen schuifwanden ook als wintertuin kan worden gebruikt.

Oorspronkelijk plan
44 driekamerappartementen
36 tweekamerappartementen
4.933 m² bvo

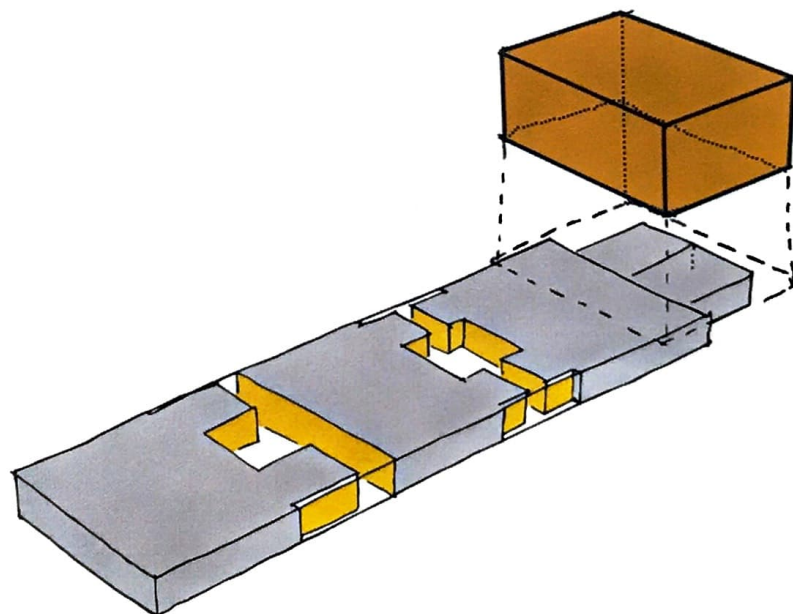
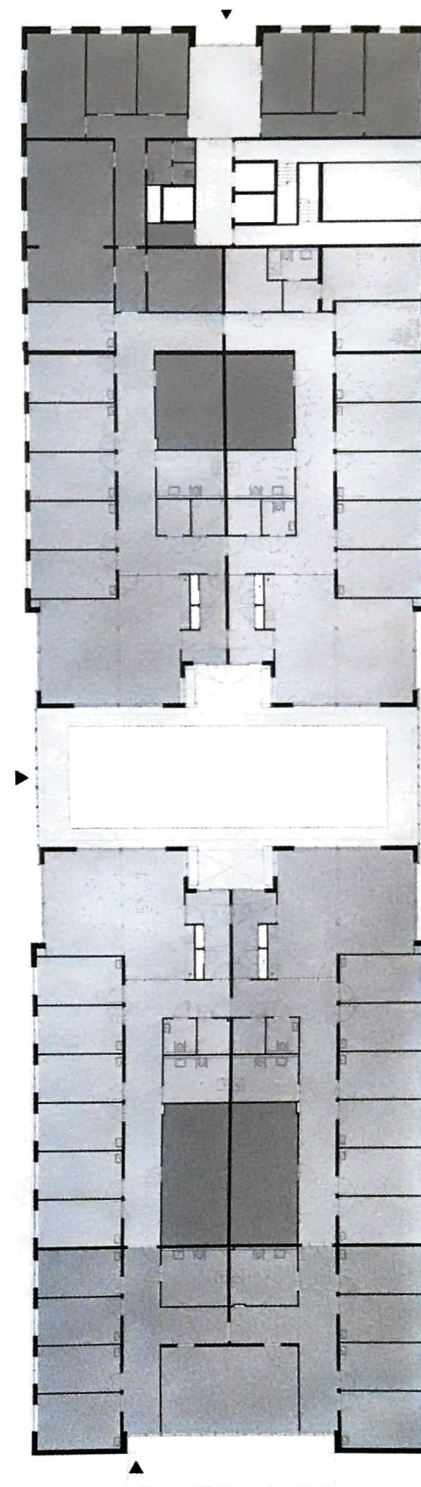
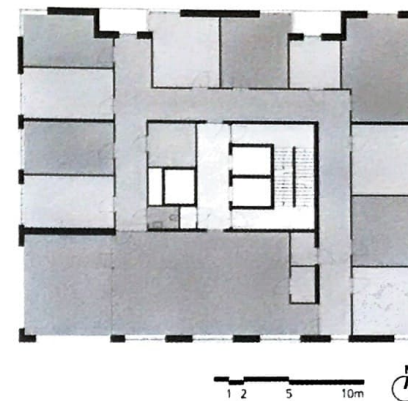
Herontwikkeling gebouw
70 verpleeghuisplaatsen
7 short stay verblijfskamers
255 m² kantoorruimte
4.933 m² bvo

Planvoorbereiding herontwikkeling
en vergunningen
oktober 2009 – oktober 2010

Start bouw
december 2010

Oplevering
december 2011

Stichtingskosten
€ 11,1 miljoen incl. BTW



Opdrachtgever

ARCHIPEL

Dhr. T. Muurling, voorzitter Raad van Bestuur (t/m 1-6-2009)

Dhr. A. Metske, voorzitter Raad van Bestuur (15-12-2010 t/m 1-10-2017)

Mevr. C. Beks, secretaris Raad van Bestuur (t/m 1-6-2009)

Dhr. N. van der Weerden, Controller (t/m 1-9-2009), Manager Vastgoed (t/m 1-9-2013)

Dhr. B. Smits, locatiedirecteur (t/m 1-1-2011), Manager Vastgoed (vanaf 1-1-2011)

Bewoners van de voormalige locatie Gagelbosch

GEMEENTE EINDHOVEN

Dhr. H. Kerkdijk, stedenbouwkundige

Dhr. R. Hulsman, projectleider

Ontwikkelaar/Projectmanagement
Compaan Concept Ontwikkeling
Management, Heerlen

Architect/Stedenbouwkundige
Atelier Dutch, Almere

Landschapsarchitect
Copijn Tuin- en Landschaps-
architecten, Utrecht

Constructeur
Adviesbureau Tielemans, Eindhoven

Adviseur Installaties en Bouwfysica
Nelissen Ingenieursbureau, Eindhoven

Adviseur Brandveiligheid
Bureau Veldweg, Cuijk

Aannemer Warande, Gagelbosch, Leilinde
en parkeergarage
Van Straten Bouw en Vastgoed,
Eindhoven

Aannemer Torens en multifunctionele
tussenruimte
Burgland Bouw, Dodewaard

Redactie en samenstelling

Vibeke Gieskes

Interviews

Laura Theijsmeyer en Vibeke Gieskes

Fotografie

Dejan Vekić

Redactieraad

Elmar Egert (Atelier Dutch),

Bart Smits (Archipel),

Maurice Vanderlinden (Compaan)

Vormgeving

Piet Gerards Ontwerpers, Amsterdam
(Piet Gerards & Maud van Rossum)

Lithografie, druk en afwerking

Wilco Art Books, Amersfoort

Deze publicatie is een gezamenlijke uitgave van Archipel, Atelier Dutch en Compaan ter gelegenheid van de oplevering van Zuiderpark Eindhoven, 2018.

Niet alle rechthebbenden van beeldmateriaal konden worden achterhaald. Degenen die menen rechten te hebben, kunnen contact opnemen met Archipel.

