

**SDK VASTGOED**

FERDINAND GREMMEN, *directeur*

## MET 'LEF EN LANGE ADEM' VOEGT SDK VASTGOED WAARDEVOLLE LEEFOMGEVINGEN TOE AAN EINDHOVEN

Niemand minder dan Zijne Majesteit Koning Willem-Alexander werd door SDK Vastgoed-directeur Ferdinand Gremmen bereid gevonden om op donderdag 3 oktober 2019 'Brainport Industries Campus (BIC)' in Eindhoven officieel te openen. Dat zegt veel over het belang van BIC voor de 'hightech maakindustrie', maar ook over de status van gebiedsontwikkelaar SDK Vastgoed.

In het kantoor van SDK Vastgoed (VolkerWessels) laat directeur **Ferdinand Gremmen** met gepaste trots de video zien waarop hij Koning Willem Alexander eerst welkom heet en vervolgens rondleidt door de 100.000 m2 grote 'Fabriek van de Toekomst' op Brainport Industries Campus. Het is de bedoeling dat op een zichtlocatie aan de A2 vijf van deze modulair gebouwde fabrieken komen, waar 'the next generation van de hightech maakindustrie' wordt opgeleid in een 'state of art' werken leeromgeving. 'Een bijzondere dag en een grote mijlpaal voor de hightech maakindustrie', vat **Gremmen** het bezoek van de Koning samen.

### STRIJP-S

Brainport Industries Campus is een voorbeeld van grote concept- en gebiedsontwikkeling die SDK Vastgoed langdurig aan een stad bindt. Dat de 'onafhankelijke ontwikkelaar van leefomgevingen', zoals **Gremmen** SDK Vastgoed omschrijft, wat dat betreft ook binnenstedelijk van wanten weet, laat Strijp-S zien. 'In 2001 werd een prijsvraag uitgeschreven die moest leiden tot de herontwikkeling van dit voormalige Philipsterrein,' blikt **Gremmen** terug. 'Philips wilde het gebied dat grenst aan

het centrum van Eindhoven 'teruggeven aan de stad'. Over de definitie van dat 'teruggeven' kun je in zoverre discussiëren dat VolkerWessels/SDK Vastgoed, nadat het de prijsvraag had gewonnen, een serieus bedrag betaalde voor Strijp-S. En nu komt het: de contracten werden getekend op 11 september 2001, de dag waarop in de Verenigde Staten ook de aanslagen op de Twin Towers plaatsvonden. De wereld stond even stil en zou nooit meer hetzelfde zijn. Onze partner trok zich haastig terug, geschrokken van de politieke en economische onzekerheid waarin de wereld werd gestort, maar VolkerWessels durfde toch haar handtekening te zetten.'

### LEF EN LANGE ADEM

Daarmee toonde VolkerWessels/SDK Vastgoed volgens **Gremmen** aan over 'lef en een lange adem' te beschikken. 'Gemeenten, woningcorporaties, andere marktpartijen... ze kunnen op ons bouwen. Sinds 2001 is Strijp-S een rode draad in onze bedrijfsvoering die mede een groot stempel drukt op onze capaciteit. We zijn samen met partners ook nog zeker tot 2030 bezig, met de herontwikkeling van de voormalige Philipsgebouwen tot een bruisende nieuwe hotspot. Een







‘BRAINPORT INDUSTRIES CAMPUS IS ZO INGERICHT DAT SYNERGIE TUSSEN BEDRIJVEN ONDERLING EN TUSSEN BEDRIJVEN EN HET ONDERWIJS MAXIMAAL IS.’



*Ferdinand Gremmen verwelkomt Koning Willem Alexander op het Brainport Industries Campus*



intrigerende mix van oud en nieuw, van wonen, werken, winkelen en uitgaan, die op 27 hectare plaats gaat bieden aan onder andere 90.000 m2 werk- en kantoorruimte, 3.000 à 4.000 woningen en 60.000 m2 aan horeca, designclusters, winkels, cultuur en creatieve industrie.’

#### LICHTEND VOORBEELD

Volgens **Gremmen** is Strijp-S een schoolvoorbeeld van een geslaagde publiek-private samenwerking, in dit geval tussen VolkerWessels/SDK Vastgoed en de gemeente Eindhoven. Van meet af aan werd veel geïnvesteerd

in baanbrekende ‘placemaking’, onlangs nog tijdens de Dutch Design Week, en ook de manier waarop het historische Philips-erfgoed werd getransformeerd was een lichtend voorbeeld voor veel vergelijkbare binnenstedelijke gebieden elders in Nederland. ‘Strijp-S kreeg eerder dit jaar de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling 2019 en daar zijn we trots op,’ verzekert **Gremmen**. ‘Maar stiekem vinden we het ook wel terecht, want Strijp-S staat voor verantwoorde lef, vasthoudendheid, organisatievermogen, visie en wederzijds vertrouwen.’



*Blok 63*

‘STRIJP-S STAAT VOOR VERANTWOORDE LEF, VASTHOUDENDHEID, ORGANISATIEVERMOGEN, VISIE EN WEDERZIJD VERTROUWEN’



*The Fizz*



*Next Strijp*

SDK Vastgoed is actief in Zuid-Nederland en ontwikkelt voor eigen rekening en risico. ‘We zijn nadrukkelijk geen ontwikkelende bouwer maar een pur sang ontwikkelaar,’ voegt **Gremmen** er aan toe. ‘Dat is een substantieel verschil, want anders dan een ontwikkelende bouwer redeneren wij niet vanuit kosten maar vanuit opbrengsten. Natuurlijk moet alles haalbaar en betaalbaar zijn, maar met ongelooflijk veel plezier in ons vak is ons uitgangspunt altijd de vraag hoe we mensen via onze gebiedsontwikkelingen kunnen helpen om hun dromen waar te maken. Door leefomgevingen te creëren waar ze kunnen wonen, werken, winkelen en uitgaan op de manier waarvan ze altijd al hebben gedroomd.’





Nieuw Bergen

### SPECTACULAIRE ONTWIKKELING

De gestage bevolkingsgroei van Eindhoven, sommige visionairs zien de Lichtstad op lange termijn zelfs uitgroeien tot de vierde stad van Nederland, is daarbij voor **Gremmen** geen doel op zich. 'Dat is lijstjes-denken. Persoonlijk ben ik veel meer geïnteresseerd in de kwaliteit en aantrekkingskracht van Eindhoven, als stad om te wonen, te werken, te winkelen en uit te gaan, dan komt die groei vanzelf. Toen ik hier ruim twintig jaar geleden studeerde, was Eindhoven in wezen nog een duffe provinciestad die zich sindsdien in veel opzichten spectaculair heeft ontwikkeld. Toch zal het aantal van 300.000 inwoners niet worden gehaald als het huidige,

op autonome groei gerichte beleid wordt voortgezet. Daar is annexatie van buurgemeenten of delen ervan voor nodig.'

**Gremmen** signaleert bovendien 'groei-pijnen' in Eindhoven. 'De gemeente heeft drie gebieden aangewezen om te verdichten, met grote aantallen nieuwe woningen en bevolkingsgroei als resultaat. Prima, maar ook op heel veel andere plekken in de stad wordt ontwikkeld en gebouwd. Het komt op lange termijn vast goed, maar op korte termijn mis ik een integrale visie. Bovendien vraag ik me af of er wel genoeg capaciteit voorhanden is om alle bouwplannen te faciliteren, ook beleidsmatig.'

### NIEUW BERGEN

Als voorbeeld noemt **Gremmen** de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met een appartemententoren in de Deken van Somerenstraat waarvoor door de gemeente een prijsvraag werd uitgeschreven. 'Wij hebben 'm gewonnen met een prachtig ontwerp van MVRDV, 'Nieuw Bergen' geheten. De bestaande gebouwen zijn in het duurzame en klimaatadaptieve plan geïntegreerd en op de daken en rond de bebouwing is veel groen verwerkt, wat verkoelend werkt tegen hitte stress en vocht langer vasthoudt. Verenigd in het bewonerscomité, zijn ook de omwonenden intensief bij het planvormingsproces betrokken. Ze zijn heel



**'MET ONGELOFELIJK VEEL PLEZIER IN ONS VAK IS ONS UITGANGSPUNT ALTIJD DE VRAAG HOE WE MENSEN VIA ONZE GEBIEDSONTWIKKELINGEN KUNNEN HELPEN OM HUN DROMEN WAAR TE MAKEN'**





De Bakermat



ook wordt onderzocht of het tweede ontwerp van Baas dat het net niet haalde, elders in Eindhoven kan worden gerealiseerd.’

#### BRAINPORT INDUSTRIES CAMPUS

Zit het groen bij De Bakermat juist vooral aan de binnenkant, in de vorm van een prachtige gezamenlijke binnentuin, Brainport Industries Campus waarmee dit artikel begon is juist zorgvuldig ingebed in een parkachtig, 200 hectare groot groengebied. ‘Een enorm verschil met een saai, versteend bedrijventerrein als De Hurk waar SDK Vastgoed nu nog gevestigd is,’ vindt **Gremmen**, die een primeur heeft: medio 2020 begint de bouw van het nieuwe SDK Vastgoedkantoor, dat ‘techniek, design en creativiteit’ gaat uitstralen. ‘De spannende vervaechting van high tech maakindustrie en een stadspark is bij Brainport Industries Campus geen toeval. Kinderen zijn de werknemers van de toekomst. Wie weet worden ze getriggerd als ze daar straks spelen en met hun ouders wandelen en dan achter de ramen die robots en mannen in witte pakken bezig zien...’

Helemaal conform het Eindhovense Triple Helix-model, is Brainport Industries Campus zo ingericht dat synergie tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en het onderwijs maximaal is.

**Gremmen:** ‘Als ontwikkelaar hebben we onze nek uitgestoken en behoorlijk wat weerstand moeten overwinnen, onder andere van belangenorganisaties en ondernemersverenigingen. Ze zagen ertegenop om onder andere te gaan huren, terwijl ik ervan overtuigd ben dat ze beter presteren als ze niet worden afgeleid door bijzaken als huisvesting. Brainport Industries Campus bewijst mijn gelijk, het is een groot succes dat de komende jaren verder zal worden uitgebouwd.’

enthousiast en schaarde zich unaniem achter het plan. Nadat we de prijsvraag hadden gewonnen, merkte je wel dat visie en kwaliteit waarop we gewonnen hadden niet altijd aansloot op beleidsstukken. Dat bedoel ik met groeipijnen. Niet onoverkomelijk, want we komen er samen altijd uit.’

#### LELIJKSTE PLEK VAN NEDERLAND

Illustratief voor de betrouwbare ‘netwerkorganisatie’ die SDK Vastgoed wil zijn, is volgens **Gremmen** de ontwikkeling van De Bakermat op het Marconiplein dat enkele jaren geleden in het VPRO-programma ‘De Slag om Nederland’ nog werd uitgeroepen tot een van de lelijkste plekken van het land. ‘Nadat ik via-via in contact was gekomen met de eigenaar van het pand waarin vroeger een autobedrijf was gevestigd, hebben we het acht jaar geleden van hem gekocht. Het was toen nog crisis en omdat er maar zeer beperkt woningen mochten worden gebouwd, keerden ontwikkelaars de stad massaal de rug toe. Wij niet. We hebben contact opgenomen met Design Academy-docent en ontwerper Maarten Baas en hem gevraagd twee gedurfde ontwerpen te maken. Tijdens de Dutch Design Week kon worden gestemd, waarbij de stemmen van deskundigen minder zwaar telde dan die van inwoners en bezoekers. Op die manier creëerden we zoveel draagvlak, dat inmiddels



#### FERDINAND GREMMEN

##### EERSTE HERINNERING AAN EINDHOVEN

Opgegroeid in Wamel, in het Land van Maas en Waal, namen mijn ouders me een paar keer per jaar mee als ze gingen winkelen in Eindhoven. Ik weet vooral nog dat ik het altijd een heel eind rijden vond. Pas in mijn studietijd leerde ik de stad goed kennen én waarderen.

##### FAVORIET RESTAURANT

Dat zijn er meerdere. Als student bezocht ik vroeger vooral de cafés op Stratumseind en de Bunker, maar tegenwoordig zijn het voornamelijk restaurants en die zitten er overal. Dat geldt

ook voor Strijp-S: dat soort plekken trekken restaurants aan die zich onderscheiden, wat me aanspreekt. **MOOISTE GEBOUW** De Lichttoren in de binnenstad, een iconisch gebouw dat het resultaat is van een prijsvraag die door SDK Vastgoed op visie en concept is gewonnen. Maar wat dacht je van de Vestedatoren en het NRE-terrein.

##### MOOISTE PARK

Laat ik het hele Dommeldal noemen. Water is zo belangrijk voor een stad.

##### BESTE SPORTPRESTATIE OOI

Haha, als mijn vrouw dit leest gaat ze me uiltachen.

Ik kan goed dammen. Op de lagere school heb ik met mijn klasgenoten zelfs het NK gehaald. Daarnaast ben ik heel goed in passieve sportbeleving. Oftewel: ik kijk graag naar PSV. **ULTIEME ONTSPANNING** Vroeger was het squash, maar ik ben onlangs weer begonnen met voetbal op vrijdagavond. **GUILTY PLEASURE** Sinds ik de film ‘Twister’ heb gezien, zou ik graag een keer een tornado willen najagen. Daar krijg ik thuis alleen de handen niet voor op elkaar, dat weet ik zeker. Laat ik daarom ook IJsland, het noorderlicht en, op muziekgebied, bands als Supertramp en Pink Floyd noemen.