



DE VIERDE DIMENSIE VAN FOUR-D

Na zijn studie Bouwkunde aan de TU Eindhoven, bleef Paul Evers de Lichtstad trouw. Op het beroep van architect waarvoor hij was opgeleid, was hij echter al snel uitgekeken. Bij diverse ontwikkelaars ontdekte hij wat hij wél wilde: vanuit een gezonde marktgedachte integrale projecten realiseren waar mensen zich thuis vullen, die het verschil maken in de gebouwde urbane omgeving. Met Eindhoven als thuisbasis doet hij dat sinds eind 2010 als gedreven mede-eigenaar van achtereenvolgens Focus Real Estate en FOUR-D.

In het kantoor van FOUR-D in het Videolab Strijp-S in Eindhoven, vertelt Evers met aanstekelijk plezier over de koude douche die hij kreeg toen hij rond 1995 als beginnend architect de wereld wel even zou veranderen. 'Dat viel dus vies tegen. Ik kwam er al snel achter dat andere partijen zoals corporaties, gemeenten, beleggers maar vooral ook ontwikkelaars veel meer invloed hebben op de gebouwde omgeving en, in het verlengde daarvan, de ruimtelijke vormgeving van de samenleving. Theoretisch

onderbouwd door avondstudies aan Nyenrode Business Universiteit en de Rijksuniversiteit Groningen, heb ik bij achtereenvolgens Janssen Projekt, Van der Looy Projectontwikkeling en HEJA Projectontwikkeling veel uiteenlopende projecten ontwikkeld en alle facetten van het vak onder de knie gekregen. Eind 2010 werd ik partner bij Focus Real Estate, dat onder moeilijke omstandigheden voortvarend van start ging maar zich gaandeweg steeds meer toelegde op de financiering en

‘We kijken naar de plek, de markt en wat er op die plek speelt, om daarop vervolgens een inclusieve visie te baseren’

participatie van en in projecten. Voor mij was dat drie jaar geleden reden om samen met Ad van den Berg FOUR-D op te zetten.’

SLAGVAARDIG EN CREATIEF TEAM

In die naam is FOUR-D een afkorting van ‘Focus Urban Development’, terwijl de D volgens Evers ook staat voor ‘dimension’. ‘Als ontwikkelaar willen we een vierde dimensie toevoegen aan de driedimensionaliteit van bouwen en architectuur. Hoe we dat doen? Door met ons kleine creatieve team van zes mensen en een conceptueel denkende schil daaromheen met professionals waarmee we samenwerken op het gebied van onder andere stedenbouw, marketing, co-living en social networks, techniek en financiën, bij iedere ontwikkeling te zoeken naar kansen en synergiemogelijkheden die wij zien.’

GEEN STENENSTAPELAARS

Als eerste voorbeeld van zo’n ‘vierde dimensie’ noemt Evers desgevraagd het gebouw dat FOUR-D samen met VanWonen gaat ontwikkelen in KnoopXL, een gebiedsontwikkeling in het centrum van Eindhoven. ‘De positie die we er hebben verworven, bevindt zich op een belangrijk kruispunt aan de Fellenoord en de Kruisstraat, tegenover Eindhoven Centraal. In de wetenschap dat KnoopXL van een monofunctioneel kantorengedebied een multifunctioneel gebied met een hoogstedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen moet maken, zouden we ons kunnen beperken tot onze eigen plot. Doelgroepenanalyse, architect erbij, aannemer selecteren en bouwen maar. Maar dan zouden we gewoon stenenstapelaars zijn, zoals zoveel ontwikkelaars. In plaats daarvan zijn we eerst in gesprek gegaan met het Centrum voor de Kunsten Eindhoven (CKE), dat zich in een gedateerd gebouw naast onze bouwlocatie bevindt. Eigenlijk hadden we maar één vraag: we zijn straks bureaus, kunnen we iets voor elkaar betekenen? Inmiddels heeft dat geleid tot samenwerking op diverse vlakken.’

VERBINDING EN SYNERGIE

Volgens Evers is FOUR-D op die manier altijd op zoek naar verbinding en synergie om een plek beter te maken. ‘In dit geval bleek het CKE onder andere geconfronteerd met fietsenoverlast en een dansschool die relatief veel ruimte inneemt binnen het gebouw. In een samenwerkingsovereenkomst spreken we af dat wij naast een fietsenkelder ook de dansschool deels gaan integreren in ons ontwerp, samen met een publieke binnenhof met een tribune en een podium, stuk voor stuk voorzieningen waar de mensen van CKE straks ook gebruik van kunnen maken. We kijken dus naar de plek, de markt en wat er op die plek speelt, om daarop vervolgens een inclusieve visie te baseren.’

UITGEBALANCEERDE STAD

Behalve verder kijken dan de eigen plot, houdt de vierde dimensie volgens Evers ook in dat ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan een uitgebalanceerde stad. ‘Vergrijzing, vereenzaming, hittestress, een groot gebrek aan woningen voor doelgroepen als starters, singles, expats en zeker ook stadsveteranen... Stuk voor stuk zijn het oorzaken van disbalans. Zonder uitzondering geldt voor al onze projecten dat we altijd proberen op een of meer gebieden de balans in een stad te herstellen. Neem Lelystad. Terwijl verwacht wordt dat het aantal inwoners van die stad de komende jaren fors toeneemt, lukte het maar niet om in het Theaterkwartier vlakbij het NS-station een levendig stadshart te creëren. Met ons centrumplan slaan we meerdere vliegen in één klap: met onder andere een entertainmentcentrum met een bioscoop, een lasergameruimte, een escaperoom en een restaurant, heeft de binnenstad een enorme impuls gekregen. Op grond die we van de gemeente hebben gekocht, worden bovendien bovenop een parkeergarage in eerste instantie zeventig woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen, waaronder starters. In combinatie met een hotel met 110 kamers, gaan we met het Family Fun Centre op de grens van de

‘Groot voordeel is wel dat ik als ontwikkelaar nog steeds de architectentaal spreek’



gemeenten Groningen en Tynaarlo een vergelijkbare exercitie uitvoeren.’

SLUITENDE BUSINESSCASE

Zeker bij grote projecten is FOUR-D volgens Evers altijd op zoek naar partijen om mee samen te werken. ‘Denk aan ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties. We leren van elkaars perspectieven, in de overtuiging dat elkaar versterkende netwerken tot een beter resultaat leiden.’

Behalve veel aandacht voor duurzaamheid, vergroening en ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in de vorm van aangename gemeenschappelijke

buitenruimten in woongebouwen, is ook de keuze voor toparchitecten volgens Evers kenmerkend voor FOUR-D. ‘Zowel in Lelystad als in Eindhoven hebben we gekozen voor Mecanoo, een van de beste architectenbureaus ter wereld. Of ik met mijn achtergrond niet geneigd ben om op hun stoel te gaan zitten? Nee. Ik vind het nog steeds een geweldig vak en ben op vakantie bereid om flink om te rijden als ergens een gebouw van een top-architect staat, maar daarmee houdt het op. Groot voordeel is wel dat ik als ontwikkelaar nog steeds de architectentaal spreek. Dat komt goed van pas in gesprekken met onder andere stedenbouwkundigen en supervisors van gemeenten.’

Naam: Paul Evers
Bedrijf: FOUR-D
Vooraf bezig met: Nadenken, rekenen, tekenen, ontwerpen
Wil bereiken: Gezonde balans in de gebouwde omgeving
Het kantoomoment van de dag: Doppio 's ochtends vroeg
Buiten de deur naar: Sportclub
De stand van het land: Verwarrend complex en kansrijk
De belangrijkste economische ontwikkeling: Verdwijning middenklasse
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: Migratie
Uitkijken naar: Reize München
Zorgen voor/over: Klimaatopwarming
Vrije tijd: Restaurant, theater & reizen