

## Multifunctioneel gebouw als gebiedsontwikkeling

*Door: Anne Luijten*

13 november 2011

Bij oplevering is het gebouw al een glorieus monument van een voorbije tijd: het multifunctionele gebouw De Tribune in Amsterdam. 'Een gebouw met zo'n volume zullen we niet meer zien de komende tijd', aldus Friso de Zeeuw bij de feestelijke opening van het gebouw. Met zijn 250 meter lengte en 44 meter hoogte en een veelvoud aan functies en gebruikers is De Tribune naast een blikvanger langs de A10 een gebiedsontwikkeling op zich. Feitelijk bestaat het gebouw, ontworpen door Claus en Kaan, uit drie in elkaar geschoven dozen, die ieder de hoofdgebruikers huisvesten: topsportstudenten van Topsport Amsterdam, MBO-studenten van het ROC en senioren en gehandicapten via de gecombineerde welzijnsinstellingen Cordaan en Combiwell. De voorzieningen, waaronder een inpandige klimwal, fitnessfaciliteiten en een buurtrestaurant, vormen de crux voor een levendige mix en beoogde 'synergie' tussen de groepen gebruikers.

Het gebouw is eigendom van Ymere, die het ook exploiteert, en ontwikkeld door de ontwikkelcombinatie van Ymere en Bouwfonds in Amsterdam-West. Ontstaan vanuit een probleem, namelijk het oplossen van de geluids- en milieuhinder van de A10 voor de nieuw te ontwikkelen wijk Laan van Spartaan, is de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouw zelf ook niet bepaald gemakkelijk te noemen. Een 'groeimodel', noemt Rein Willems van Bouwfonds het: 'Het is met zo'n opgave niet een kwestie van op dag 1 een plan neerleggen dat op dag 300 klaar is. Het plan ontwikkelde zich gedurende het proces, en daar is van alle kanten flexibiliteit voor nodig.' Met het oorspronkelijke winnende prijsvraagontwerp uit 2004 heeft De Tribune dan ook weinig meer gemeen.

Het programma had van origine vooral veel weg van een doos omgegooide legosteentjes, memoreert Jaap Graeber van Claus en Kaan. Hoe dan precies de puzzelstukjes, of in dit geval dus legosteentjes, in elkaar vallen, is een kwestie van toeval (ontmoetingen, gesprekken) en een verbindende schakel in de vorm van een gedreven ontwikkelingsmanager die met alle betrokken of potentieel betrokken partijen communiceert en in de combinatie nieuwe mogelijkheden ziet. Het uiteindelijke resultaat is niet alleen in architectonisch opzicht bevredigend (waarbij de strakke glazen, horizontaal gelede geluidsgevel radicaal verschilt van de gele bakstenen, verspringende gevel aan de Laan van Spartaan-kant), maar heeft ook een bijna verbazingwekkende vanzelfsprekendheid. Zo kunnen de zorgbehoevende Cordaan-bewoners gebruik maken van het nabijgelegen Lucas Andreasziekenhuis en krijgen de ROC-studenten (studierichting: zorg en welzijn) hun school naast de deur en hebben ze bovendien hun stageplekken bij de burens in het gebouw zelf. Jong en oud mengt zich in het pand in het buurtrestaurant, waarbij de topsportstudenten helaas voor exploitant CoCo 'héél veel eten en weinig drinken' maar de ROC-studenten dat wel weer enigzins goedmaken.

Door de specifieke combinatie en concentratie van functies en gebruikers/bewoners in het gebouw wordt de onderlinge ontmoeting gefaciliteerd. Ondanks de reuze-schaal van het gebouw is Cordaan tevreden over de kleinschaligheid van woonomgevingen zelf die binnen het gebouw zijn gecreëerd voor haar klanten. In die zin is het gebouw al een succes, hoewel je niet snel een andere investeerder voor zo'n gebouw zal kunnen vinden dan een corporatie. En ook die zullen dat

inmiddels niet meer doen, een multifunctioneel gebouw van zo'n schaal en omvang en met een dergelijk gebruikersprofiel ontwikkelen en exploiteren. 'We sluiten hiermee een tijdperk af', zei Friso de Zeeuw die als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling was gevraagd een kritische noot te verzorgen op het openingsfeestje. Het hoge risicoprofiel maakt gebouwen van dergelijke schaal kwetsbaar. De tendens is nu juist naar kleinschaliger gebouwen. Maar in een ander opzicht is het gebouw juist zijn tijd vooruit, namelijk omdat de gebruikers een grote invloed hebben gehad op vormgeving en inrichting van het gebouw. Ook dát is de trend van dit moment. Bovendien is de mate van intensiteit van het ruimtegebruik in De Tribune volgens De Zeeuw 'sensationeel'. 'Heel bijzonder dat er zo'n grote mate van intensief ruimtegebruik plaatsvindt voor andere functies dan kantoren.'