

Verdichting van de stad 2^e editie

Centrum voor
Architectuur
en Stedebouw
Tilburg e.o.

Burgemeester
Brokxlaan 1000
5041 SG Tilburg
013-5449222

info@castonline.nl
www.castonline.nl

bank: 1812 88 567
kvk 41098274

In de vorige editie van CAST&Co op 2 december 2020 hebben we met Edwin van Renterghem en Frank van Mil van de gemeente Tilburg gesproken over de verdichting van de stad. In deze online CAST&Co bijeenkomst gaan we verder door op dit thema en presenteert de gemeente de stappen die zij hebben gezet in de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie. Vanuit de gemeente zijn dit keer de sprekers: Martijn Kanters, Stadsontwikkelaar en Edwin van den Heuvel, Strateeg Vastgoed, beiden bij de gemeente Tilburg. We gaan na een korte presentatie door op de hoe-vraag. De CAST&Co leden worden gevraagd oplossingsgericht mee te denken. Langs die weg wil de gemeente er achter komen wat werkt en wat niet.

Presentatie Versnelling van de woningbouwopgave en actualisatie van de stedelijke ontwikkelingsstrategie:

1. Kwantitatieve ambitie: tot 2040 moeten er 25.000 woningen bij komen, dat betekent dat er 1.500 woningen geproduceerd moeten worden per jaar. Dat mogen er ook meer zijn want er zijn ook verkortingen in te lopen.
2. Ambities en uitgangspunten per deelgebied
 - a. Stedelijk 1: hoogstedelijk: Binnenstad-Spoorzone-Kenniskwartier
 - b. Stedelijk 2: Noord, West, Zuid en Reeshof

- c. Dorps/ landelijk: Berkel-Enschot, Udenhout, Biezenmortel
3. De "hoe"-vraag, het onderwerp van vandaag; hoe kunnen we sneller meer woningen realiseren maar ook de kwaliteit verbeteren.

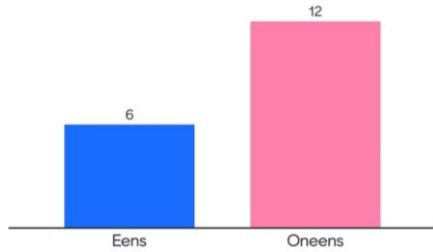
Eerste dat genoemd wordt als belangrijke verdichtingsstrategie is de metromix. Bij de metromix gaat het over hoogstedelijk gemengde milieus, met elk zijn eigen karakter en elk zijn eigen typerende functiemenging. Bij de metromix is het ook belangrijk om na te denken over een portie nieuwe werkfuncties om die hoogstedelijke functie vooral in centrum gebied weer te gaan geven.

De gemeente vraagt goede ideeën waar ze iets mee kunnen. De opgave is van ongekend grote orde. Het zal anders moeten dan dat het de afgelopen jaren is gegaan en er zal geïnvesteerd moeten worden in nieuwe en andere samenwerkingen.

Soms zijn goedkope oplossingen snel mogelijk, maar realiseren we dan wel de lange termijn kwaliteit die we willen. De uitdaging waar we dus voor staan is; **hoe versnellen we de (woning)bouwopgave zonder verlies kwaliteit te verliezen.**

In enkele mentimetervragen reageren de aanwezige CAST&Co leden op de volgende stellingen:

Vraag 1: Alle ballen op de metromix! We gaan, ondanks die behoefte aan 25.000 woningen niet meer bouwen in buitenstedelijk gebied

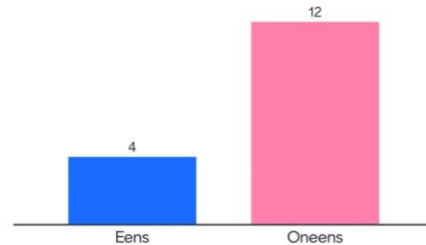


Rob vindt het moeilijk om ja of nee te antwoorden op deze vraag, wat hem opvalt aan de plekken die nu aangewezen worden is dat het herontwikkelingslocaties zijn die nu braak liggen, zoals bijvoorbeeld Smarius, dat is waar de focus nu ligt. Dat kun je binnenstedelijk noemen, maar dat is niet het laaghangende fruit. Met die metromix is het ook de bedoeling om stedelijke opgaven op te pakken, bijvoorbeeld stukken die achtergesteld zijn en dat gebeurt nu nog niet bij de gemeente, er wordt gekozen voor de makkelijke weg. De echte problemen worden nog niet aangepakt, zoals bijvoorbeeld hoe je deze uitdaging met energietransitie combineert, of wat we moeten doen met oude bedrijventerreinen. Dat is moeilijk, maar daar zou ambitie voor en over moeten komen.

Edwin van den Heuvel reageert hierop dat er veel met de betaalbaarheid van het programma te maken heeft. Je ziet nu landelijk dat er meer aandacht en ook geld komt voor de ruimtelijke kwesties. Bij impuls gelden is het de voorwaarde dat 50% van de gerealiseerde woningen betaalbaar worden (tot 1.050 euro huur per maand wordt gezien als betaalbaar). Het is sowieso relevant om aan deze betaalbaarheidsvraag te voldoen gezien daar de grootste vraag ligt.

Ton is het oneens met de stelling. Momenteel zijn er 95.000 woningen in Tilburg, we moeten er 25.000 toevoegen. Dat is meer dan een kwart van de huidige woningvoorraad en dat is een immens getal. Dat red je niet met woningen zoals in de Reeshof. Het tempo van realisatie moet naar 1.300 woningen per jaar, dat moet in een snelkookpan. Hoe bewaak je dan die kijk op de lange termijn. De metromix is een instrument in benaderingswijze dat er druk op de ketel zit en dat beseft dat het over meer gaat dan enkel het realiseren van woningen. Bijvoorbeeld sport, onderwijs, en maatschappelijke voorzieningen, werkgelegenheid, de gehele stad gaat erdoor groeien, het zijn niet de mensen die we al hebben, er komen nieuwe bewoners in de stad.

Vraag 2: We kunnen geen grondgebonden woningen meer bouwen in een groenstedelijke omgeving. Het zal vooral gestapelde woningbouw moeten zijn:



Rob is het ermee eens, de bevolking van Nederland vergriest en vereenzaamd. We hebben steeds kleinere huishoudens; 2/3e van onze samenleving wordt een 1 á 2 persoons huishouden maar 2/3e van de voorraad is een eengezinswoning. We maken steeds meer gezinswoningen terwijl die vraag er steeds minder is.

Anderen opperen dat de diversiteit in de te bouwen woningen belangrijk is, als je je alleen op 1 of 2 persoons huishoudens richt zit je verkeerd. Er moeten ook nieuwe grondgebonden woningen komen. Zelfs in plekken als de Piushaven lukt dat, dat betekent wel dat de tuinen kleiner worden.

Ook Frans geeft aan dat de consument een huis met tuin wenst. Om dat groenstedelijke wonen te realiseren moet er meer naar gezamenlijke tuinen worden gekeken, dan kan je met kleine groepen wonen inclusief groen waarbij je toch hoge dichtheden haalt. Kijk als voorbeeld naar Amsterdam of Berlijn, er zijn veel meer mogelijkheden dan de manier waarop we nu woningen bouwen, er zijn veel meer varianten. Meerlaags stadswonen bijvoorbeeld, waarbij de 1e 2 lagen een tuintje hebben en daarboven kunnen dan appartementen worden gerealiseerd. Er moet een goede mix zijn.

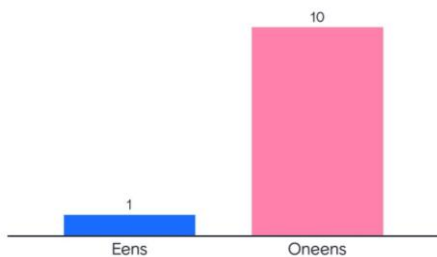
Chantal is precies bezig met het realiseren van deze mix in het Fabriekskwartier-Noord, ze beaamt dat er gemengde wijken moeten komen. Chantal vindt dat er tot nu toe te traditioneel wordt gedacht in de bouw, dat het flats zijn of grondgebonden woningen. We moeten het nu precies in die mix en tussenoplossingen gaan zoeken, ook om betaalbaarheid tegemoet te komen. Op die manier kunnen ouderen bijvoorbeeld ook makkelijker hulp van jongeren krijgen. Handig, gezien iedereen langer zelfstandig moet blijven wonen. Mooi als mensen dan in een wijk wonen waar mensen elkaar een handje toesteken. Niet alle starters en ouderen op één plek, maar juist die menging. In de Piushaven



zie je dit diverse programma al terug, maar het kan nog beter.

Als we starterswoning blijven realiseren die altijd geschikt blijven, doordat het product bijvoorbeeld uit te bouwen is, dan blijven bewoners er altijd wonen. Dan wordt die wijk automatisch minder gemengd. Producten waarbij die uitbreiding niet mogelijk is, zijn belangrijker zodat die menging in de wijk blijft. Het is bekend dat mensen vaak in hun wijk willen blijven, zorg daarom dat bewoners binnen wijken een wooncarrière kunnen maken.

Vraag 3: De gemeente is het probleem. Ze stellen geen prioriteiten bij grote woningbouwontwikkelingen



Ton, de eens-stemmer, geeft aan dat we gebaat zijn bij duidelijkheid van de gemeente. Er worden naar zijn mening mooie dingen gemaakt, dus soms gaat dat goed, maar vaak is het ook onduidelijk. Het ontbreekt de gemeente nog steeds aan visie op stedelijk niveau; wat gaat er gebeuren en wat niet en wat krijgt voorrang, niet alles kan tegelijk worden opgepakt. Het gaat niet alleen om die woningen, maar ook duurzame energievormen, groen, blauw en een stuk economie en mobiliteit. Die verschillende factoren moeten gewogen worden. Daar is de slimigheid van marktpartijen voor nodig, maar de gemeente moet daar duidelijkheid in verschaffen. De opgave gaat ons stadsbeeld, maar ook ons landelijke beeld veranderen, met hoge vormen van stedelijkheid, letterlijk en figuurlijk, projecten zullen de lucht in gaan. Daar is een uitgesproken mening en strategie voor nodig om een wildgroei in incidentele hoogbouw te voorkomen. De gemeente moet daar koers in kiezen op stadsniveau. Dat kan alleen de gemeente doen. In Rotterdam en Eindhoven is echt een hoogbouw visie en koers gekozen om de regie te houden. Dit moet dan juist geen imitatie worden van Den Haag innovation district of Eindhoven maar er moet juist gekozen worden voor een eigen identiteit in die hoogbouw.

Bram, voorzitter van het architectenplatform, ziet juist bij die grotere ontwikkelingen dat de gemeente welwillend is. Hij vraagt aandacht voor de kleinere

ontwikkelingen. Voor die metromix moet er ook aandacht zijn voor de kleinere spelers in de markt want daar staan kwaliteit en winst hoog in het vaandel. De gemeente moet duidelijk zijn of zij daar wel of geen energie in wilt steken. Er zijn signalen in de achterban van het architectenplatform dat als er een plan wordt ingediend dat de gemeente veelal stil blijft. Als je geluk hebt heb je na 8 tot 10 weken een eerste contactmoment.

De gemeente kan welwillend zijn om een oplossing te zoeken, maar die duidelijkheid is cruciaal, wat gebeurt er met mijn plan als het wordt ingediend en wat gebeurt er in het apparaat met mijn aanvraag? De gemeente antwoordt dat er veel gebeurt maar dat er beperkte capaciteit is, zeker als het gaat over het legioen der projectleiders. De gemeente is bezig met het maken van een efficiëntieslag, ze spreken de wens uit met een klein clubje hier verder over door te praten hoe ze dat kunnen organiseren.

Rob ervaart ook dat het gemeentelijk apparaat verstopt is. Je krijgt er niks doorheen als het een klein project is. Hij vraagt ook aandacht voor projectjes onder de 50 woningen. Als de gemeente daar een keuze in maakt dan zou dat een hoop werk schelen. Edwin vindt het een terechte en relevante opmerking, vooral omdat die kleine projectjes echte parels voor de stad zijn.

Advies naar de gemeente is om zich te laten voeden door andere gemeentes over hoe te vereenvoudigen en versnellen in gebiedsontwikkelingen door bestemmingsplannen, welstandstoetsen en bouwbesluiten te vereenvoudigen.

Vraag 4: Wat kan de gemeente doen om de snelheid te vergroten?

Antwoorden:

- Snellere procedures
- Visie maken
- Duidelijkheid geven
- Interne coördinatie
- Integrale ontwerpessies
- Meer aan de markt overlaten en vooral toetsen

Martijn vindt de integrale ontwerpessies een goed idee. Door bij zo'n ontwerpessie in de pre-initiatief fase bepaalde belangrijke punten al afgecheckt te hebben aan de voorkant kan er versneld worden.

Edwin van Renterghem geeft aan dat verdichten, versnellen en verduurzamen met maatschappelijk rendement een complexe opgave is, die we tot op heden nog niet kennen, dit betekent dat we moeten



innoveren. Overheden en gemeentes zijn daar niet goed in. Hij doet een oproep; 'wat zou de markt op kunnen pakken?' Hoe kunnen we nou in kleine tijd innoveren. Wat zouden we door externen op kunnen laten pakken. Hoe kan de gemeente haar wettelijke taken doen en toch innoveren. Hoe ga je om met de "vrachtwagen-vol-beleid".

Ook Ton is geïntegreerd door de integrale ontwerpessies, het ambtelijk apparaat zal nog wel even blijven piepen, maar als je niet meer aan de markt overlaat zal het nog langer blijven piepen. Ton oppert ontwikkelaars gebieden te laten adopteren zodat zij verantwoordelijk worden voor de integrale benadering en het bundelen van de inhoud om het vervolgens uiteindelijk te presenteren aan de gemeente.

Frans stelt dat als je overal over aan tafel gaat zitten met zijn allen dat je alles dubbel aan het doen bent. Laat het dan aan de markt over om het gehele plan op stellen zodat de gemeente het alleen hoeft te toetsen. De Piushaven is daar een goed voorbeeld van. Daar is ook een visie bedacht waar de gemeente alleen maar toetsend was. Eerst een masterplan en daarna uitnodigingsplanologie, Frans verzoekt de markt om met ideeën te komen.

Edwin werkt al een jaar of 12 aan de Piushaven, hij vraagt zich af wat de gemeente zou moeten doen als een partij zich meldt. Als besluiten over wat wel en wat niet buiten de gemeente worden geplaatst kan de indiener van een voorstel sneller weten waar hij aan toe is. Edwin denkt en noteert actief mee en laat zich inspireren.

Rob geeft bijval aan Frans zijn voorstel. De Piushaven is hier een heel succesvol voorbeeld van. Bij de Spoorzone of het Koningsplein moet er veel meer betrokken worden omdat de gemeente zegt dat ze het in eigen hand willen houden. Maar er zijn ook huidige ontwikkelingen waar het al meer los wordt gelaten, bijvoorbeeld bij het Louis Bouwmeesterplein; de gemeente geeft een ambitie aan en daar heeft BPD op geacteerd. De gemeente kan dan met beperkte capaciteit veel sneller schakelen. Dat soort grote stappen kunnen alleen worden gezet met wederzijds vertrouwen.

Edwin geeft aan dat er ook bij Stappegoor vergelijkbaar is gehandeld door de gemeente, twee regels zijn hierbij belangrijk:

1. De gemeente stelt een koersdocument/ gebiedsvisie in hoofdlijnen vast en laat iedereen meedenken. Het heeft bij Stappegoor erg geholpen dat het bekend

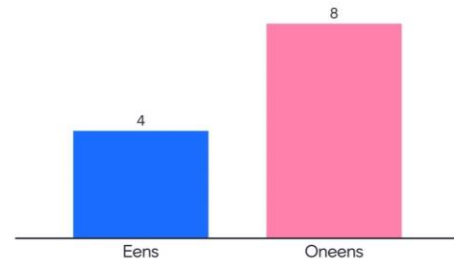
was wat de gemeente wou op gebiedsniveau.

2. Er was in dit geval een flinke rijkssubsidie aan impuls gelden te behalen. Dan kan er ineens veel meer, ook in samenwerkingsverband.

Vraag 5:

Binnenstedelijk mag de parkeernorm naar 0

We zien het steeds meer gebeuren dat de auto geheel uit de visie gaat, bijvoorbeeld bij de Merwedekanaalzone in Utrecht, bijvoorbeeld waar de auto er helemaal uit gaat, maar op niveau van de businesscases wordt er vaak juist een drukkend effect bemerkt. Als je die parkeernorm omlaag doet kan er veel serieuzer geïnvesteerd worden in groenontwikkeling en de kwaliteit van openbare ruimte. Dit is in strijd met het bovengemiddelde auto gebruik van de gemiddelde Tilburger.



De stemverhouding geeft weer dat bovenstaand dilemma inderdaad speelt.

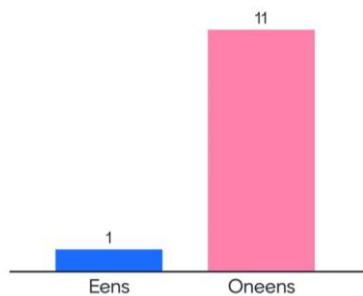
Frans heeft eens gestemd, er is al een hele grote capaciteit. Als je kijkt naar nieuwe mobiliteit, komen er bijvoorbeeld meer deelauto's en misschien ook wel fietsen of andere vormen van mobiliteit, aanwezige parkeergarages kunnen actiever gebruikt worden en dan kan er focus worden aangebracht in het creëren van een beter leefbare stad. Als je veel parkeren realiseert, trekt dat ook meer auto's, dat is een wisselwerking.

Bram vindt dat de binnenstedelijk parkeernorm wel naar 0 kan maar dat dan het totale beleid daarop geënt moet zijn. In projecten waar Bram aan werkt gebeurt dit al wel, maar waar ligt de grens en hoe ga je daarmee om? Er loopt een project met 0 vergunningenbeleid waar je als bewoner dus ook geen vergunning kan krijgen als je daar koopt of huurt. Daarmee garandeer je wel dat er geen extra belasting komt. Bewoners moeten dan van te voren al nadenken hoe ze om gaan met mobiliteit.

De gemeente is hier nog zoekende in, het beleid verschilt sterk per wijk en project. Duidelijkheid en visie vanuit de gemeente is hierin wenselijk.



Vraag 6: Versnelling van de woningbouw en de ambitie meer kwaliteit gaan slecht samen



Bas is de eens stemmer, die merkt dat de versnelling op dit moment vaak ten koste gaat van kwaliteit.

De meeste andere aanwezigen hebben er wel vertrouwen in dat de versnelling niet tot kwaliteitsverlies hoeft te leiden. Edwin zegt dat je ook steeds vaker ziet dat partijen op prefab bouwen inzetten, dan heb je automatisch de vraag hoe dat er kwalitatief uit gaat zien. Wat zijn de sleutelfactoren om de stelling onwaar te maken?

Rob geeft aan dat we zoeken naar versnellingsmogelijkheden. De productiemogelijkheid is helaas lager dan de ambitie. Produceren kan momenteel tot 70.000 woningen per jaar maar we moeten naar de 100.000 per jaar en daar hebben we niet de capaciteit voor. Prefab kan een oplossing zijn, Rob heeft momenteel een prefab project lopen dat hij zelf kwalitatief sterk vindt. Hij nodigt de CAST&Co leden uit contact met hem op te nemen als ze hier meer informatie over of een rondleiding in het project zouden willen. In dit project is wonen met een minimale voetafdruk de hoofddoelstelling. Dat kan alleen gerealiseerd worden met innovatie. Rob geeft aan dat die kwaliteit in prefab er nog niet is in gestapelde bouw.

Afsluiting

Het overheersende gevoel van de gemeente is dat ze nog wel een paar uur door zouden willen praten. De uitnodiging van Rob wordt ook graag aangenomen. Er wordt een verzoek gedaan om mini-CAST&Co's te organiseren op locatie om door te praten over specifiekere thema's zoals bijvoorbeeld hoe we ervoor kunnen zorgen dat de kleinere projecten niet in het water vallen. Dit is een belangrijk vraagstuk omdat daar juist prachtige kwalitatieve pareltjes tussen zitten.

Goede onderwerpiddeen voor een volgende CAST&Co-bijeenkomst of aanmelden voor CAST&Co? Stuur een mail naar basmastboom@castonline.nl.

