

Expertpanel verdichtings- opgave

Centrum voor
Architectuur en
Stedenbouw
Tilburg e.o.

Burgemeester
Broeklaan 1000
5041 SG Tilburg
013-5449222

info@castonline.nl
www.castonline.nl

bank: 1812 88 567
kvv 41098274

Op woensdagavond 16 maart vindt er een eerste expertpanel plaats in het kader van het onderzoek van Ton van der Hagen van Archistad en stedenbouwkundig ontwerp en adviesbureau BURA Urbanism. Zij onderzoeken, in opdracht van CAST, de verdichtingsopgave van de gemeente Tilburg. Ze bekijken in hun onderzoek samen met burgers en experts hoe de verdichting een ware verrijking voor de stad kan zijn. Op deze avond gingen zij, na al in gesprek te zijn geweest met burgers een week eerder, in gesprek met experts en deskundigen.

"We moeten iets concreets hebben om over te praten," zegt programmacoördinator Henriëtte Sanders van CAST, die het expertpanel opent. Naast de leuke ideeën die burgers al hebben aangedragen, is het ook noodzakelijk dat experts op een professionele manier het vraagstuk gadeslaan. "Wij zijn heel erg benieuwd hoe jullie die verdichtingsopgave bekijken," zegt Sanders.

Er volgt een voorstelrondje door de zaal. Naast onderzoekers Ton van der Hagen van Archistad en Floris van der Zee en Basia van Rijt van BURA Urbanism zijn ook stedenbouwkundigen van de gemeente Tilburg en vertegenwoordigers van WonenBreburg en Van de Ven Bouw en Ontwikkeling aanwezig. Daarnaast zijn er ook enkele projectontwikkelaars van andere bedrijven en architecten aanwezig. Alle betrokkenen hebben op een of andere manier een relatie met de stad.

Een korte introductie

Ton van der Hagen neemt na het voorstelrondje kort het woord. Hij licht zijn onderzoek toe en laat enkele kaarten zien waar de gemeente Tilburg zich de voorbije jaren op heeft gefocust bij het toevoegen van nieuwe woningen. De gemeente heeft eigenlijk voortdurend gefocust op uitbreiding, legt Van der Hagen uit.

Van der Hagen legt ook uit dat de stad mensen moet boeien en moet binden aan de stad, en dat er voor die mensen voldoende woningen beschikbaar moeten zijn. En dan zijn er nog bijkomende zaken, zegt Van der Hagen: "Niet alleen het bouwen van woningen is een opgave, maar ook het energievraagstuk dat met al die nieuwe woningen gepaard gaat." Een stedenbouwkundige van de gemeente Tilburg benadrukt dat er ook andere vraagstukken liggen, zoals mobiliteit en sociaal-maatschappelijke thema's, die bij de woningbouwopgave komen kijken.

Hij zegt ook dat dingen niet op zichzelf staan en zaken altijd met elkaar in verband moeten worden gebracht. "Of het nou een buurt of een wijk is, we moeten de ruimte als één geheel interpreteren." Hem is ook opgevallen dat de gemeente daarin momenteel een kleinere rol speelt dan sommige mensen misschien denken. "Normaal werd een stad uitgebreid door weilanden waar de gemeente heel veel grondbezit had. Bij deze operatie lijkt het wel omgekeerd en is de gemeente de kleinste grondeigenaar."

De eerste dialoog

Van der Hagen legt de hoofdvraag van het onderzoek neer bij de aanwezigen: Hoe kan de verdichting een verrijking voor de stad zijn? De betrokken experts willen daarover verschillende dingen kwijt. Zo zegt een aanwezige dat er aandacht moet zijn voor de slechte sociaal-maatschappelijke staat van sommige wijken. "In sommige wijken waar veel corporaties zijn gaat het écht niet goed," zegt deze aanwezige. "En ik zie daarin ook wel een kans. Hoe kun je nou die sociaal-maatschappelijke bijdrage leveren om te komen tot een radicale herindeling tussen mensen met weinig geld en mensen met relatief veel geld?," vraagt deze betrokkene zich af. Daar kan een andere betrokkene zich goed in vinden. Ook zij wil de verschillende inkomensgroepen meer mengen.

Daar reageert een andere betrokkene op, die iemand parafraseert die hij bij een andere meeting in Tilburg-Noord had gehoord. Deze betrokkene vertelt dat iemand op die bijeenkomst had gezegd dat "ze het heus wel zelf kunnen, en dat zo'n Stefan uit Amsterdam niet hoeft te vertellen hoe het hier moet." Deze betrokkene was ook diep onder de indruk van de opzet van deze bijeenkomst, die volgens hem in een soort De Wereld Draait Door-achtige setting plaatsvond en georganiseerd werd door mensen uit Tilburg-Noord en voor mensen uit Tilburg-Noord. Die bijeenkomst stemde hem hoopvol en hij stelt voor die kracht van zo'n stadsdeel te gebruiken verderop in het proces.

Een andere betrokkene ziet dat Tilburg er landelijk gezien een beetje tussenin hangt. "Tilburg was qua inwoneraantal ooit de zesde stad van Nederland, maar is nu alweer de zevende, en staat er momenteel vooral bekend om dat het tussen drie andere grote Brabantse steden in ligt," zegt deze betrokkene. "Van een stad moet je wel meer kunnen verwachten." Volgens deze aanwezige moet er vooral naar voorzieningen worden gekeken en mag er meer worden geëxperimenteerd met andere woonvormen. Deze aanwezige noemt Vormenrijk daarbij als goed voorbeeld van een nieuwe woonvorm.

Vliegen als stad

Een andere aanwezige zegt dat we bepaalde lastige vraagstukken integraal moeten bekijken niet per project. "We doen ons best om per project een duurzaamheidsambitie te halen, maar als je het met een overview bekijkt kun je dat soort uitdagingen koppelen. Dus niet per gebouw een boompje plaatsen, maar zo iets met een groter perspectief bekijken," zegt hij. Daarop reageert iemand anders dat je ook moet inventariseren wat de heilige huisjes zijn. "Je kunt op de Stokhaseltlaan niet ineens de helft van de bomen gaan weghalen."



Iemand anders wil ook de verschillen tussen generaties benoemen. "Mijn generatie wil nog in de Reeshof wonen, in een huis met een voortuin. Maar mijn zoon wil gewoon in de binnenstad wonen. Dat is gewoon echt een hele andere generatie." Deze persoon zegt ook dat we echt stappen moeten gaan maken. "Als je alles – woningen, voorzieningen, mobiliteit, etc. – op een goede manier kunt organiseren, dan ga je gewoon vliegen als stad."

Weer een ander wil graag dynamische clusters per wijk creëren. Hij haalt een voorbeeld uit Rotterdam aan: "Daar zie je op een bepaalde plek kroegjes, de eerste verdiepingen daarboven heb je een hostel of iets dergelijks, en daarboven weer een hele andere functie. Op één plek heb je dan veel verschillende milieus," zegt hij.

"Tilburg is een buurtenstad," zegt iemand anders. "Zeker oudere mensen wonen niet in Tilburg, maar ze wonen op de Besterd of op de Korvel. Wij merken heel erg dat de ouderen van nu gehecht zijn aan hun buurt en dat ze daar ook oud willen worden," zegt deze persoon. Dat beaamt Ton van der Hagen ook: "Mensen hebben een uitgesproken visie voor de plek waar ze willen wonen en over het netwerk dat ze al hebben." Enkele betrokkenen zien dat ook als kans, want ouderen-huisvesting realiseren binnen een wijk is natuurlijk ook verdichting. "Generaties moeten ook binnen buurten kunnen doorstromen."

Stads- en buurtniveaus

Floris van der Zee licht het volgende blokje toe. Hij ontleed de stad, beschrijft de kansen die er liggen en zet de behoefte aan woningen en voorzieningen uiteen. "We zijn nog heel schetsmatig bezig. De eindresultaten zijn niet bedoeld als concrete voorstellen. We willen graag vooral het gesprek aanwakkeren," zegt Van der Zee. Hij plaatst als onderzoeker ook een kritische kanttekening bij de aantallenkaart die aan het begin van de avond is getoond: "Er zijn ook delen van Tilburg waar helemaal geen aantallen bij staan, maar die wel gewoon interessant kunnen zijn. In De Blaak zouden woningen bijvoorbeeld gesplitst kunnen worden."

"Ik ben getriggerd door de wijkaanpak," zegt een aanwezige. "Ik zou het wel interessant vinden om mijn moeder in Broekhoven straks een plaatje te kunnen laten zien van hoe de woningen, parkeergelegenheid en openbare ruimte gecombineerd worden," zegt hij. "Dan zie ik een slimme ontwikkeling, maar die ontwikkeling mis ik nu nog een beetje," zegt deze persoon na de uitleg van Van der Zee.

Een andere persoon zegt na de presentatie van Van der Zee dat het voor hem heel erg lijkt alsof ze buiten de buurten toegevoegde waarde gaan creëren. "En ik vind dat in principe een goed idee, maar het is wel een ander soort aanpak." Floris van der Zee zegt juist dat hij ook op stadsniveau naar dat soort zaken wil kijken. "Ik denk dat die niveaus ook goed over elkaar heen kunnen vallen en dat je zowel op buurt- als op stadsniveau naar de verdichting kan kijken," zegt Van der Zee.



Een betrokkene haalt de Taxandriëbaan aan die tussen Tilburg-West en de Kruidenbuurt ligt. "Dat is een demarcatiezone met een breedte van honderd meter, terwijl je daar de buurten tot elkaar kunt brengen en gezondere kwaliteiten kunt ontwikkelen. En dat geldt ook voor al die rijbanen in Tilburg-Zuid," zegt hij. "Je kunt daar kwaliteit aan toevoegen zonder dat je de karaktereigenschappen van die buurten ter discussie stelt. En de stad verandert nu eenmaal continu."

Een andere aanwezige kan zich vinden in de stadsaanpak van Van der Zee. "We bouwen plekken, en daarna denken we pas na over ontsluiting. Je moet integraal kijken. Dat gaat over het parkeren, over voorzieningen, sociale binding en mobiliteit. Er is een opgave de komende twintig jaar. Hoe doe je dat slim? Hoe weeg je dat soort zaken?" zegt deze persoon. Een andere persoon reageert daarop dat de cityring daar een treffend voorbeeld van is: "Voor de functies van de binnenstad vormde de cityring een barrière. Dat speelt natuurlijk ook op het niveau van de stad."

Een eigendomspuzzel

"Uiteindelijk kennen alle eigendommen verschillende eigenaren en hele verschillende benaderingen. Met alle liefde wil ik met iedereen praten over gebiedsniveaus, maar sommige ontwikkelaars zitten er om de stad beter te maken en anderen zitten er voor het snelle geld. Er zitten heel veel partijen voor de korte termijn in deze business," zegt iemand. Dat vermoelijkt het integrale proces wat hem betreft en maakt het ook iets lastiger om onderling samen te werken.

"Je hebt met veel verschillende belangen te maken," zegt hij. "Maar een provincie of een gemeente kan van bovenaf ook een bepaalde visie neerleggen. Op die manier kun je partijen een beetje sturen." Je moet partijen motiveren om de samenwerking op gang te krijgen en dat kan heel lastig zijn, zegt deze persoon. Er zijn verschillende redenen waarom sommige partijen niets zien in een samenwerking: dat kan bijvoorbeeld gebiedstechnisch zijn, maar ook financieel.

Een ander persoon geeft een voorbeeld van een goede afstemming tussen eigenaren. Zij pleit vooral voor meer regie van bovenaf. "Als iemand iets wil, dan zijn er steden waarmee je in gesprek kunt gaan en waarbij meteen duidelijk wordt wat er wel en wat er niet mogelijk is. Dan is het voor de ontwikkelaar ook duidelijk of een plan haalbaar is," zegt deze persoon. "Als je op de Tilburgse buurten een soort overkoepelende visie kunt leggen kun je ook makkelijker tot een plan komen. Dan weten ook de eigenaren van een grond waar ze aan toe zijn."

Ook de nieuwe Omgevingswet komt ter sprake, waarbij bewoners moeten worden betrokken bij besluiten in de openbare ruimte. Een persoon zegt daarover dat als je slagkracht toont, dat je daarmee veel draagkracht creëert onder bewoners. "Onzekerheid is dodelijk voor het proces. Je moet zorgen dat de bestuurders de commitment hebben." Een ander wil er wel voor waken dat bewoners aan de voorkant worden betrokken: "Er zijn legio voorbeelden waarin in verschillende versies voor een ontwikkeling zijn gemaakt waar bewoners zich gewoon niet in konden vinden."



"Het gaat zowel om iemands wijk als om iemands privéomgeving. Dus mensen willen wel meedenken, maar zijn daardoor soms wel terughoudend," zegt een ander. "Je moet mensen meenemen in het afwegingsproces dat bestuurders doormaken," zegt hij. "Het is makkelijk om wensen in een emmer te gooien en daar wat uit te vissen, maar het is veel beter om burgers ook te informeren dat als er meer woningen komen, dat er dan ook meer rijbanen bij moeten komen." Inwoners moeten dus ook de consequenties van bepaalde suggesties zien, zo is het idee.

"We moeten ook een langetermijnplannen hebben voor ontwikkelingen," zegt een aanwezige. Hij haalt het Kenniskwartier aan als voorbeeld. "Dat gebied wordt de komende tientallen jaren ontwikkeld, maar de planvorming loopt nu. Je moet dus een flexibel kader hebben en geen blauwdruk maken waar je voortdurend aan schaaft," zegt hij.

Floris van der Zee sluit de avond af met de vraag welke partij er nog aan tafel ontbreekt bij dit soort gesprekken: "We zitten hier toevalligerwijs, maar zijn er partijen die we missen?". Een aanwezige reageert daarop dat er een drie-eenheid is die je nodig hebt om dit soort gesprekken te voeren die bestaat uit onderwijs, bedrijvigheid en gemeente. "In die hoeken moet je het dus ook zoeken," zegt hij. Wellicht is dat interessant om bij het volgende panel weer verder te bespreken.

