

# Onze grote 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  
kvk 41098274

Op 24 februari 2022 vindt de eerste CAST&Co van dit jaar plaats. Gelukkig kunnen we elkaar deze keer weer in levenden lijve ontmoeten. In deze bijeenkomst borduren we verder op vorige bijeenkomsten, waarin we de verdichting van de gemeente Tilburg hebben besproken. Het verdichtingsvraagstuk is een hele opgave te zijn met veel passen en meten. Bij deze bijeenkomst zijn we door stedenbouwkundige Edwin van Renterghem van de gemeente Tilburg en onderzoeker Ton van der Hagen van Archistad bij de hand genomen en uitgenodigd om het gesprek over de verdichting in onze stad aan te gaan.

## De stedenbouwkundige uitdaging

De middag wordt afgetrapt met een stelling. Die luidt: 'We moeten uitkijken met de term verdichting omdat er een negatieve connotatie aan het woord zit.' Daar lijken maar weinig aanwezigen het sterk mee eens te zijn, al worden er door sommigen wel kritische noten bij de stelling geplaatst. Een aanwezige geeft bijvoorbeeld aan dat het woord verdichting de indruk wekt dat het alleen over vierkante meters gaat, terwijl de groene ruimte daarin het onderspit delft. Volgens hem gaat het verdichtingsvraagstuk dan ook om de volledige buitenruimte, en niet alleen over woningen en kantoren. Iets om over na te denken.

Edwin van Renterghem bijt na de stelling het spits af. Hij is stedenbouwkundige bij de gemeente Tilburg en samen met zijn collega's belast met de woningbouwopgave. Het huidige college heeft namelijk de ambitie uitgesproken dat er voor 2040 25.000 woningen bij moeten komen en dat realiseren is geen eitje. Van Renterghem maakt het in zijn presentatie echter behapbaar. Hij bespreekt de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie van de gemeente, die hij samen met collega's en externe partners heeft ontwikkeld.



De afgelopen jaren zijn er zo'n duizend woningen per jaar bijgebouwd in Tilburg, zegt Van Renterghem. Met dat aantal woningen zouden we de vastgestelde ambitie de komende jaren nét niet aantikken. Ondertussen is de urgentie om voldoende woningen te bouwen vele malen hoger dan de afgelopen jaren: de stad groeit tenslotte voortdurend en blijft qua bewoners ook alsmear verder groeien, wat de vraag naar goede huisvesting de laatste jaren immens doet toenemen. Naast het bouwen van woningen moeten we daarbij ook rekening houden met andere thema's, zoals de energietransitie, de waterberging en de klimaatadaptatie. Woningbouw is meer dan woningen bouwen alleen.

Om ook die thema's te kunnen borgen, wordt er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie, die overigens pas na de gemeenteraadsverkiezingen kan worden vastgesteld. De stad is namelijk meer dan een optelsom van gebouwen, wegen en pleinen: er moet integraal gekeken worden naar voltallige gebieden. Het Kenniskwartier is daar een goed voorbeeld van: het gebied tussen het stadscentrum en het Stadsbos, waar veel onderwijsinstellingen zetelen, is een gebied waar een derde van alle nog te bouwen woningen moet verrijzen. Dat vraagt dus om een brede aanpak en om strategische allianties met verschillende partners, aldus Van Renterghem.

De verdichting gaat ook plaatsvinden binnen het stedelijk gebied. We gaan niet uitbreiden in de natuur of in het buitengebied. De kaders zijn dus gesteld en nieuwe woningen moeten gerealiseerd worden in de bestaande infrastructuur. Daar voegen we substantieel woningen toe, zegt Van Renterghem. De gemeente heeft ook de ambitie aan te sluiten op het Van Gogh Nationaal Park: een groots landschapspark dat de hele provincie beslaat en dat wat Van Renterghem betreft betrokken wordt tot in de wijken van onze stad.

Volgens Van Renterghem gaat er vooral verdichting plaatsvinden bij bestaande hoge gebouwen in de buurt. De skyline van de stad gaat daarmee naar alle waarschijnlijkheid ingrijpend veranderen. Het gaat dan niet zo zeer om het feit dát er hoogbouw aan de stad wordt toegevoegd, maar juist dat die hoogbouw bij elkaar wordt geclusterd. Dat soort initiatieven moeten samen met bewoners en ondernemers worden opgezet. De gemeente en projectontwikkelaars moeten met hen in gesprek over de leefomgeving en over de ruimtelijke kwaliteit.

Dat gesprek met de stad wordt ook op andere manieren gestimuleerd. Zo heeft de gemeenteraad onlangs een motie aangenomen om een architectuurprijs in het leven te roepen. Daarmee wordt de discussie in de stad hopelijk op gang gebracht. Ook zijn er initiatieven voor een stadsmaquette waar je letterlijk omheen kunt staan en waar je de stad en eventuele veranderingen daaraan met het blote oog kunt waarnemen. Ook, of misschien vooral, als inwoner van de stad.



Het gesprek met de stad is overigens al begonnen. Van Renterghem heeft met zijn collega's een online omgevingsdialoog uitgezet en de respons van allerlei partijen gevraagd. Daaruit blijkt dat inwoners het belangrijk vinden dat er voldoende groen is, dat woningen betaalbaar zijn, dat er sprake is van een zelfbewoningsplicht en dat bewoners bij de planvorming op verschillende manieren intensief bij de planvorming worden betrokken. Door de wensen van betrokkenen mee te nemen zorg je als gemeente voor een breed gedragen plan dat op weinig weerstand zal stuiten.

Van Renterghem noemt op het einde van zijn presentatie nog enkele voorbeelden van stedelijke ontwikkelingen die de gemeente een warm hart toedraagt. Het Kromhoutpark is bijvoorbeeld een goed voorbeeld. De oude fabriekspanden die daar stonden zijn gesloopt en er is een levendig park voor in de plaats gekomen dat onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte van de stad. Het nog aan te leggen Stadsforum, tussen de Heikese kerk en de schouwburg, moet meer ruimte brengen voor fietsers, voetgangers en groen. Van Renterghem benadrukt dat alle toekomstige ontwikkelingen met de stad gemaakt moeten worden. "We werken vanuit het Tilburgse DNA," zegt hij.



### Een onderzoekend oog

Ontwerper en onderzoeker Ton van der Hagen van Archistad is ook aanwezig om ons over de verdichting te vertellen. Hij krijgt, met de voucher die CAST heeft aangevraagd bij het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie, de gelegenheid om drie maanden lang het verdichtingsvraagstuk te onderzoeken. Tot en met april van dit jaar zal hij dat vraagstuk samen met stedenbouwkundig ontwerp en adviesburea BURA Urbanism oppakken. De titel van hun onderzoek is De verdichting als verrijking. Van der Hagen gaat onderzoeken hoe de gemeente haar ambitie van 25.000 woningen in krap twintig jaar kan realiseren.

Ook voor Van der Hagen is het belangrijk dat zijn onderzoek het gesprek over de woningbouwopgave aanzwengelt. Aan het einde van zijn onderzoek zal hij dan ook enkele beelden presenteren die daar een aanzet voor moeten doen. Beelden die niet aangeven dat de bouwprocessen zo zullen gaan verlopen, maar die wel aangeven dat het een van de vele mogelijkheden is. Een mogelijkheid waar we gezamenlijk over in gesprek moeten om onderscheid te kunnen maken tussen wat wenselijk is en wat niet. Van der Hagen denkt momenteel vooral aan een kaart, wat per wijk een wenselijke vorm een aantal woningen zou kunnen zijn en visualistie, per wijk, die op ooghoogte beleefd kan worden, zodat iedereen zelf kan ervaren voor welke opgave we als stad en per wijk staan.

Van der Hagen is erg onder de indruk van de woningbouwopgave die ons te wachten staat. In 19 jaar tijd gaan we 25% van ons woningaanbod toevoegen aan de stad, binnen het bestaande stedelijk gebied. Hij werpt de vraag op of de te bouwen woningen als een gelijkmatige pindakaas over de stad uitgesmeerd kunnen worden. Zeker nu een groot gedeelte van ons stedelijk gebied wordt gebruikt voor andere faciliteiten dan woningbouw, zoals parken of industrie die niet kan worden geherstructureerd.



Samen met BURA Urbanism is Van der Hagen door Tilburg getrokken om kennis te maken met de stad. Ze hebben drie onderwerpen gedestilleerd die bij een onderzoek naar de verdichting zeker aan bod moeten komen. Allereerst de rol van hoogbouw: is dat een vorm van verdichting die bij de stad past? Een thema dat samenhangt met het tweede onderwerp van woningen uit de jaren vijftig en zestig, die de basis van onze huidige woningmarkt vormen en onmisbaar zijn voor de doorstroming in een stad. Is het voor verdichting ideaal om hoge torens te gaan maken, en mag dat ten koste gaan van de jaren-zestig-architectuur? Met die vragen houdt Van der Hagen zich onder meer bezig te komende tijd. Een laatste onderwerp dat op de kaart moet worden gezet is het huidige station Tilburg Universiteit, dat bij een herontwikkeling een ware hotspot van de stad kan gaan worden.

Van der Hagen gaat ook kijken welke assen voor verdichting geschikt kunnen zijn. Het Kennis-kwartier is natuurlijk een voor de hand liggend gebied, maar wellicht is een as van Tilburg-Noord naar Tilburg-Zuid dwars door het centrum heen, of juist langs de Kanaalzone, ook een interessante optie om te verkennen. Voor de Kanaalzone ziet Van der Hagen sowieso veel kansen: naast de huidige bedrijvigheid zou ruimte voor woningbouw en goede infrastructuur dat gebied echt een impuls kunnen geven.

Net als Van Renterghem zwengelt Van der Hagen het gesprek met de stad nu al aan. Bij het onderzoek worden twee panels betrokken: een expert-panel met officiële instanties zoals woningcorporaties, de universiteit en de gemeente enerzijds en een burgerpanel met inwoners anderzijds. Die panels worden tijdens het onderzoek elk twee keer geraadpleegd om in dialoog te treden met alle betrokkenen. Alles tezamen moet het onderzoek leiden tot voldoende gespreksstof. Daarnaast zal het onderzoek een mooie momentopname zijn van onze wensen qua woningbouw anno 2022.

### **Samen rond de tafel**

Deze middag van CAST&Co wordt afgesloten met een open gesprek tussen alle betrokkenen. Er wordt bijvoorbeeld over de randvoorwaarden van stedenbouw gesproken. Mensen met een AOW verliezen hun uitkering bijvoorbeeld zodra ze gaan samenwonen en als starters een sociale huurwoning betrekken vervalt regelmatig hun inschrijfduur. Dat zorgt voor weinig beweging bij die groepen waar het juist om draait: de starters en de ouderen, werpt een aanwezige op. Daar moet ook aandacht voor zijn, zegt hij.

Stedenbouwkundige Edwin van Renterghem is het daarmee eens. Hij vindt het belangrijk dat we bouwen voor de toekomst en niet in het verleden blijven hangen. Hij wil dat jongeren en ouderen op de een of andere manier kunnen meedenken aan het woningbouwproces. Er wordt volgens Van Renterghem nu ook al door woningcorporaties nagedacht hoe ze die verhuisbewegingen op gang kunnen brengen en bijvoorbeeld ouderen naar meer passende woningen kunnen laten doorstromen.



Ook woningsplitsen wordt opgeworpen. Daarbij wordt een woning in tweeën gesplitst, met bijvoorbeeld een aparte beneden- en bovenverdieping, waar twee verschillende koppels of gezinnen kunnen wonen. Van Renterghem zegt daarover dat de 25.000 nieuwe woningen dan ook zeker niet allemaal nieuwbouwwoningen hoeven te zijn, maar dat kantoorcomplexen bijvoorbeeld ook omgetoverd kunnen worden tot appartementen. Ton van der Hagen gaat de behoefte voor woningsplitsen of alternatieve woonvormen overigens niet onderzoeken, maar dat is wellicht wel een interessant thema voor later.

De verantwoordelijkheid voor de verdichting is ook iets dat veel aanwezigen bezighoudt. Want wie neemt in zo'n grote ontwikkeling in hemelsnaam de regie? Voor Van der Hagen en Van Renterghem is dat met name de overheid, maar beiden erkennen dat verschillende partijen ook zelf verantwoordelijkheid moeten nemen. De gemeente, woningcorporaties en bewoners maken samen te stad. De gemeente heeft wettelijke verantwoordelijkheden, maar verder moet de opgave volgens hen op maatschappelijk niveau worden georganiseerd.

"Wij kunnen nu geen blauwdruk afleggen voor de komende twintig jaar," eindigt Van Renterghem het open debat. "Dit zijn processen van de lange adem. Je kunt niet binnen vijf jaar de stad veranderen. De aanstaande ontwikkeling vraagt inzet van en afstemming met alle partijen. En verantwoordelijkheid. Iedereen in de stad moet zijn eigen steentje durven bij te dragen," besluit hij.

Op deze middag heeft Bas Mastboom aangekondigd niet langer in loondienst te zullen zijn voor CAST. Hen blijft wel bij CAST betrokken. Mastboom wordt algemeen producent van de Rotterdam Rooftop Walk.

Hen draagt hun functie over aan ruimtelijk vormgever en maker Bas Horsten. Voor feedback, tips en andere opmerkingen kunnen alle geïnteresseerden vanaf nu dan ook bij Horsten terecht.

*Goede onderwerptideeën voor een volgende CAST&Co-bijeenkomst of aanmelden voor CAST&Co? Stuur een mail naar [bashorsten@castonline.nl](mailto:bashorsten@castonline.nl).*

