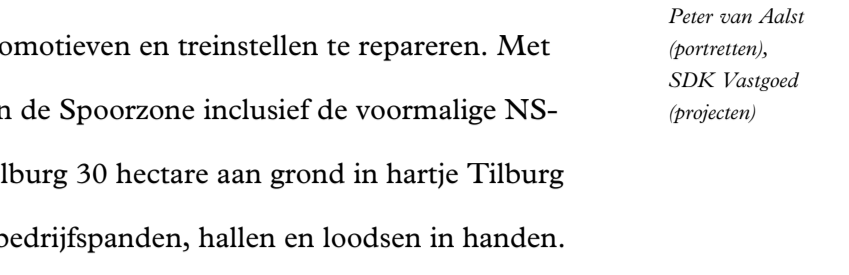


MET DE SPOORZONE KRIJGT TILBURG HET DYNAMISCHE HOOGSTEDELIJKE HART DAT HET VERDIENT



V.l.n.r. Joep Frenken, Stefan Janszen, Edwin van der Werf & Mark Janssens

In nog geen decennium is een ongere industrial zone getransformeerd naar de meest geliefde stadswijk van Tilburg. De Spoorzone, die trouw is gebleven aan zijn verleden, is anno 2023 een hotspot om te wonen, werken, verblijven en uit te gaan. Ontwikkelpartners gebiedsontwikkelaar SDK Vastgoed (onderdeel VolkerWessels) en gemeente Tilburg leggen uit hoe hun visie realiteit is geworden.

Tot 2011 heette het De Verboden Stad, de uitgestrekte Spoorzone pal aan centraal station Tilburg. Alleen NS-personeel mocht daar komen om locomotieven en treinstellen te repareren. Met de koop in 2010 van de Spoorzone inclusief de voormalige NS-werkplaats kreeg Tilburg 30 hectare aan grond in hartje Tilburg met monumentale bedrijfs panden, hallen en loodsen in handen.

Tekst: *Martijn van Leunen*
Beeld: *Peter van Aalst (portretten), SDK Vastgoed (projecten)*

Hoogstedelijk

Het belang van deze gebiedsontwikkeling voor de stad kan niet vaak genoeg worden herhaald, verklaart Joep Frenken, projectleider Stedelijke Ontwikkeling van gemeente Tilburg. 'Tilburg is een verzameling van voormalige dorpen. Om die reden is het centrum relatief klein gebleven, zeker voor een stad met 225.000 inwoners onder wie 54.000 studenten, veel opleidingen, bedrijven en een grote maakindustrie. De Spoorzone geeft ons de kans het centrumgebied te vergroten en onze stedelijke identiteit te versterken. Dit project op deze prominente locatie midden in de stad, aan het Station Tilburg en tegen een woonwijk kan niet anders dan een succes worden.'

Dat beaamt Stefan Janszen, ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed. 'De Spoorzone is een van de meest tot de verbeelding sprekende gebiedsontwikkelingen van Nederland. Tilburg wil hier voortbouwen op het industriële verleden, waarbij het industriële erfgoed een nieuwe functie krijgt. Ons doel is hier een bruisend en ongekend innovatiemilieu in een inspirerende omgeving te creëren. Waar verbindingen ontstaan tussen bewoners, studenten, jonge bedrijven en onderwijsinstellingen, ondernemerschap ontstaat en ruimte is voor experimenten. We realiseren een vorm van stedelijkheid die Tilburg nog niet heeft. Een hoogstedelijke bouwrijchheid met een gevarieerde mix van wonen (150.000 m²), werken en onderwijs (55.000 m²), stads cultuur (25.000 m²) en vrije tijd (20.000 m²).'

Placemaking

Nadat gemeente Tilburg het terrein had gekocht, begon de stad onmiddellijk met placemaking, legt Frenken uit. 'Daarmee wilden we verpaupering en vandalisme voorkomen. Door er populaire evenementen als Festival Mundial en de Tilburgse Kermis te organiseren, kon de stad kennismaken met de Spoorzone. We zagen dat het rauwe industriële karakter van het gebied zijn grootste kracht was en de tegendraadse, alternatieve horeca aansloeg bij het publiek. Zo ontstond er al gelijk draagvlak voor het project. Het feit dat we geen enkel bezwaarschrift op ons bestemmingsplan kregen is daarvan een bewijs. Ook zorgden we voor het gebied te ontlossen en de barrièrewerking van het spoor op te heffen. Daartoe hebben we een nieuwe stationspassage en stationsplein gerealiseerd. Vanaf de eerste dag dat de brede passage eind 2015 opening, zijn ze druk gebruikt. De meest gehoorde reactie van het publiek is dat de passage en het Burgemeester Stekelenburgplein zo natuurlijk zijn; alsof ze er altijd al waren.'



Joep Frenken
Projectmanager Vastgoed Spoorzone Gemeente Tilburg

Vooraf bezig met: Initiatief fase van aantal nieuwe bouwplannen in de Spoorzone

Wil bereiken: Dat Spoorzone er aan bijdraagt dat iedereen in Nederland minstens één keer in Tilburg is geweest

Over 10 jaar: Spoorzone op een haar na gereed, ik zal er dan graag komen voor een boek, een drankje, een hapje en een feestje

Elk moment, continue dynamiek

Beste restaurant: De Houtloods

De lekkerste koffie: Stoom13

Waar staat de stad voor in vier woorden: Trots, steer, tegendraads, gezellig

Favo public space:

Spoorpark: Favorite winkel: Bever Zwerfport

Mooiste gebouw: Schouburg

Mooiste straat: Prof. Dondersstraat

Persoonlijke City secret: Broodjesbar Smeer'm

Eerste herinnering aan Tilburg: Eindhoven Bouwkunde bij Tilburgse atelierbegeleider

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: Mensen van Quiet

Welke innovatie werkt in Tilburg: Cross-overs tussen onderwijs en bedrijfsleven op gebied van data en artificial intelligence

Welke buurt is echt in opkomst: Pushhaven

Wat gaat echt goed in de stad: Steeds meer plekken waar we echt trots op kunnen zijn

En wat moet echt beter: Zorgen voor voldoende woonruimte voor alle Tilburgers

Wat mag nooit weg of veranderd worden: Schouburg

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Natuurgebied Moerenburg

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Langs Pushhaven de stad uit richting Moerenburg en verder oerwaarts naar Oisterwijkse Bossen en Venen



Stefan Janszen
Ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed

Vooraf bezig met: Mooie projecten

Wil bereiken: Groei van steden en mijzelf

Over 10 jaar: Is de Spoorzone Tilburg Maar

Het kantoor moment van de dag: Dat eerste bakkie

Beste restaurant: Houtloods

De lekkerste koffie: Zonder suiker en melk

Waar staat de stad voor in vier woorden: Eigenzinnig, gezellig, open en eerlijk

Favo public space:

Spoorpark: Favorite winkel: Smeer'm

Mooiste gebouw: Koepelhal

Mooiste straat: Stationsplein

Persoonlijke City secret: De Tilburgse Verleiding

Eerste herinnering aan Tilburg: Kermis

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: Mensen met visie

Welke innovatie werkt in Tilburg: Robotics, serious gaming en kunstmatige intelligentie

Welke buurt is echt in opkomst: Kanaalzoon (Smariuskade)

Wat gaat echt goed in de stad: De Citymarketing komt op stoom

En wat moet echt beter: De ringbanen/cityring

Wat mag nooit weg of veranderd worden: Stationskap

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Dwaalgebied

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Vanuit de Pushhaven, door centrum en dwaalgebied naar de Spoorzone

'HET FEIT DAT WE GEEN ENKEL BEZWAARSCHRIFT OP ONS BESTEMMINGSPLAN KREGEN BEWIJST HET GROTE DRAAGVLAK'



onder en rechts LocHal



De Wagon

De tweede mijlpaal was de opening in 2019 van de LocHal, vertelt programmamanager Edwin van der Werf. De transformatie van de voormalige Locomotiefhal naar bibliotheek kostte maar liefst 30 miljoen euro. 'We legden de lat hoog. Dit zou een belangrijke drager van grote maatschappelijke waarde voor de Spoorzone worden. De grootste gebruiker, de bibliotheek, had dezelfde doelstellingen als wij: een plek creëren voor kennisoverdracht en ontmoeting. Vanaf dag één hebben de Tilburgers de LocHal omarmd. Van studenten, flexwerkers tot senioren; elke doelgroep heeft zich het gebouw gelijk eigen gemaakt. Ook heeft de LocHal zo'n beetje elke belangrijke architectuurprijs gewonnen, waaronder mooiste gebouw ter wereld van 2019. De stad wordt in de LocHal voortgezet en de dynamiek is er voelbaar, zei de jury van de Gouden Feniks. Bovendien is de exploitatie een commercieel succes met gebruikers als flexconcept Seats2meet.'

Geen leegstand

Ruim een decennium na de bouwstart ademt de Spoorzone al de energie van een dynamische stadswijk, oordeelt MT-lid SDK Vastgoed en WOM-directeur Mark Janssens. 'Dit rauwe industriële gebied vol cultuur, horeca, historie en bedrijvigheid leeft volop. Van economische tegenwind hebben we amper last. Er staat geen m² leeg in de Spoorzone. Levendigheid hebben we ook gecreëerd door de woningontwikkeling naar voren te schuiven. Neem de 339 woningen van Clarissenhof die vanaf 2017 zijn opgeleverd. Maar de dynamiek komt vooral op het conto van de Stadscampus, waar alle bedrijvigheid samenkomt met wonen. Hier bevindt zich de LocHal met daaromheen multi tanant kantoor Plan-t van 13.000 m² en het begin dit jaar opgeleverde MindLabs. MindLabs bestaat uit een gerenoveerde spoorhal met daarbovenop nieuwbouw. Het huisvest opleidingen als Fontys



Edwin van der Werf
Programmanager Stedelijke Ontwikkeling Gemeente Tilburg

Vooraf bezig met: In samenwerking met het bestuur samen met projectleiders en gebiedsontwikkelaars werken aan het verder tot ontwikkeling brengen van Tilburg

Wil bereiken: Duurzame groei van de stad met versterking van de eigen (historische) identiteit

Over 10 jaar: Is de (geplande) stad Tilburg wandelend en met de fiets aantrekkelijk te verkennen via groene, historische herkenbare routes

Het kantoor moment van de dag: Met bevolgen collega's brainstormen bij een whiteboard

Beste restaurant: De Spaarbank (want laagdrempelig, met tuin, dichtbij station)

De lekkerste koffie: In het Werkcafe van het Stadhuis (goede kwaliteit en toegankelijk voor iedereen die contact wil met de gemeente)

Waar staat de stad voor in vier woorden: Echteheid, rauw, dynamisch en sociaal

Favo public space: Oei, teveel om op te noemen, in kader van dit interview 'aankomende

Locomotievenboulevard' als onderdeel historische routes en verbindingen

Favoriete winkel: Livius boekenwinkel

Mooie her: te veel om op te noemen, in kader van dit interview 'De Loyal' (omdat het echt een ontmoetingsplek van de stad is geworden)

Mooiste straat: Goirkestraat (maar: nog veel te optimaliseren)

Persoonlijke City secret: Die hou ik voor me....

Eerste herinnering aan Tilburg: Sterk verloofde Pushhaven als uitvalsbasis om op stap te gaan (woude een vriend van me)

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: Te veel om op te noemen. Zeker de zeer betrokken vrijwilligers op vele plekken in de stad, maar ook de knalhard werkende en zeer bevlogen collega's (die gezinszins aan alle vooroordelen over ambtenaren voldoen)

Welke innovatie werkt in Tilburg: Ik hou niet zo van het woord innovatie. Wat zeker werkt in Tilburg is de altijd aanwezige bereidheid om elkaar op te zoeken om samen de schouders te zetten onder uitdagende omstandigheden (en de kaarten dus niet voor de borst te houden)

Welke buurt is echt in opkomst: (Oud) Noord

Wat gaat echt goed in de stad: Samenwerken

En wat moet echt beter: Onzeker zijn (maar gelukkig verdwijnt "minderwaardigheidsgevoel" als sneeuw voor de zon)

Wat mag nooit weg of veranderd worden: Carnaval

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Stadsbos013

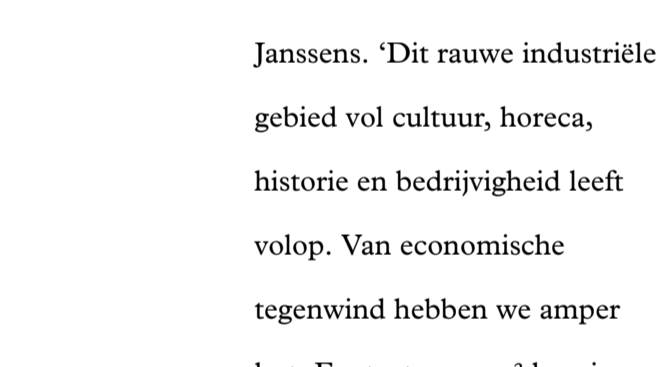
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Bels Lintje



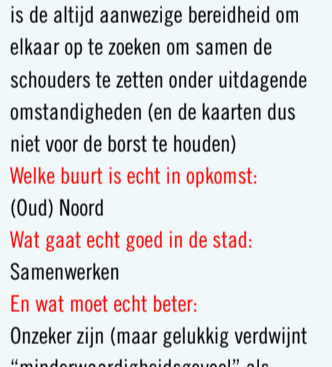
U bent halverwege

Journalistiek, uitgevers als DPG Media, terwijl Tilburg University, ROC en Fontys Hogescholen, overheden en allerlei bedrijven toepassingen van kunstmatige intelligentie ontwikkelen, zoals robotics & avatars, virtual reality, serious gaming en data technologie. En eind vorig jaar zijn er 162 woningen opgeleverd in het gebouw De Brabander. '

'DIT RAUWE INDUSTRIËLE GEBIED VOL CULTUUR, HORECA, HISTORIE EN BEDRIJVIGHEID LEEFT AL VOLOP'



nizicht vanuit Plan-t



Mark Janssens
MT-lid SDK Vastgoed en WOM-directeur

Met hun ontwerp geven de ontwikkelaars de dynamiek een extra zetje, vult ontwikkelingsmanager Janszen aan. 'Een van onze eisen is maximale doorvaarbaarheid; de hele Spoorzone moet goed doorloopbaar zijn, zodat spontane interactie en ontmoeting mogelijk is. We creëren daarom een continue verbinding, die ook dwars door gebouwen heenloopt. Zo hebben we een fysieke verbinding gemaakt tussen de LocHal en Mindlabs, waar veel gebruik van wordt gemaakt. De Spoorzone is sowieso gewild bij het bedrijfsleven. Ze weten dat ze hier de 'war on talent' kunnen winnen, omdat jongeren hier graag verblijven.'

Torenhoge lat

De architectonische ingreep is illustratief voor de hele gebiedsontwikkeling, betoogt bestuurslid Janssens. 'We prenten onszelf elke dag in, het best mogelijke gebied te creëren, voor de ruimte van morgen. Als we een slecht gebouw maken, heeft dat weerslag op de andere gebouwen. Als het openbaar gebied niet goed genoeg is, verpesten we de identiteit. We kunnen de torenhoge ambitie niet waarmaken als we voor snelle winst gaan. SDK Vastgoed heeft dan ook meermaals nee gezegd tegen partijen die vanuit commercieel belang goed waren, maar niet van toegevoegde waarde zijn voor dit gebied. Gebruikers moeten passen in dit ecosysteem en bijdragen aan de gebiedsidentiteit. Zo willen we bijvoorbeeld enkel horecaondernemers die voor een laag-effect kunnen zorgen.'

Een soepele samenwerking tussen markt en overheid in een complexe gebiedsontwikkeling is geen vanzelfsprekendheid. Gemeente Tilburg geeft echter hoog op over hun partnerschap. 'In een gebiedsontwikkeling met zo'n lange doorlooptijd is het zaak elkaar vast te houden en onze ambitie waar te maken. In onze wekelijkse afstemmingsoverleggen lossen we alle knelpunten op. Dat lukt, omdat we open naar elkaar zijn, oplossingsgericht en niet voor lastige keuzes weglopen. Ook hebben we bewust een kwaliteitsteam van externe deskundigen aangesteld. Zij moeten ons bij de les houden en ons behoeden voor gemakzucht.'

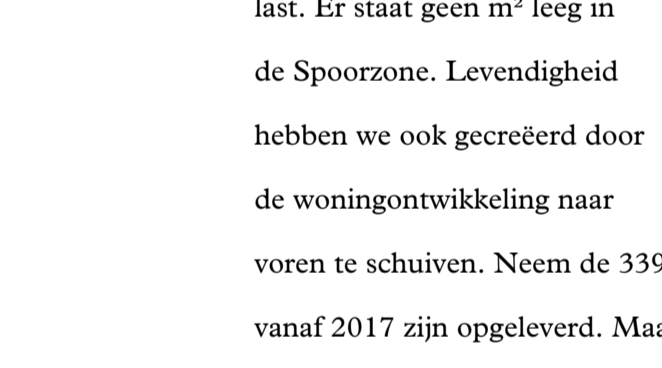
Klimaatbestendig

Volgens Van der Werf is flexibiliteit het toverwoord. 'We hebben het project vooraf niet in beton gegoten. Zo blijven we openstaan voor economische en maatschappelijke kansen. De opgaves veranderen bovendien snel. Door het snel opwarmende klimaat hebben we meer ruimte toegewezen aan vergroening en waterspogslag. Ook hebben we later geconcludeerd dat we geen auto's in het plangebied willen en voetgangers en fietsers het primaat krijgen. We begonnen met een parkeer capaciteit van 2.200 auto's maar hebben dat teruggebracht tot 1.400 plekken nu in goed ontsloten parkeergarages aan de gebiedsrand.'

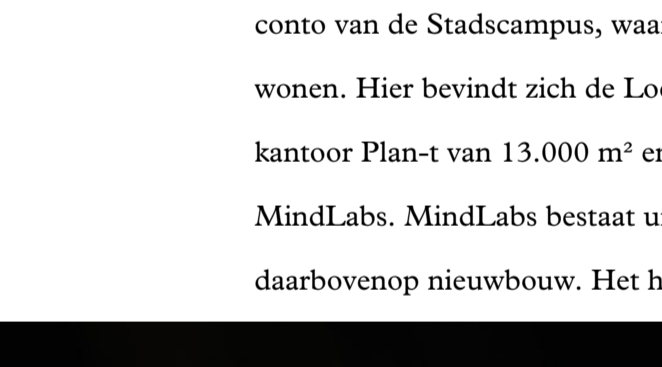
Anno 2023 is het project nog lang niet gereed. Van het totale vastgoedprogramma is een kleine 100.000 m² gerealiseerd. De vier schatten dat de hele Spoorzone rond 2032 af is. 'De komende periode gaan we een groot inclusief woningprogramma wegzetten en aan de slag met de vergroening. Zo starten we binnenkort met de bouw van 62 woningen boven het Ketelhuis', merkt ontwikkelingsmanager Janszen op. 'Een gebiedsontwikkeling is nooit eindig. Je moet altijd vernieuwen, inspelen op trends en blijven programmeren met het juiste vastgoed om de aantrekkingskracht te behouden', benadrukt WOM-directeur Janssens.

Trots

Projectleider Frenken trekt het nog breder. 'Het gebied van en naar de Spoorzone moet beter. Het moet mogelijk worden van het Textielmuseum en museum De Pont te wandelen naar de Spoorzone en vanuit daar naar onze mooie vernieuwde Pushhaven en het buitengebied. Daarvoor moeten we wegen autoluw maken, veel groen aanleggen en de route geloofbaarder maken.' Voor programmamanager Van der Werf is het belangrijkste doel al bereikt. 'Als je 25 jaar geleden vroeg of je trots op Tilburg was, werd je raar aangekeken. Dankzij de nieuwe Spoorzone is nu iedereen trots op de stad. Dat valt niet alleen mij op maar ook de vele gemeentecolleges en -raden die het projectgebied bezoeken.'



Brabander, Plan-t



Al Ketelhuis



Clarissenhof 1

