

SNEL GROEIEND TILBURG ONDERGAAT WARE METAMORFOSE



Spoorpark

Van saaise textielstad tot logistieke hotspot met een snel ontwikkelende kenniseconomie en een veelzijdige binnenstad, waar het goed wonen, werken en winkelen is. Tilburg ondergaat een ware metamorfose. Paradepaardjes zijn de Spoorzone, Piushaven en het vernieuwde kernwinkelgebied. Maar het karwei is niet af. Zo wil de stad tot 2040 nog 25.000 nieuwe woningen realiseren.

Burgemeester Theo Weterings heette in februari 2022 de 225.000e inwoner van de gemeente feestelijk welkom. Dat betrof Mathias Hilgers. Volgens het Brabants Dagblad, een 'super tevreden menneke' die een paar dagen eerder het levenslicht zag. Tilburg is de afgelopen jaren flink gegroeid, zit Eindhoven qua inwonertal aardig op de hielen als grootste Brabantse stad. Volgens ramingen krijgt de voormalige textielstad tot 2040 er nog eens 35.000 tot 40.000 inwoners bij.

Tekst: Erik Wiggerink

De zevende grootste stad van Nederland, die maar liefst 50.000 studenten telt, heeft tenminste 25.000 nieuwe woningen nodig. Om richting 2040 ook echt voldoende te bouwen richt Tilburg zich op in totaal 31.000 stuks. Daarnaast is er volgens Bas van der Pol (D66), wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Economie, de komende 17 jaar zo'n 140 hectare werkruimte nodig. Voorts eist de energietransitie ook ruimte op. Zo moeten vijftig nieuwe windmolens een plek krijgen in de regio en dient maar liefst 250 hectare Tilburgs dak voorzien te worden van zonnepanelen.

Geen uitleglocaties

Tegelijkertijd wil Tilburg een stad in het groen zijn en blijven, met veel open ruimte en diverse landschappen, zonder grote nieuwe uitleglocaties. 'Een majeure opgave', benadrukt de wethouder. 'In onze stedelijke ontwikkelstrategie hebben we de principiële keuzes gemaakt onze opgave zo goed mogelijk binnenstedelijk op te lossen. We koesteren onze prachtige landschappen aan de rand van de stad en tussen de dorpen, met veel open ruimte, zodat onze inwoners er ook kunnen recreëren. Voor onze klimaatopgave is dat ook van groot belang.'



Bas van der Pol (D66)
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Economie

- Beste restaurant:** In Tilburg is tegenwoordig veel keuze, dankzij creatieve horecaondernemers. Daarin heeft de stad zich de afgelopen jaren echt ontwikkeld. Houtloods, Doloris' Rooftop, RAW, Cinecitta of Villa La Vida, plekken die smaak geven aan Tilburg
- De lekkerste koffie:** Bij BUUT vrij in de Stationstraat, thee en een praatje bij Vittorio
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Sociaal, creatief, energiek, samenwerken
- Favoriete public space:** Rondje Piushaven
- Mooste gebouw:** De Pont
- Mooste straat:** Nieuwlandstraat
- Eerste herinnering aan Tilburg:**

Buitenspelen op de 'tere' veldjes in De Reit (Tilburg West red.)

Persoonlijke City secret: Een boek lezen in het gras op de TIU campus

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: Iedereen die wil bijdragen aan de toekomst

Welke innovatie werkt in Tilburg: Alles wat de brug slaat tussen maken, digitalisering en maatschappelijke opgaven. Ga kijken bij Mindlabs of het Testlab, dan wordt het tastbaar

Welke buurt is echt in opkomst: Museumkwartier, oud stukje stad dat nieuwe energie krijgt

Wat gaat echt goed in de stad: Tilburg heeft goede energie, durft te investeren met vizier op de toekomst en weet stedelijke ontwikkeling te verbinden met kansgelegenheid, duurzaamheid en gezondheid

En wat moet echt beter: Transitie, mobiliteit en energie gaat goed, maar niet snel genoeg

Wat mag nooit weg of veranderd worden: Onze Linten en Franse dreehoeken als Wilhelminapark, Morvelplein en De Schars. Dat is onze historische structuur

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: In de LochHal, hartje Spoorzone

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Vanuit de Oude Warande een rondje Stadsbos013. Of via Moerenburg naar Oisterwijk en terug. In Tilburg ben je zo in het landschap

Genoeg werk aan de winkel dus voor creatieve projectontwikkelaars en woningcorporaties. 'Groot, middelgroot of klein, we sluiten in principe niemand uit', verklaart Van der Pol bedrijvig. 'Onze voorkeur voor partijen wordt mede bepaald door de projectomvang, hun creativiteit en specialisme. Logisch dat we voor een grote langjarige gebiedsontwikkeling zoals bijvoorbeeld de Spoorzone, waar we in een publiek-private samenwerking hebben met SDK, omwille van de continuïteit kiezen voor een partij met uithoudingsvermogen. Ook Synchron, BPD, Van Wijnen, AM en andere grote ontwikkelaars zijn hier actief, evenals Triborgh Gebiedsontwikkeling, een bundeling van overwegend Tilburgse partijen waarmee we de afgelopen vijftien jaar Piushaven ontwikkelden. Maar er zijn ook heel veel lokale en regionale vastgoedpartijen met kleinere en middelgrote projecten actief in onze gemeente.'

Duurzame ontwikkeling

De stedelijke vernieuwing in Tilburg gebeurt volgens de Ladder Duurzame Verstedelijking, legt de wethouder uit. Die landelijke richtlijn beoogt de planning van het stedelijke ruimtegebruik duurzamer en efficiënter te maken. Nieuwe ontwikkelingen in Tilburg worden bijvoorbeeld zoveel mogelijk geconcentreerd bij OV-knooppunten. De Spoorzone, Piushaven en de gebiedsontwikkeling rond NS-station Tilburg University zijn daarvan voorbeelden.

Spoorzone

De Spoorzone - met zijn inmiddels al wereldberoemde bibliotheek in de historische LochHal, 'cultuurfabriek' Hall of Fame en MindLabs - vormt zonder twijfel het stedenbouwkundige boegbeeld. MindLabs is een topinstituut waarin vier kennisinstellingen, overheden (waaronder de gemeente) en een groeiend gezelschap van bedrijfspartners, maatschappelijke instellingen en startups participeren. De gemeente wil daarmee ook ondernemende studenten aan de stad binden, die na hun studie een startup beginnen en bijdragen aan de beoogde ontwikkeling van een data gedreven kenniseconomie.

De transformatie van de voormalige, landelijke werkplaats van de NS tot een mixed use gebied voor wonen, werken en recreëren duurt al ruim tien jaar. En zal waarschijnlijk ook nog wel minstens tien jaar duren. Dat gebeurt, zoals gezegd, via een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar SDK, onderdeel van bouwconcern VolkerWessels. Daarbij ligt ook veel nadruk op het behoud en de inpassing van het ruim aanwezige industrieel erfgoed.

Flexibele aanpak

Architect Bram van de Sanden van het Tilburgse Buro013 looft in dit verband de 'flexibele aanpak' van deze omvangrijke gebiedsontwikkeling nadat Tilburg het eerdere 'veel te gedetailleerde masterplan volkomen terecht' terzijde had geschoven. 'Daardoor is ook het behoud van veel meer industrieel erfgoed mogelijk geworden,' weet Van de Sanden. 'De stad zou sowieso beter gebruik moeten maken van lokale denkkracht bij haar stedelijke vernieuwing', voegt deze Tilburgse architect eraan toe. Het transformatiegebied van 75 hectare strekt zich uit langs het spoor over een smalle strook van 250 meter breedte en drie kilometer lengte. Ooit een onneembare barrière tussen de stadsdelen in het noorden (met onder andere de woonwijk Theresia) en het zuiden (met de oude binnenstad en het winkelgebied). Inmiddels is 125.000 m² vastgoed van de in totaal 280.000 m² gerealiseerd in de Spoorzone, waaronder zo'n 34.000 meter werkruimte. Het totale programma bestaat uit 190.000 m² wonen, 50.000 m² zakelijke dienstverlening, 25.000 m² kennis en cultuur en 15.000 m² vrije tijd, horeca en vermaak. Opvallend in de Spoorzone is ook het nieuwe stadspark, een levendige groene long, die een belangrijke bijdrage levert aan de vergroening van de binnenstad.

Inbreiding

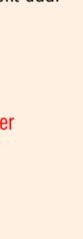
Maar de nog beschikbare ontwikkelruimte in de oude binnenstad, Spoorzone en Piushaven, een getransformeerd havengebied uit 1920, is volstrekt onvoldoende voor tienduizenden nieuwe woningen. 'Een groot deel van onze nieuwe woningopgave gaan we realiseren door inbreiding in de naorlogse stadsuitbreiding Tilburg West', legt Van der Pol uit. 'Met de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier in het hart rond NS-station Tilburg University willen we daar 10.000 nieuwe woningen realiseren. Nog eens 5.000 woningen gaan we toevoegen in Tilburg Noord, ondermeer rond het winkelcentrum Wagnerplein. Terwijl aan de zuidkant van de stad in de gebiedsontwikkeling Stappegoor en het Laar, en rond de Ringbaan Zuid zo'n 4.500 geraamd zijn. Aan de oostkant van Tilburg, in de dorpen Berkel Enschoot, Udenhout en Biezenmortel willen wij in samenwerking met de buurgemeente Oisterwijk in totaal ongeveer 5.000 woningen toevoegen.'

Meer vrijstaande woningen

Woning- en bedrijfsmakelaar Toine Naber hoopt ook dat er meer ruimte komt in de Tilburgse plannen voor vrijstaande woningen en appartementen. 'Probleem is dat Tilburg naar verhouding veel tussenwoningen kent, maar heel weinig vrijstaande woningen en grote appartementen. De grotere vrijstaande woningen vormen slechts 5 procent van de woningvoorraad. Wijken als De Blaak en Zorgvlied vergrijzen omdat er geen alternatief voor deze bewoners beschikbaar is. Babyboomers in goede doen kunnen daardoor niet hun woningen verwisselen voor een behoorlijk appartement. Daardoor zit een gedeelte van de woningmarkt muurvast. Een wat exclusievere woonwijk, maar ook luxere appartementen zouden zeker niet misstaan in Tilburg. 'Daar liggen echt kansen voor ontwikkelaars.'

Kernwinkelgebied

Het Tilburgse kernwinkelgebied heeft de afgelopen jaren ook een ware metamorfose ondergaan. In dit verband valt al snel de naam van winkelbelegger Wereldhave die honderden miljoenen euro's in het Tilburgse winkelgebied heeft gestopt. Daardoor is kernwinkelgebied compacter en veel aantrekkelijker geworden. 'Een groot succes', oordeelt Naber. 'Vroeger ging de Tilburger om te shoppen naar Breda of Den Bosch, nu bekijken ze hier.'



Toine Naber
Woning- en bedrijfsmakelaar

- Beste restaurant:** Tilburg heeft één Michelin sterren-restaurant en Paul Kappé kookt daar fantastisch
- De lekkerste koffie:** Kaldi in de Willem-II-straat
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Rauw, lef, durf, doen
- Favoriete public space:** LochHal
- Favoriete winkel:** Oeps, de Hornbach
- Mooste gebouw:** Cobbenhagen gebouw (voormalig

gebouw A) van de Universiteit

Mooste straat: Willem-II-straat

Persoonlijke City secret: De films bij Cinecitta

Eerste herinnering aan Tilburg: Reigerstraat, waar ik geboren ben

Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: Dat zijn de Tilburgers zelf, die trots worden op hun stad

Welke innovatie werkt in Tilburg: Dataverwerking

Welke buurt is echt in opkomst: Spoorzone

Wat gaat echt goed in de stad: Ontwikkeling Winkelrondje

En wat moet echt beter: Mobiliteit binnenstad

Wat mag nooit weg of veranderd worden: De campus van de Universiteit

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

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: MTB-route bij Vredelust

Grootste ingreep is de nieuwe verbinding tussen het Pieter Vreedeplein, de Heuvelstraat en de Emmapassage. Deze verbinding heet de 'Frederikstraat'. Volgens Toine Naber van Naber Bedrijfsmakelaars zijn alle nieuwe retailmeters in het 'Winkelrondje' verhuurd of voorverhuurd aan vooral nieuwkomers. 'Een mooie toevoeging aan het winkelarsenaal', aldus deze makelaar. In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, het 'dwaalgebied', constateert hij wel wat oplopende leegstand, maar dat is 'logisch' en wordt opgelost door dergelijke winkelpanden te transformeren naar woningen.

Geen kantorenstad

Een typische kantorenstad is Tilburg als voormalige fabrieksstad nooit geweest. Dat blijkt meteen uit de vergelijking die deze Tilburgse makelaar maakt: 450.000 m² kantoor in zijn stad, tegen 1,5 miljoen kantoorruimtes in Eindhoven met nauwelijks meer inwoners. 'Eindhoven en 's-Hertogenbosch hebben per inwoner 7 m² kantoorruimte, hier is dat 2 m²', stelt Naber. Volgens hem zijn de 40.000 m² kantoor die toegevoegd zijn in de Spoorzone dan ook moeiteloos geabsorbeerd.

Logistieke hotspot

Na de teloorgang van de textielindustrie in de jaren zestig en zeventig ontwikkelde Tilburg zich geleidelijk tot één van de belangrijkste logistieke hotspots van het land. De stad is de afgelopen jaren nummer 1 van de jaarlijkse ranglijst van het vakblad Logistiek.nl. Tilburg beschikt volgens wethouder Van der Pol over zo'n 1.000 hectare bedrijventerrein, waarvan 450-500 hectare voor logistiek en aanverwante bedrijvigheid. Zo is een aanzienlijk deel van de Nederlandse portefeuille van Prologis, wereldmarktleider in logistiek vastgoed, in Tilburg gesitueerd. Andere grote vastgoedpartijen zijn onder andere het Amerikaanse CBRE IM, het Tilburgse HVBM, het Franse Aviva en het Duitse Deka. Veel grote logistieke dienstverleners beschikken in Tilburg over operaties, waaronder DHL, DB Schenker en Rhenus.

Strategische ligging

Volgens logistiek vastgoedadviseur Niek Poppelaars, Co-Head Savills Industrial & Logistics, heeft de stad haar vooraanstaande logistieke positie te danken aan de strategische ligging tussen de zeehavens van Rotterdam en Antwerpen en het Duitse achterland. Dit in combinatie met een uitstekende snelwegennet, een railterminal die zelfs aansluit op de Zijderoute (van Hoek van Holland naar China) en de bargterminal aan het Wilhelminakanaal, die de stad een waterverbinding biedt met Rotterdam.

Toch moet Poppelaars teruggaan tot het derde kwartaal van 2021 voor een grote, logistieke huurtransactie in Tilburg. 'Een teken aan de wand', oordeelt hij. 'De markt daar is volledig oververhit geraakt, door grote vraag, een gebrek aan aanbod en een bezettingsgraad van vrijwel honderd procent.'

Verdozing

In Tilburg worden al enige jaren geen nieuwe gronden uitgegeven voor logistieke ontwikkelingen. Ook hier laat de landelijke 'verdozingsdiscussie' zijn sporen na. De maatschappelijke weerzin tegen al die grijze logistieke dozen die het landschap zouden verstieren. Projectontwikkelaars zijn in Tilburg dan ook aangewezen op de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen, de zogenaamde brownfields.

Alles bij elkaar opgeteld is volgens Van der Pol nog zo'n 40 hectare voor brownfield herontwikkeling noodzakelijk. Terwijl de stad nog nauwelijks over vrije ruimte beschikt. Daarom werkt Tilburg aan een integraal revitaliseringsprogramma voor bestaande bedrijventerreinen om deze te verdichten, verduurzamen en ook te vernieuwen. Dit ten behoeve van een circulaire economie en een noodzakelijke mobiliteitstransitie. 'Het vraagt onder meer om nieuwe gestapelde werkgebouwen en meervoudig ruimtegebruik. Een complexe maar noodzakelijke innovatieopgave', verklaart de bestuurder.

Complex en tijdrovend

'Probleem is dat brownfieldpercelen vaak versnipperd liggen en ieder voor zich meestal te klein zijn voor grootschalige logistiek', stelt de Savills-consultant. 'Dat maakt dergelijke herontwikkelingen erg complex en tijdrovend.' Gebruikers wijken uit naar Gilze-Rijen, Oosterhout of Waalwijk, waar mondjesmaat nog wel ruimte beschikbaar was of is. In laatstgenoemde plaats ontwikkelt Prologis bijvoorbeeld een groot logistiek centrum van 35.000 m² op risico, dat in mei wordt opgeleverd.

Wijkevoort

De hoop van de logistieke wereld is nu min of meer gevestigd op bedrijventerrein Wijkevoort, dat ontwikkeld zal worden aan de A58 en de Burgemeester Letschertweg in Tilburg. Dat plan ligt momenteel bij de Raad van State vanwege bezwaarschriften. De eerste fase omvat volgens Van der Pol 40 hectare. Op de vraag of er ooit nog een tweede fase van 40 hectare gaat komen, wil de wethouder niet vooruitlopen.

Van der Pol benadrukt dat Wijkevoort een campusontwikkeling wordt voor kennisintensieve bedrijven in de maakeconomie, en slimme en schone logistiek. Op de campus gaan bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstituten ook samen innoveren en medewerkers opleiden. Van der Pol: 'Er zal krachtens een politieke uitspraak van de gemeenteraad op Wijkevoort evenwel geen plaats zijn voor grootschalige stand-alone distributiecentra die de Europese of nationale markt bedienen. Logistieke projecten zijn alleen welkom als ze volledig duurzaam zijn en echt passen in ons lokale ecosysteem.'