



de TILBURGSE VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN de STAD
MAART 2023





© MARINKEF. THISSSEN SHUTTERSTOCK

SNEL GROEIEND TILBURG ONDERGAAT WARE METAMORFOSE

Bas van der Pol (D66), wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Economie, Architect **Bram van de Sanden** van het Tilburgse Buro 013, Woning- en bedrijfsmakelaar **Toine Naber**, & Logistiek vastgoedadviseur **Niek Poppelaars**, Co-Head Savills Industrial & Logistics geven uitleg.



Met de focus op Tilburg zetten we de uitdagingen en kansen op het gebied van wonen, werken, winkelen, mobiliteit en recreëren uiteen. Lees hier de nieuwste vastgoedverhalen over Tilburg.

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

Een interview met: **Joep Frenken**, Projectmanager Vastgoed Spoorzone Gemeente Tilburg, **Stefan Janszen**, Ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed, **Edwin van der Werf**, Programmamanager Stedelijke Ontwikkeling Gemeente Tilburg & **Mark Janssens**, MT-lid SDK Vastgoed en WOM directeur.



De Tilburgse Vastgoedweek

ROELOF HEMMEN INTERVIEWT:

José van der Plas & Frans van den Boomen

BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

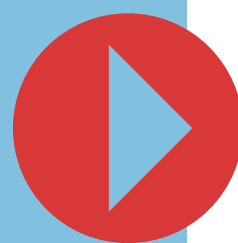


TILBURG: VAN STAD NAAR GROTE STAD MET COMPLEET VERNIEUWD STADSHART

Doris Slegtenhorst, Commercial Director bij Wereldhave Nederland, Tilburg is met deze grootste binnenstedelijke herontwikkeling van Nederland weer volledig op de kaart gezet als kwalitatief winkel- en verblijfsgebied.



PODCAST Roelof Hemmen in gesprek met **Frans van Boomen**, senior ontwikkelingsmanager bij BPD en **José van der Plas**, gebiedsontwikkelaar bij BPD over de herontwikkeling van Stappegoor Tilburg blinkt uit in nieuwe stedelijke kwaliteit



‘NIET MAUWEN MAAR SJOUWEN, ZEGGEN WE IN TILBURG’

NVM Business-lid **René Klotz** vertelt het verhaal van een stoere post-industriële stad die na de teloorgang van de textielindustrie als een feniks uit de as is herrezen.



De stad waar hij zijn studententijd doorbracht heeft nog steeds een bijzondere plek in zijn hart. **Hans Diepenhorst**, directeur en partner bij vastgoedadviseur DVP, ziet **VEEL KANSEN VOOR TILBURG.**



TROTS OP HET VERLEDEN, GERICHT OP DE TOEKOMST

Richard Marijnissen, commercieel directeur en **Stefan Haaksman**, commercieel manager ontwikkeling bij Remmers. Het bedrijf is gespecialiseerd in het creëren van duurzame woon- en werkomgevingen. ‘Wij willen toegevoegde waarde leveren voor de stad.’



ADVERTENTIES

DVP

NVM

RECHTSTAETE

PRSC

PROVADA



DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

Onafhankelijk, betrokken, deskundig, daadkrachtig en integer.



BOUWMANAGEMENT
VASTGOEDADVIES
PLANONTWIKKELING
HUISVESTINGSMANAGEMENT
BOUWKOSTENADVIES
INSTALLATIECONCEPTEN
BOUWTECHNIEK



WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | WWW.DVP.NL

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/drie hoeken als Wilhelminalaan, 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 informatie 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. Cinecitta 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.'

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 'Winkelrondeje' 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 barge-terminal aan het Wilhelminalkanaal, 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.'

PropTech is overal.



Zie jij de slimme mogelijkheden?

PropTech is overal aanwezig in bijna elk modern gebouw. Gebouwen beheren én optimaliseren is steeds meer een kwestie van techniek én hard nodig in deze uitdagende tijden. Slimme systemen die samenwerken. En in de toekomst nemen de technische mogelijkheden om vastgoed slimmer, duurzamer en flexibeler te maken alleen maar toe. Daarom werkt NVM Business aan productontwikkeling voor het bieden van een betere dienstverlening aan opdrachtgevers, op basis van verzamelde data. Ook voor jou.

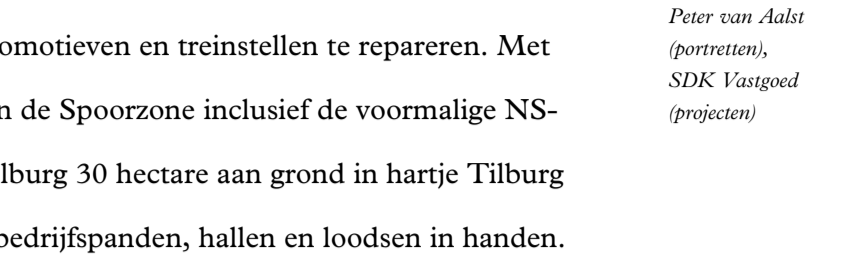
NVM Business. Samen versnellen.

<https://www.nvm.nl/nvm-business/>



NVM
Business

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 over wie 54.000 studenten, veel opleidingen, bedrijven en een grote maakindustrie. De Spoorzone geeft ons de kans het centrumgebied te vergruimen 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.'

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.'



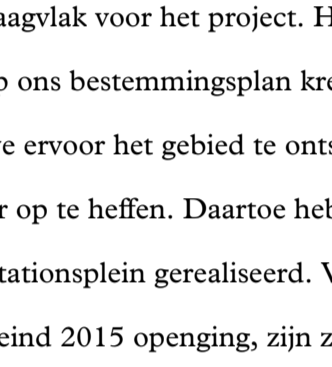
Joep Frenken
Projectmanager Vastgoed Spoorzone
Gemeente Tilburg

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 kantoor moment van de dag: 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: Favoriete winkel: Bever Zwerfport
Mooste gebouw: Schouburg
Mooste straat: Prof. Dondersstraat
Persoonlijke City secret: Broodjesbar Smeerm
Eerste herinnering aan Tilburg: Eindfeestje eerstejaars TU
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 mooste route om te hardlopen of te fietsen: Langs Pushhaven de stad uit richting Moerenburg en verder oostwaarts naar Oosterwijkse Bossen en Venen

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.'



Stefan Janszen
Ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed

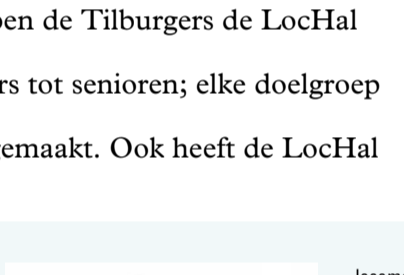
Vooraf bezig met: Mooie projecten
Wil bereiken: Groei van steden en mijzelf
Over 10 jaar: Is de Spoorzone Tilburg Maar
Elk kantoor moment van de dag: Dat eerste bakkie
Beste restaurant: Houtloods
De lekkerste koffie: Zonder suiker en melk
Waar staat de stad voor in vier woorden: Eigenzinnig, gezellig, open en eerlijk
Favo public space:

Spoorpark: Favoriete winkel: Smeerm
Mooste gebouw: Koepelhal
Mooste 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 mooste 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 BESTEMMINGS-PLAN 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 samenspraak 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: Eenvoudig, 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
Mooste gebouw: Ook hier weer: teveel om op te noemen, in kader van dit interview ('De LocHal' (omdat het echt een ontmoetingsplek van de stad is geworden))
Mooste 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 gezinsans 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 mooste route om te hardlopen of te fietsen: Bels Lintje

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



nizicht vanuit Plan-t

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.'



Mark Janssens
MT-lid SDK Vastgoed en WOM-directeur



Clarissenhof 1

Met hun ontwerp geven de ontwikkelaars de dynamiek een extra zetje, vult ontwikkelingsmanager Janszen aan. 'Een van onze eisen is maximale doorvaardbaarheid; 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.'

Klimaatbestendig

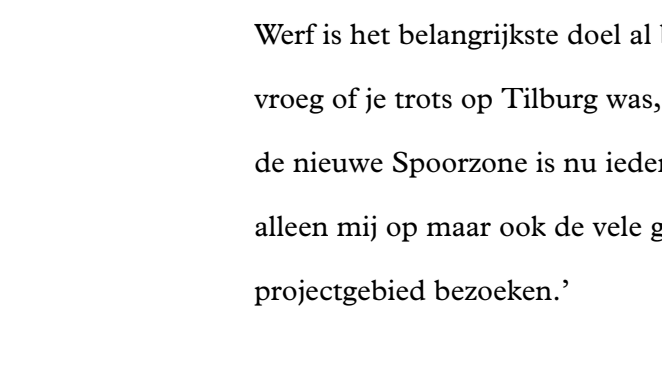
Volgens Van der Werf is flexibiliteit het toverwoord. 'We hebben het project vooraf niet in beton gegoten. Zo blijven we openstaan voor economische en maatschappelijke kansen. De opgaves veranderen bovendien snel. Door het snel opwarmende klimaat hebben we meer ruimte toegewezen aan vergroening en waterspogslag. 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.'

Trots

Projectleider Frenken trekt

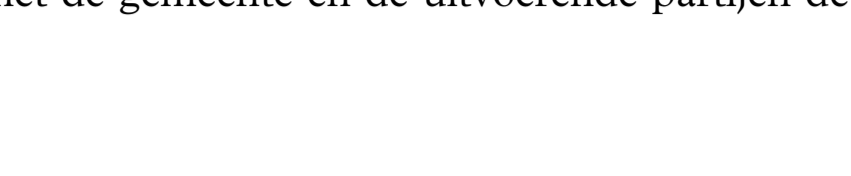
het nog breder. 'Het gebied van en naar de Spoorzone moet beter. Het moet mogelijk worden van het Textielmuseum en museum De Pont te wandelen naar de Spoorzone en vanuit daar naar onze mooie vernieuwde Pushhaven en het buitengebied. Daarvoor moeten we wegen autoluw maken, veel groen aanleggen en de route 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.'

'DANKZIJ DE SPOORZONE IS NU IEDEREEN TROTS OP DE STAD'



Al Ketelhuis

TILBURG: VAN STAD NAAR GROTE STAD MET COMPLEET VERNIEUWD STADSHART



V.l.n.r. Sander van Oss, Doris Slegtenhorst, Jur van Aken en Stijn van de Kerckhof

Nieuwe lokale, nationale én internationale partijen naar de binnenstad van Tilburg halen. Dat was de doelstelling die Doris Slegtenhorst, Commercial Director bij Wereldhave Nederland, zes jaar geleden voor ogen had en die ruimschoots is gehaald. En meer dan dat: Tilburg is met deze grootste binnenstedelijke herontwikkeling van Nederland weer volledig op de kaart gezet als kwalitatief winkel- en verblijfsgebied. ‘Wereldhave heeft samen met de gemeente en de uitvoerende partijen de handschoen opgepakt.’

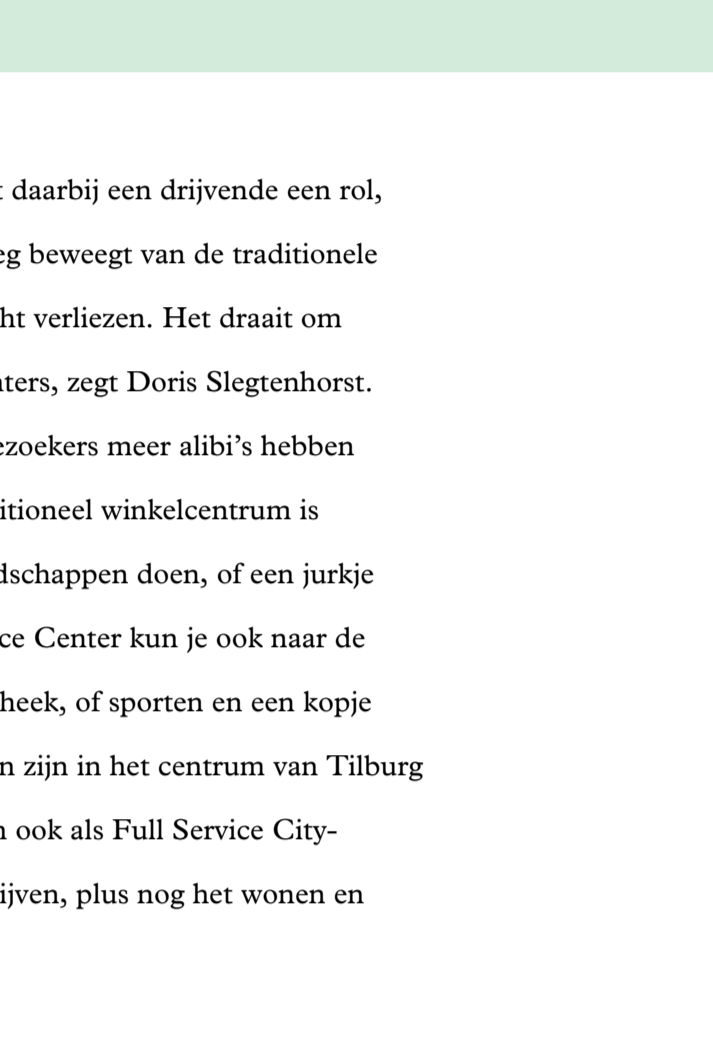
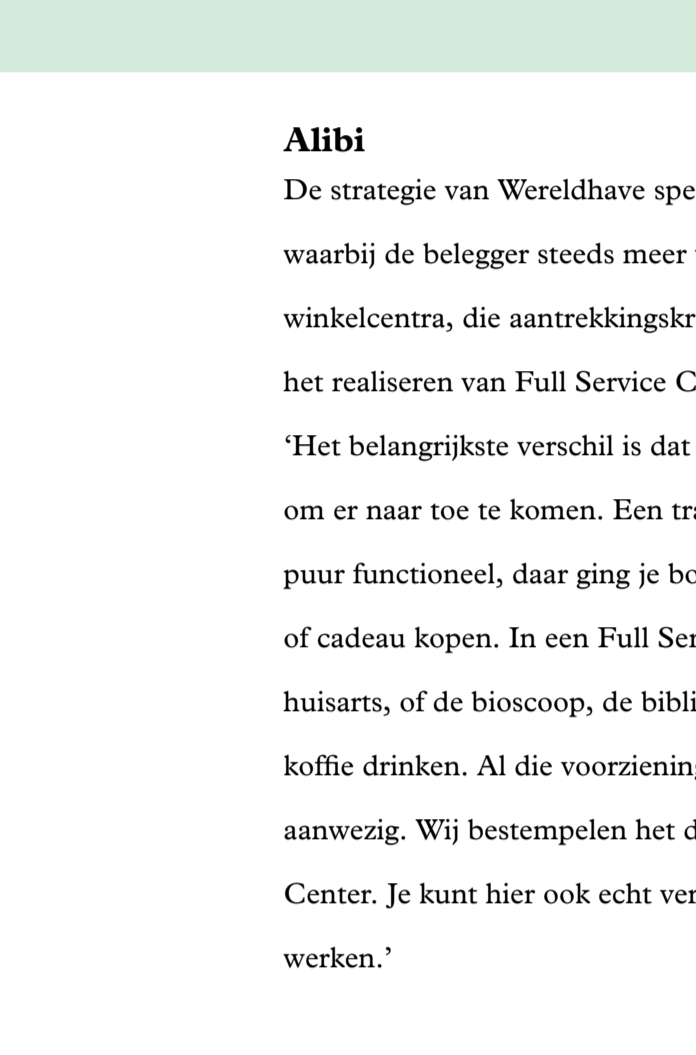
De urgentie was groot, destijds. Winkeliers, onder wie ook grote ketens, vertrokken, en het spook van leegstand doemde op voor de Tilburgse binnenstad. Voor wie nu, nog maar zes jaar na ondertekening van de plannen, door de binnenstad loopt zal het moeilijk zijn voor te stellen. Hier is een gloednieuw, levendig nieuw winkel-, woon- en verblijfsgebied gerealiseerd, dat voor 100 procent is verhuurd. Er zijn appartementen toegevoegd, en aantrekkelijke horecazaken. Voor dat alles waren forse ingrepen nodig, waarbij twee verouderde winkelgebieden niet alleen volledig zijn gemoderniseerd, maar bovendien met elkaar zijn verbonden door de nieuwe Frederikstraat. Een grootscheepse, kwalitatieve operatie die Tilburg weer volledig op de kaart heeft gezet als aantrekkelijke binnenstad. Doris Slegtenhorst is verantwoordelijk vanuit Wereldhave, met ongeveer 60.000 vierkante meter de grootste eigenaar in het gebied van circa 80.000 meter. Feitelijk is hier met de mixed use-aanpak echt een nieuw stuk binnenstad gemaakt.

Tekst: Anne Luijten

Doris: ‘Dit is zonder twiifel een van de grootste binnenstedelijke herontwikkelingen die in Nederland hebben plaatsgevonden. We hebben het winkelgebied verlegd, we hebben functies toegevoegd. Dit gaat echt wel wat verder dan een verbouwing. Tilburg is als stadskern weer op de kaart gezet.’



‘TILBURG IS EEN VAN DE GROOTSTE BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND’



Alibi
De strategie van Wereldhave speelt daarbij een drijvende een rol, waarbij de belegger steeds meer weg beweegt van de traditionele winkelcentra, die aantrekkingskracht verliezen. Het draait om het realiseren van Full Service Centers, zegt Doris Slegtenhorst. ‘Het belangrijkste verschil is dat bezoekers meer alibi’s hebben om er naar toe te komen. Een traditioneel winkelcentrum is puur functioneel, daar ging je boodschappen doen, of een jurkje of cadeau kopen. In een Full Service Center kun je ook naar de huisarts, of de bioscoop, de bibliotheek, of sporten en een kopje koffie drinken. Al die voorzieningen zijn in het centrum van Tilburg aanwezig. Wij bestempelen het dan ook als Full Service City-Center. Je kunt hier ook echt verblijven, plus nog het wonen en werken.’

Monopolie voor volwassenen
Het begon in 2015 met de aankoop van de twee winkelcentra Pieter Vredeplein en Emmassage, plus een parkeergarage, als onderdeel van een pakket van negen winkelcentra dat Wereldhave kocht van Corio-Klépierre. De beide winkelcentra werden gescheiden door de primaire winkelas, de Heuvelstraat. Er waren plannen voor een Primark, een van de eerste filialen in Nederland, maar de ontwikkelaar zat in een bezwaarprocedure met de gemeente en Tilburg dreigde de Primark te verliezen. Andere grote ketens trokken weg of stonden op het punt dat te doen. Het stadskantoor zou worden verbouwd met onder meer retail. Oorspronkelijk ging de aankoop om 30.000 meter, zegt Doris. ‘We zagen kansen in het verbinden van de beide winkelgebieden door de Heuvelstraat een kwart slag te draaien en op een verticale as te plaatsen. Een nieuwe straat verbindt de Emmassage en het Pieter Vredeplein. Om die straat te kunnen maken moesten we het pand van de toenmalige V&D kopen. Een gebouw van 17.000 meter waar we 4.000 van af hebben gehaald om de Frederikstraat te kunnen realiseren. Daarvoor hebben we ook nog drie winkels gecreëerd. Daarnaast hebben we de Hema verbouwd, en weer verkocht, en nog een aantal acquisities gedaan, waaronder de C&A. Zo zijn we met heel veel partijen in gesprek getreden en hebben we een vorm van grootschalige monopolie gespeeld waarmee we de kralen hebben kunnen rijgen om tot dit eindresultaat te komen.’

Open kaart spelen
Een project van dergelijke omvang, kwaliteit én snelheid is uniek in Nederland en had niet tot stand kunnen komen zonder een met recht bijzondere samenwerking.

‘EEN PROJECT VAN ZO’N OMVANG, KWALITEIT ÉN SNELHEID IS UNIEK IN NEDERLAND’

Hoofdrollen zijn daarbij weggelegd voor de partners van Wereldhave: gedelegeerd ontwikkelaar NEOO, de

bouwcombinatie Van de Ven-Van Schijndel en uiteraard de gemeente Tilburg. ‘Het vertrouwen van alle partijen was enorm groot’, zegt Sander van Oss, directeur van NEOO. ‘Anders was dit nooit gelukt. De binnenstad dreigde een gatenkaas te worden. Het besef was: we kunnen er alleen met elkaar iets van maken. Iedereen zat er met open kaart in, waardoor we met elkaar een plan en gezamenlijke begroting konden maken op basis waarvan we afspraken konden maken en in recordtempo aan de slag konden. Iedereen was volledig transparant in het nastreven van hetzelfde doel. Er was momentum, iedereen ging er voor. En dan heb je het echt over een heel ingewikkeld binnenstedelijk proces.’



U bent halverwege

Daadkracht
Jur van Aken van de bouwcombinatie Van de Ven-Van Schijndel stond aan de lat voor de ontwikkeling en de bouw van 300 woningen, en kan de visie van Sander volledig onderschrijven. Jur van Aken: ‘We hebben de handen ineens geslagen en de neuzen stonden altijd dezelfde kant op. Problemen konden we steeds met elkaar oplossen. Het was het juiste moment, met het juiste team, de juiste mensen aan tafel. Wereldhave heeft de handschoen opgepakt en we zijn er met z’n allen ingesprongen. De daadkracht van alle partijen maakt echt het verschil. Honderd procent oplossingsgericht en eerlijk zijn naar elkaar.’ De rol van de gemeente was van meet af aan cruciaal. Ik ken geen winkelgebied waar we zo intensief hebben samengewerkt met de gemeente, zegt Doris Slegtenhorst.

‘Dat begon met de voormalige burgemeester Noordanus, die echt ijzer met handen heeft gebroken voor ons. Hij heeft de goede paden ingezet waar wij vervolgens heel goed op voort konden borduren. De bereidheid van de gemeente om te investeren en samen te werken is hier echt van levensbelang geweest. De gemeente heeft zich echt ingezet om de positie van Tilburg als winkel- en verblijfsstad te behouden, door de handen ineens te slaan met de partijen die daar actief waren.’

Gemeenschappelijk belang
de gemeente heeft echt de nek uitgestoken, aldus Sander van Oss. ‘Zij hebben op risico mee geïnvesteerd,

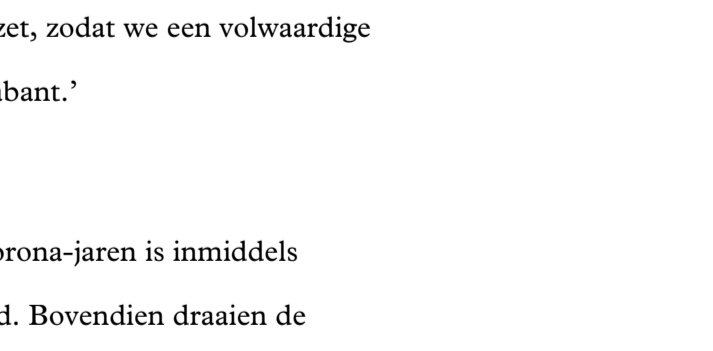
panden aangekocht om een nieuwe openbare straat te maken. Veel beslissingen van gemeente en belegger zijn op basis van onderling vertrouwen genomen.’ De pro-actieve houding, van wethouder en burgemeester tot de ambtenaren, maakte echt het verschil’, beaamt Doris. ‘Iedereen ging steeds direct op zoek naar hoe iets mogelijk gemaakt kon worden in plaats van op zoek naar alle argumenten waarom iets niet kan. De gemeente zag ons als volwaardige professionele vastgoedpartner. We deden het echt samen, in de 15 jaar dat ik in het vastgoed werk heb ik dat nog nooit ergens zo sterk ervaren, dat je samen gaat voor het gemeenschappelijk belang. Geven en nemen was hier in balans.’

Tilburgse ondernemer
Voor Wereldhave was de ontwikkeling behalve een constructieve uitdaging bovendien een commerciële uitdaging. Doris Slegtenhorst: ‘Het ging er echt om te zorgen dat er weer een aantal belangrijke trekkers kwamen en bleven in het gebied. We zijn met partijen in gesprek gegaan en hebben partijen, ook de gemeente, kunnen overtuigen van de ingrepen die nodig waren. Meer glas in de gevel van de V&D, onderdeel van het monumentale stadsgezicht; twee verdiepingen voor de Hema, zodat de winkel korter werd waardoor de toekomstige passage hier door heen kon lopen. Mooi is ook dat we voor het inmiddels uit Nederland vertrokken Hudson’s Bay de van oorsprong Tilburgse ondernemer The Sting als huurder hebben kunnen binnenhalen. Hij begon ooit zijn eerste Sting-winkel in Tilburg en heeft hier nu een mega-winkel, De KOOPman, direct aan de Heuvelstraat en het Pieter Vredeplein.’



‘HET AANBOD VAN F&B EN RETAIL PAST NAADLOOS IN HET TILBURGSE VERZORGINGSGBIED’

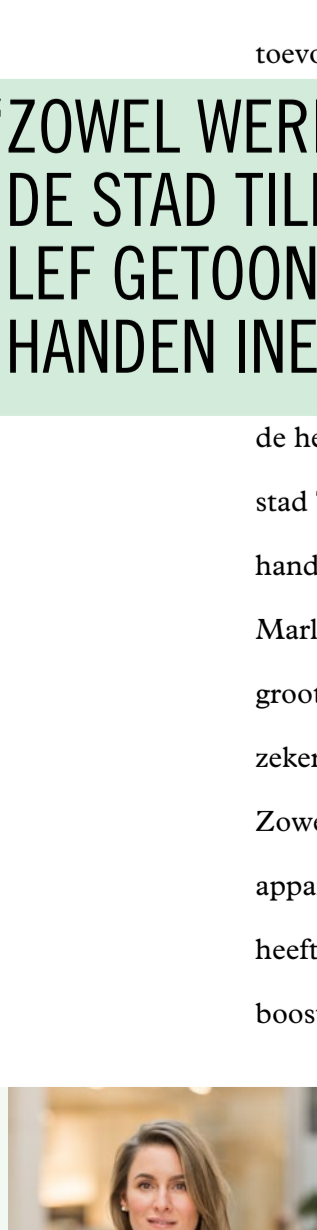
Dak eraf
Inmiddels is ook de derde fase afgerond, waarbij onder meer voor de Emmassage het dak eraf ging, om het ook echt een buitengevoel te geven en onderdeel te laten zijn van de binnenstad. De parkeergarage is verlegd en verkocht aan de gemeente. De entree is aangepakt en er is een gezellig eat&meet plein aangelegd, een cluster van horeca huurders waaronder Albron met vier formules, zoals Anne & Max. Ook heeft Gianotten hier een boekcafé geopend. Het aanbod van F&B en retail past naadloos in het Tilburgse verzorgingsgebied. Daarnaast is door het toevoegen van mixed use-functies de functie van het stadscentrum echt verbreed, zegt Doris. ‘De retail positie van Tilburg is weer op de kaart gezet, zodat we een volwaardige concurrent zijn in de provincie Brabant.’



Topomzet
Ondanks de achter ons liggende corona-jaren is inmiddels het gehele gebied volledig verhuurd. Bovendien draaien de ondernemers vanaf dag 1 zeer goede omzetten. Doris: ‘We kunnen een mooi gebied neerzetten, maar de echte kers op de taart is als je ondernemers goed draaien. Als je van huurders hoort dat ze een topomzet draaien, dan heb je het goed gedaan. Want nu begint het eigenlijk pas echt. Het bijzondere van een partij als Wereldhave is onze betrokkenheid: wij blijven. Wij willen dit echt met elkaar voor de lange termijn doen.’ Voor de stad Tilburg is met het nieuwe binnenstadgebied echt nieuwe en onderscheidende kwaliteit toegevoegd. Sander van Oss: ‘Uiteindelijk gaat het om de stad, hoe het wordt ervaren. En dat zien we nu gebeuren, de stad pakt het op.’

Nieuwe route
Ook de huurders zijn enthousiast. ‘Het winkelend publiek blijkt de nieuwe route gevonden te hebben’, zegt Wim Boekema, oprichter van alcoholvrije slijterij Nix&Nix. ‘Het is absoluut een mooie toevoeging aan de binnenstad: geïntegreerd, maar toch nieuw en innovatief.’ Edward de Boer, eigenaar van MANGO ziet een duidelijke kwaliteitsimpuls voor de stad Tilburg. ‘Waarbij de nieuwe units voldoen aan de hedendaagse eisen van retailers. Zowel Wereldhave als de stad Tilburg heeft lef getoond in deze uitdagende tijden door de handen ineens te slaan, te investeren en vooruit te denken.’ Eigenaar Marlous Mutsaers van boekhandel Gianotten is erg blij met ‘de grootstedelijke uitstraling van de nieuwe Frederikstraat’. ‘Dit is zeker een positieve toevoeging aan de binnenstad van Tilburg. Zowel de nieuwe winkels als de vele nieuwe bewoners van de appartementen geven een echte impuls aan de binnenstad. Het heeft de transitie van Tilburg “van stad naar grote stad” een enorme boost gegeven.’

‘ZOWEL WERELDHAVE ALS DE STAD TILBURG HEeft LEF GETOOND DOOR DE HANDEN INEEN TE SLAAN’



Doris Slegtenhorst
Commercial Director bij Wereldhave
Nederland

Vooraf bezig met:
De transformatie van het kernwinkelgebied van Tilburg
Wil bereiken:
Tilburg-, terug op de kaart
Over 10 jaar:
DE stad van Brabant
Het kantormoment van de dag:
Het eerste kopje koffie
Beste restaurant:
Restaurant de Houtloods
De lekkerste koffie:
Anne & Max
Waar staat de stad voor in vier woorden:
No-nonsense, toegankelijk, vriendelijk, ambitieus
Favo public space:
Passage onder ‘Het Monument’

Favoriete winkel:
Mango
Mooste gebouw:
De Koopman
Mooste straat:
Frederikstraat/uiterwaard
Personlijke City secret:
Nondejeu Tilburg
Eerste herinnering aan Tilburg:
De studentenfeestjes
Welke mensen maken echt verschil in Tilburg:
DE innovatie werkt in Tilburg: De stad waar citymarketing WEL werkt
Welke buurt is echt in opkomst:
Kernwinkelgebied, weer terug op de kaart

Wat gaat echt goed in de stad:
De samenwerking met alle stakeholders
En wat moet echt beter:
Vergroening Pieter Vredeplein en fiets-vrij maken
Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Zeg nooit “mooi!” en blijf nieuwsgierig en open voor veranderingen, dat brengt je mijn inziens het verster!
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Bij Gianotten Bookcafé met een goed boek
Wat is de mooste route om te hardlopen of te fietsen:
Op en neer door de Frederikstraat, je blijft jezelf verrassen

juridische
dienst-
verlening

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



pragmatisch



fiscale
dienst-
verlening



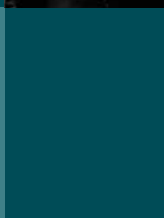
hoog-
waardig



ambitieux



oplossings-
gericht



jarenlange
ervaring



vastgoed



Ruim 20 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die vereist is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig juridisch en fiscaal advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl



**WEET JIJ WIE
ER WOONT?**

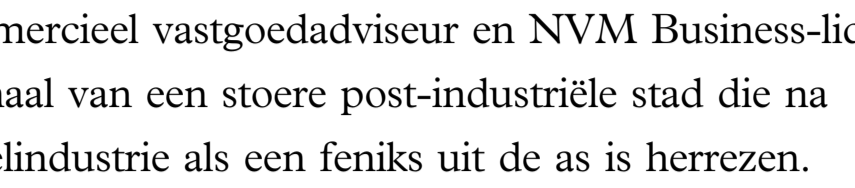


**PRSC. VASTGOEDCOMMUNICATIE.
THUIS BIJ JOUW DOELGROEP**



PRSC.NL

NVM BUSINESS-LID RENÉ KLOTZ: 'NIET MAUWEN MAAR SJOUWEN, ZEGGEN WE IN TILBURG'



Dankzij doortastende burgemeesters, een hechte samenwerkingsband tussen burgers, bedrijfsleven en bestuur en tot de verbeelding sprekende vastgoedprojecten kon Tilburg uitgroeien tot een van de economische motors van Brabant. Commercieel vastgoedadviseur en NVM Business-lid René Klotz vertelt het verhaal van een stoere post-industriële stad die na de teloorgang van de textielindustrie als een feniks uit de as is herrezen.

Crisis, welke crisis? René Klotz, al bijna dertig jaar commercieel vastgoedadviseur in Tilburg, ziet zijn stad enkel groeien en bloeien. 'Natuurlijk, de gekte met logistieke aanvangsrendementen tot 3,5 procent is uit de markt. Maar stijgende yields deren beleggers hier niet. Na de crisis van 2008-2013 hebben eigenaren een hele lage *loan-to-value*. Er is bovendien geen leegstand. Alle bedrijfsruimte, logistiek en kantoren zijn volledig bezet. Door die schaarste gaan na decennia van stagnatie de laatste jaren ook eindelijk de huren omhoog. Tilburg is al vier jaar op rij logistieke hotspot. We beschikken over een treinterminal, twee havens en overslagterminals en zijn aangesloten op de Nieuwe Zijderoute naar het Chinese Chengdu. Ook heeft Tilburg de snelst groeiende universiteit van Nederland. Brabant trekt van alle provincies bovendien de meeste buitenlandse investeringen.'

Tekst:
Martijn van Leeuwen
Beeld:
Peter van Aalt

Klotz weet waarover hij praat. De aimabele Brabander is sinds 1994 zelfstandig makelaar en met Klotz Bedrijfshuisvesting een begrip in Tilburg. Hij specialiseerde zich in de business-to-businessmarkt, waar hij zijn tijd verdeelt tussen transacties (40 procent), advies en taxaties (40 procent) en beleggingen (20 procent). Daarnaast is hij voorzitter van het Taxatie Management Instituut, directeur en mede-eigenaar van Taxatie Netwerk en voormalig NVM Business-voorzitter. 'Ik ben een verbinder die mensen en organisaties beter wil maken en koppel graag lokale specialisten aan landelijke opdrachtgevers. Binnen NVM Business ben ik betrokken bij database brainbay en onze taxatiesoftware fluX. Met de komst van grote makelaars heeft NVM Business aan invloed gewonnen. Deze *corporates* brengen veel data, waar alle NVM-makelaars van profiteren. Er staan nu overal jonge mensen aan het roer, die beseffen dat we alleen samen dingen voor elkaar kunnen krijgen. Het nieuwe kantoor van NVM Business in Utrecht Papendorp is daar een exponent van, ingericht als clubhuis waar we elkaar kunnen ontmoeten en inspireren.'

Rijnlands model

Bij deze werkwijze voelt Klotz zich thuis. 'Ik ben van het Rijnlands model: samenwerking tussen overheid en markt, het algemene belang laten prevaleren boven winstmaximalisatie. De Angelsaksische hard-zakelijke methode zit niet mijn aard. Ik ben geen makelaar die als een kat voor het muizengat loert. Als vroeg RICS-lid heb ik nooit een handeltje ernaast gehad; alleen zo kan je een onpartijdig en onafhankelijk adviseur zijn. Ik ben van het adagium wie goed doet, goed ontmoet. Ik kan met alle makelaars goed schakelen.

Kennis en inzichten houd ik niet voor mezelf, maar deel ik. Mijn netwerk wend ik aan om de juiste partijen op de juiste plek te krijgen. Onze relevantie als vastgoedadviseur is afhankelijk van onze kennis van zaken, van feitelijke, onderbouwing en transparantie. NVM Business stelt ons in staat daaraan te voldoen, dankzij alle kennis en tools die het zijn leden verschaft. Of het nu gaat om huurprijsinzichten van funda in business, referentiedata van brainbay, een duurzaamheidstoets of Wwft- en AVG-check. Dankzij die goede producten en data vanuit NVM Business ben ik in staat om lokaal en regionaal toegevoegde waarde te bieden aan mijn cliënten.'

Hij noemt zichzelf een typische Brabander. 'Brabanders zijn samenwerkers, gemoedelijk en harde werkers. Niet mauwen maar sjouwen, zeggen we hier. De afgelopen decennia heb ik een mooi klantennetwerk opgebouwd, dat soms al generaties teruggaat. Mijn eerste klanten zijn nu grote landelijke spelers geworden. Mensen weten wat ze aan me hebben, ik ben altijd mezelf. Ik haal alles voor mijn klanten uit de kast, schaad nooit hun vertrouwen en zet ook niet meteen de tikker aan. Ik richt me op particuliere beleggers en regionale ondernemers met vastgoed. De laatste jaren voel ik me het meest senang bij complexe vraagstukken. Zo ben ik bezig met het opzetten van een nieuwe database voor financiers, die de haalbaarheid van broodnodige vastgoedprojecten vergroot.'



'TILBURG BRENGT VEEL ONDERNEMERS VOORT DIE MET GROOTSE IDEEËN DE WERELD VEROVEREN'

Samenwerkingsstad

Ook Tilburg is volgens Klotz een echte samenwerkingsstad. 'Tilburg krijgt dingen voor elkaar omdat ze draagvlak creëert. Dat begon al met oud-burgemeester Broxk die cultuur een warm hart toedroeg. Hij heeft de hele kunstcluster bij elkaar gespaard door met de pet langs ondernemers en politiek-Den Haag te gaan. Dankzij hem beschikt Tilburg over de architectonisch spectaculaire Hogeschool van de Kunsten met zeven gerenommeerde opleidingen zoals het conservatorium, de dansacademie, academie voor bouw kunst en de Rockacademy waar ook Krezip en Danny Vera uit voortkwamen, maar ook de enige circusacademie van ons land. Ook luistert het stadsbestuur echt naar zijn bewoners. Het burgerinitiatief tot een park op het oude Van Gend en Loosterrein is gewoon uitgevoerd. In plaats van het vol te plempen met woningen is het Spoorpark nu een van de meest populaire ontspanplekken van de stad. Dat geldt ook voor de hippe Spoorzone, die stad en markt ontwikkelen volgens de alternatieve, tegendraadse smaak van de bevolking.'

Wereldmarktleider

Hij raadt het stadsbestuur aan de maakindustrie en logistiek te faciliteren. 'Dat is onze belangrijkste economische pijler. Tilburg brengt veel ondernemers voort die met grootse ideeën de wereld veroveren. Zo bedient een drukker de niche medicijn doosjes te maken. Farmaceuten wereldwijd loven hun product. Binnenkort openen ze een tweede nieuwe grotere fabriek waardoor ze jaarlijks 1 miljard in plaats van 500 miljoen doosjes gaan maken. Niemand weet dat in Tilburg de wereldmarktleider zit voor tandwielen. Dit bedrijf maakt wereldwijd gigantische tandwielen voor megagraafmachines. Een verborgen parel is een hightech bedrijf in een monumentaal pand dat digitale rekeningen voor vele zakelijke telecomproviders verzorgt in Europa en daarbuiten.'

'DOOR EEN OPLOPEND KANTORENTEKORT LOPEN BEDRIJVEN TILBURG VOORBIJ'

Insourcing

De groei komt echter in gevaar als er niet genoeg werkruimten zijn, waarschuwt hij. 'Veel bedrijven willen zich in Tilburg vestigen, maar een kantoor groter dan 1.000 m2 is nauwelijks beschikbaar. Het gevolg is dat ze Tilburg voorbijlopen. Voor een goede kantorenstrategie moet je tien jaar vooruit denken. Helaas denkt de politiek niet langer dan vier jaar vooruit. Een tekort dreigt ook in de logistieke sector. De onterechte discussie over de verdozing van Nederland leidt in sommige provincies al tot een nieuwbouwstop. De Suezkanaalblokkade, de coronacrisis en Oekraïneoorlog hebben echter aangetoond hoe kwetsbaar de mondiale *supply chain* is. Elk bedrijf is daarom bezig met *insourcing*. De komende jaren zal de behoefte aan opslag- en productieruimte dus nog sneller groeien. We kunnen onze energie beter steken in het verzinnen van slimme logistiek. Dat is precies waar onderwijs en bedrijfsleven in de Spoorzone aan werken: hoe met de grondschaarste de logistieke sector te accommoderen, bijvoorbeeld met gestapelde logistiek. Het is wel jammer dat minister Harbers Tilburg niet op de Europese lijst heeft gezet voor een miljoenensubsidie voor verbreding van het Wilhelminakanaal. Een schip vervoert negentig containers en voorkomt 89 vervuilende vrachtwagenritten naar de Rotterdamse haven.'

'ALS GEVOLG VAN DE CORONACRISIS EN OEKRAÏNEOORLOG ZAL DE BEHOEFTE AAN OPSLAG- EN PRODUCTIERUIMTE NOG SNELLER GROEIEN'

Cees Becht en Gerrit Broxk

Dat Tilburg zo in trek is, is geen zelfsprekendheid. De stad komt van ver, legt Klotz uit. 'Tilburg is na de teloorgang van de textielindustrie jaren zestig en zeventig door een diep dal gegaan. We zijn er bovenop gekomen dankzij sterke burgemeesters als Cees Becht (1957-1975) en Gerrit Broxk (1988-1997). Becht - Cees de Sloper - heeft veel oude textiel fabrieken afgebroken en van Tilburg een diensten- en onderwijsstad gemaakt. Broxk realiseerde veel projecten zoals het Kunstcluster aan de Schouwburg en de Emmapassage en haalde grote investeerders naar de stad. Ook wist hij Den Haag te overtuigen Tilburg de status van stedelijk knooppunt te geven, terwijl de kaarten al geschud leken. Broxk was een doener die een broertje dood had aan de eindeloze Nederlandse overlegcultuur. Teveel discussies, te weinig besluiten en veel te lange procedures ondermijnen de concurrentiekracht van Nederland, zei hij destijds met vooruitziende blik. In zijn tijd werd Tilburg de best bestuurde stad van het land met elk jaar een begrotingsoverschot - en is dat nog steeds.'

Arbeidsmigranten

Tot slot wil Klotz een lans breken voor de vele (arbeids)migranten in Brabant. 'Ze pikken niet onze banen af, zoals populistische politici rondbazuinen en velen hen nazeggen. Ze maken onze economische groei juist mogelijk. Zonder hen zou Brabant in sneltempo vergrijzen. Zonder die vele *expats* zou ASML geen wereldspeler kunnen zijn, zonder die half miljoen Oost-Europeanen in Nederland zou de logistiek en de landbouw stilvallen. Brabantse dorpen zouden krimpen en leegstromen zonder al die Polen die heel goed integreren. De kerken in Tilburg Noord zitten vol met Polen, ze doen mee met de voetbalclub. Brabanders en Polen liggen elkaar wel. Net als Polen is Brabant katholiek, heerst er een hoge arbeidsethos en is er nog respect voor leidinggevend. Tilburg is weliswaar nog steeds een relatief arme stad. Maar de laatste jaren is er een zelfbewustzijn ontstaan dat er eerder niet was. Met die hernieuwde trots en een open houding naar de ander kunnen we alles gedaan krijgen.'



René Klotz
Makelaar en taxateur Commercieel vastgoed Klotz Bedrijfshuisvesting

Vooraf bezig met: Advies, transacties, taxeren, beleggingen
Wil bereiken: Tevreden opdrachtgevers door kwaliteit

Over 10 jaar: Bestendiging mooie makelaarspraktijk en langzaam het stokje doorgeven aan een nieuwe generatie professionals
Het kantoormoment van de dag: Fris en fruitig achter de PC, begin van de dag met eerste kopje koffie
Beste restaurant: Kok Verhoeven
De lekkerste koffie: The Rise Tilburg, een kantoorgebouw met een eigen koffie brander en eigen blend
Waar staat de stad voor in vier woorden: Ondernemers(s) (end), ambitieus, samenwerken, jeugd
Favoriete public space: Luchal (de mooiste Bibliotheek van de wereld)
Favoriete winkel: Boekhandel Gianotten

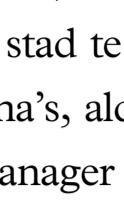
Mooiste gebouw: Fontys Kunstcluster van Jo Coene, 7 kunstopleidingen onder 1 dak
Mooiste straat: Spoorlaan
Persoonlijke City secret: Huiskamerrestaurant de Burgerij
Eerste herinnering aan Tilburg: Toen ik in mijn studententijd (in een andere stad) een studerende vriend in Tilburg bezocht
Welke mensen maken echt verschil in Tilburg: De ondernemers
Welke innovatie, multimodal, logistieke innovatie, multimodal, (zijde)route containerterminals, trein terminals
Welke buurt is echt in opkomst: Spoorzone, van oude NS werkplaats tot hot-spot en place to be

Wat gaat echt goed in de stad en wat moet echt beter: Het ontwikkelen en laten groeien van het onderwijs gaat goed, het ontwikkelen van bedrijfsruimte en kantoorruimte moet beter. 25000 woningen in 10 jaar en geen m² voor bedrijven en kantoren in de pijplijn
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Carnaval en kermis
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Stadspark, een burgerinitiatief
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Oude warande

TROTS OP HET VERLEDEN, GERICHT OP DE TOEKOMST



Remmers
Bouwgroep



de TILBURGSE
VASTGOEDWEEK

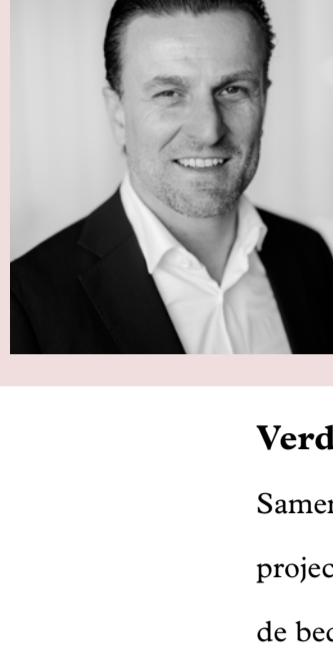
MENSENMAKEN de STAD
OPWOEDZIJN IN MAART 2023

Stefan Haaksman en Pieter Remmers

Als Tilburgs familiebedrijf is Remmers Bouwgroep stevig geworteld in Tilburg, een stad waar ondernemerschap hoog in het vaandel staat. Er is een groot sociaal bewustzijn bij lokale ondernemers die de handen ineen slaan om de opgaven in de stad te adresseren. Diversiteit en herontwikkeling zijn daarbij belangrijke thema's, aldus Pieter Remmers, DGA en Stefan Haaksman, commercieel manager ontwikkeling bij Remmers. Het bedrijf is gespecialiseerd in het creëren van duurzame woon- en werkomgevingen. 'Wij willen toegevoegde waarde leveren voor de stad.'

De geschiedenis gaat maar liefst 112 jaar terug, met een winnend lot uit de loterij. De Tilburgse timmerman Alphons Remmers wint 300 gulden en maakt met het opzetten van zijn eigen bouwbedrijf zijn droom waar. Inmiddels staat de vierde generatie aan het roer. Het bedrijf is actief in bedrijfshuisvesting en woningbouw, maar ook zorg, sport en onderwijs zijn belangrijke expertisegebieden. Uiteindelijk gaat het dan vooral ook om het grotere plaatje, zeggen Pieter Remmers en Stefan Haaksman vanuit het comfortabele werkcafé in het vernieuwde eigen kantoor. Pieter: 'Het doel is om duurzame en prettige woon- en werkomgevingen te realiseren. Vanuit expertise en ervaring, en samen met onze partners. Projecten worden ook steeds groter. Neem bedrijfshuisvesting. Vroeger was 20.000 m² al groot, nu gaat het zo maar om 100.000 m², dat zijn hele dorpen.'

Tekst:
Anne Luijten
Beeld:
Marcel Krijger



'VROEGER WAS 20.000 M² AL GROOT, NU GAAT HET ZO MAAR OM 100.000 M² BEDRIJFSHUISVESTING'

Pieter Remmers
DGA
Remmers Bouwgroep / Remmers Projectontwikkeling

Verder kijken

Samen met de DGA Pieter Remmers geeft Stefan vorm aan de tak projectontwikkeling, die verder uitgebouwd wordt voor met name de bedrijfshuisvesting, wonen en zorg. Zo levert Remmers van ontwikkeling tot bouw, met ondersteuning van een eigen ontwerp- en engineering afdeling. Zoals ook een groot distributiecentrum, met huurders als bijvoorbeeld autofabrikant Tesla. Interessante projecten worden door de familie in portefeuille genomen en verhuurd. Dat kunnen woningen zijn, maar ook bedrijfsgebouwen en winkels. Het past allemaal binnen de filosofie van het bedrijf om bij de gehele levenscyclus van een gebouw optimaal invulling te geven aan het gebruik, zegt Stefan. 'Wij zijn scherp op onze toegevoegde waarde, niet alleen in de stad Tilburg, maar overal waar we onze projecten hebben. Wat zijn de maatschappelijke thema's waar wij als projectontwikkelaar en/of bouwpartner aan bij willen dragen?'

Nieuwe generatie

Ook thema's als de waarde van een familiebedrijf horen daarbij, zegt Pieter. 'Wat betekent dat in deze tijd voor jonge mensen die beginnen met werken? Vroeger ging je automatisch bij Remmers werken als je vakman wilde worden, en bleef je tot je pensioen. Nu hebben we te maken met een hele nieuwe generatie, die zich zorgen maakt over het kunnen kopen van een betaalbare woning en die een andere invulling geeft aan werk. We hebben het kantoor aantrekkelijk gemaakt voor een generatie die wil werken op een plek waar men zich prettig voelt. Ze maken soep en bakken broodjes met elkaar, we willen de mensen goed verzorgen. Je moet open staan voor hun zorgen en zo ook op dat vlak echt een familie worden.' De meeste mensen komen uit Tilburg en omgeving. En hoewel Remmers in het hele land plus België actief is, is het bedrijf ook op dat vlak nog echt geworteld in de stad. Pieter: 'We hebben inmiddels drie ploegen die de Tilburg Ten Miles jaarlijks lopen, we doen mee aan de Warandeloop en we sponsoren de Tilburg Trappers en Willem II. Het thema gezondheid vinden we heel belangrijk, in onze projecten, maar ook voor onze eigen mensen.'

'AAN DE VOORKANT LEVEREN WE TOEGEVOEGDE WAARDE MET SLIMME KEUZES'

Slimme keuzes

Het bedrijf heeft innovatie hoog in het vaandel staan, vult Stefan aan. 'We willen het slimmer doen en onze klanten daarmee ondersteunen en actief adviseren. Aan de voorkant leveren we toegevoegde waarde met slimme keuzes in het ontwerp en in de uitvoering. Daarbij is duurzaamheid enorm belangrijk, maar ook, hoe ga je met de omgeving om? Natuurinclusief bouwen staat hoog op de agenda, zowel om de klant goed te kunnen adviseren als om te integreren in onze eigen projecten.' De thema's waar Remmers mee voorop loopt sluiten goed aan bij de thema's die de gemeente Tilburg als speerpunten heeft benoemd, zoals naast duurzaamheid en gezondheid ook sociale inclusie. Pieter: 'Tilburg moet een stad zijn voor iedereen om te wonen. Dat vraagt om een diversiteit aan woonmilieus, waar wij actief aan bijdragen met onze projecten.'



Piushaven Tilburg



Maatschappelijke thema's

Een goed voorbeeld is de ontwikkelmaatschappij Triborgh gebiedsontwikkeling, waarin Remmers Bouwgroep samenwerkt met twee corporaties en vier andere bouwbedrijven om gebiedsontwikkelingen te kunnen initiëren en uitvoeren. Samenwerking en kwaliteit zijn de sleutelwoorden om aan alle speerpunten te voldoen, zegt Stefan. 'Met deze gerenommeerde partijen in Tilburg samen kunnen we invulling geven aan de maatschappelijke thema's van de gemeente in grotere projecten en gebieden. Zo lever je toegevoegde waarde aan de stad in projecten die je alleen niet op kunt pakken.' Een mooi voorbeeld is de herontwikkeling Piushaven, zegt Pieter. 'Van origine is Tilburg een arbeidersstad die behoorlijk wat armoede heeft gekend, met veel woonwijken met kleine huizen. Met Piushaven is door Triborgh op een mooie plek aan het water een prachtig bruisend gebied ontwikkeld, met diversiteit aan appartementen en grondgebonden woningen, goede (parkeer)voorzieningen en op loopafstand van de stad. Daarmee hebben we een heel nieuw woonmilieu gecreëerd en een heel ander publiek aangesproken.'

Wonen van de toekomst

Door de komst van grote nationale én internationale bedrijven naar Tilburg is een vraag naar andere voorzieningen en woonmilieus ontstaan. 'Veel Japanse bedrijven, maar dus ook een Tesla, die ook hun eigen mensen laten overkomen. Ze gaan hier niet alleen werken, maar ook wonen en leven. Daar is in Tilburg goed over nagedacht.' Met Triborgh wordt nu naar een volgende ontwikkelingsfase gekeken: hoe gaat het wonen er de komende jaren uit zien? Hoe gaan we gemeenschappelijke voorzieningen regelen, en OV? Inmiddels is de bus remise verplaatst. Samen met de gemeente maken wij graag concrete plannen. Maar Tilburg loopt met haar grote ziekenhuizen óók voorop op het gebied van gezondheid. Er is, kortom, de afgelopen decennia al veel veranderd in de voormalige arbeidsstad.

'ER IS VEEL SOCIAAL BEWUSTZIJN IN DE STAD, ONDERNEMERS WILLEN BIJDRAGEN'

Sociaal bewustzijn

Het karakter van de stad wordt nu vooral bepaald door een grote diversiteit, zeggen Pieter en Stefan. Veel verschillende groepen mensen bevolken de stad, maar ook een diversiteit in inkomen. Pieter: 'De stad vraagt daarbij om een grote diversiteit in woonvormen. Het is aan ons als ondernemers om daar een goede invulling aan te geven.' Kansen liggen er genoeg, bijvoorbeeld in het Kenniskwartier, waar nog veel woningen toegevoegd kunnen worden. Een actieve en ondernemende wethouder voor stedelijke ontwikkeling helpt daarbij ook. 'Het Kenniskwartier kan echt een paradepaardje voor de stad worden'. Stefan: 'Diversiteit maakt een levendige stad waarin je aangename gebieden kunt creëren die ook met de stad mee kunnen groeien.' Ook een mooi voorbeeld is natuurlijk de Spoorzone, een herontwikkeling van het terrein van de spoorwegen waar nieuwe functies en woonvormen zijn gerealiseerd. Pieter: 'Er is veel sociaal bewustzijn in de stad, je wilt bijdragen, je 'runt' met elkaar de stad. Samen met een aantal andere ondernemers zijn we bijvoorbeeld bezig met een woontoren in de Spoorzone. Er zit vermogen in de stad dat achtergebleven wijken nieuw leven wil inblazen. Een club van ondernemers zoekt elkaar op om samen de stad verder te brengen. Ook de gemeente staat open voor vernieuwing, en

betreft de ondernemers bij het ontwikkelen van nieuwe visies op de stad.'

Vertrouwen

Samenwerking is voor Remmers dan ook een terugkerend thema. In de manier van werken: via bouwteams, in plaats van aanbestedingen.

En in de projecten: met elkaar toegevoegde waarde leveren op de sociale thema's van de stad. Met elkaar werken aan een duurzame stedelijke ontwikkeling, waar naast werkgelegenheid ook groene ruimte en leefbaarheid belangrijke thema's zijn. Daarbij speelt duurzaamheid in de vorm van herontwikkeling en circulariteit een belangrijke rol, aldus Pieter en Stefan. Aanpasbare nieuwe gebouwen, en het aanpakken van de vele woningen in de stad die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Pieter: 'Daarin zit in mijn optiek op het gebied van duurzaamheid meer rendement, dan het bouwen van allemaal nieuwe woningen elders.

'HET MOOIE VAN TILBURG IS DAT DEZE GEMEENTE ECHT VAN HET AANPAKKEN IS'

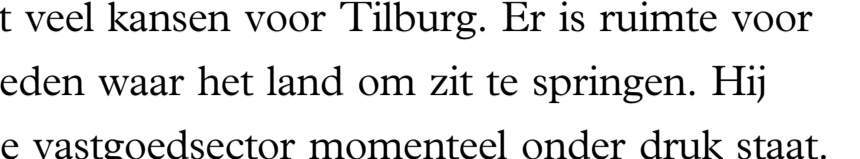
Pak die bestaande gebieden aan, daarmee maken we voor de stad een enorme slag in leefbaarheid en kwaliteit.' Hij heeft er absoluut vertrouwen in. 'Het mooie van Tilburg is dat deze gemeente echt van het aanpakken is. Niet alleen kletsen en niets doen, maar duidelijkheid over wat er wel of niet gebeurt. Een doortastende gemeente, ja daar heb je echt wat aan. Wij zijn als Remmers trots op de stad en de projecten die wij realiseren.'



Stefan Haaksman
Commercieel manager ontwikkeling
Remmers Bouwgroep / Remmers
Projectontwikkeling

Vooraf bezig met:
Acquisitie en projectdefinitie
Wil bereiken:
Van toegevoegde waarde zijn en op belangrijke momenten het verschil kunnen maken
Over 10 jaar:
Nog steeds van toegevoegde waarde zijn zowel zakelijk als privé
Het kantoormoment van de dag:
De eerste bak koffie 's ochtends in het werkcafé van ons kantoor in Tilburg
Moistie gebouw:
Niet het meest mooie maar wel het meest verrassende gebouw, het nieuwe stadhuus

TILBURG BLINKT UIT IN NIEUWE STEDELIJKE KWALITEIT



De stad waar hij zijn studententijd doorbracht heeft nog steeds een bijzondere plek in zijn hart. Hans Diepenhorst, directeur en partner bij vastgoedadviseur DVP, ziet veel kansen voor Tilburg. Er is ruimte voor de aantrekkelijke woongebieden waar het land om zit te springen. Hij signaleert dat kwaliteit in de vastgoedsector momenteel onder druk staat. ‘Het proces is te versnipperd, waardoor het moeilijk is om tot duurzame oplossingen te komen.’

Hans Diepenhorst vindt het mooi om zijn studentenstad Tilburg over de tijd te zien veranderen. Het was altijd al een prettige, ontspannen stad, met een gemoedelijke sfeer. Een levendige studentenstad, met veel aandacht voor OV en de fiets. ‘Het rode fietslint van oost naar west door de stad, naar de scholen en universiteit, daar was Tilburg echt een voorloper mee.’ Van oudsher is het geen rijke stad. De afgelopen jaren heeft Tilburg zich echter opnieuw weten uit te vinden, zoals met de Spoorzone, die een enorme kwaliteitsimpuls is voor het centrum, vindt Diepenhorst. Met de LocHal als bruisend middelpunt van de Spoorzone is een levendig nieuw stuk stad ontstaan, constateert Diepenhorst.

‘Vroeger kwam je hier nooit, nu is het echt een verbindingsstuk tussen het centrum aan de zuidkant en het noordelijke deel van de stad. Tilburg heeft er echt een kwaliteit bij gekregen. De hele omgeving gaat mee omhoog.’

Tekst:
Anne Luijten

Beeld:
Marcel Krüger

‘TILBURG HEEFT ZICHZELF OPNIEUW UITGEVONDEN’

Nek uitsteken

DVP was betrokken bij de herontwikkeling van de LocHal, een oud gebouw van de Spoorwegen waar nu onder meer de bibliotheek in zit. ‘Daar hebben mensen hun nek uitgestoken. Zo’n oud gebouw een nieuwe bestemming geven is niet eenvoudig. Dat kan eigenlijk alleen met grote betrokkenheid van de gemeente. Wij waren bouwkostenadviseur, dat is echt geen standaard rekenwerk. Je moet mensen overtuigen, wat de best voorliggende kans is, gegeven de omstandigheden. Want het moet wel de LocHal blijven. Met dit soort transitie moet je altijd open staan voor de oplossing en het niet vergelijken met een modern, nieuw gebouw. Je maakt een andere waarde-afweging, zoals de beleving van het oude gebouw. Dan moet je concessies doen en bereid zijn de consequenties te dragen.’

Constante factor

De rol van de gemeente Tilburg in de herontwikkeling van het stationsgebied bewijst eens te meer hoe belangrijk de rol is van de opdrachtgever, zegt Hans Diepenhorst. Hij constateert dat in veel projecten, van groot tot klein en in alle sectoren, de langetermijn-betrokkenheid ontbreekt. Het vastgoedproces is te veel versnipperd geraakt. De projectontwikkelaar is niet betrokken bij de exploitatie of de eindgebruiker. Diepenhorst: ‘De eerste partij investeert, maar het zijn andere partijen die van de revenuen profiteren. Dat staat duurzame, kwalitatieve ontwikkeling in de weg. Kijk naar een opdrachtgever als de Efteling. Die initieert plannen, werkt ze uit en exploiteert de zaak. Zij zijn de constante factor en krijgen in de exploitatiefase uit rendement terug voor de investering in de ontwikkelfase.’

Bemoenen

In een versnipperd proces daarentegen worden door de ontwikkelaar andere keuzes gemaakt. Een product of installatie die meer opbrengst oplevert in de exploitatie is immers vaak niet de goedkoopste investering. Hans Diepenhorst: ‘Een vorm van duurzaamheid is dat je in je investering bedenkt wat iets kost, maar ook wat het kost in de exploitatiefase, en dan kun je nog wel eens tot andere besluiten komen. Als je bijvoorbeeld genoeg verlichtingsarmaturen monteert voldoe je wel aan de gevraagde prestatienorm, maar het maakt later wel uit hoe vaak die lampen moeten worden vervangen. De oplossing hiervoor? Zowel een langere betrokkenheid van ontwikkelaars, als een meer prominente rol van eigenaar/gebruikers in het vastgoedproces, en met name in de beginfase. Dat vraagt om bemoeningen en betrokkenheid, óók vanuit de eigenaar/gebruiker.’

Spanningsveld

Als brede adviseur in vastgoed, van projectmanagement tot bouwkostenadvies en informatievoorziening, en alles er tussenin, kent DVP het onderscheid van verschillende vastgoedpartners goed. ‘Wij zien ook de struggle tussen beiden soorten partijen. Het is een spanningsveld tussen professionele vastgoedpartijen en gebruikers die dat niet gewend zijn. Als onafhankelijke partij met veel expertise en ervaring kunnen wij veel oplossen voor opdrachtgevers. Wij denken verder, richting de exploitatiefase. En natuurlijk is het belangrijk om dan vroeg aan tafel te zitten, dan kun je meer invloed hebben op het projectresultaat. Het is ook zonde als de zaak al geklapt is en het feitelijk gaat om het beperken van de schade. Ook dat gebeurt, helaas.’

Textiel komt terug

Terug naar Tilburg, want ook daar ziet Diepenhorst nog wel de nodige kansen liggen. Wat hem verrast is dat de voormalige textielstad weer terug is naar de roots. ‘Textiel komt weer helemaal terug. In het Textielmuseum worden nog steeds de mooiste dingen gemaakt. Ook dat is een stukje hergebruik, een verleden dat weer tot bloei komt. Tot voor kort moest alles uit China komen, maar nu is er de kritische blik van: kunnen we het niet zelf? Dat biedt opnieuw kansen voor textiel én voor opleidingen, met name voor het MBO en HBO. Het hoeft niet allemaal universiteit te zijn, zeker voor een werkstad als Tilburg liggen er veel kansen voor makers en doeners.’

‘IN TILBURG IS RUIMTE VOOR KWALITATIEVE WONINGBOUW’

Woonmilieus

Een grote kans voor Tilburg zijn de vele goede woongebieden. Diepenhorst: ‘Enerzijds is Tilburg een stad met alle voorzieningen, anderzijds is er ruimte voor kwalitatieve woningbouw. Als je zorgt dat de bereikbaarheid van het centrum goed is, vooral met OV, dan kent Tilburg prima locaties, misschien zelfs wel de beste van de gehele Brabantse stedenrij. Het is de meest vriendelijke en gemoedelijke stad om te wonen. Er is hier meer ruimte dan in de Randstad.’ Woontorens zijn slechts een deel van de oplossing, vindt Diepenhorst. ‘Het is goed dat Tilburg zijn nek uitsteekt om ook die gebouwen mogelijk te maken, maar dat is met name geschikt voor het centrum.’ Voor andere locaties denkt Diepenhorst aan woonmilieus met bijvoorbeeld meer gemeenschappelijke voorzieningen, zoals binnentuinen, autodelen of zelfs wasgelegenheden. ‘Waarom niet? De nieuwe generatie heeft minder met eigen bezit. En als je in een plint van een gebouw voorzieningen zet dan heeft het ook een ontmoetingsfunctie.’

Grip

Zo komen we weer uit op het belang van betrokken partijen in het vastgoedproces. Een belegger wil best in dit soort gemeenschappelijke voorzieningen investeren, meent Diepenhorst, als hij weet dat hij dat in de huuropbrengst kan verrekenen. Een projectontwikkelaar die geen grip heeft op wat er gebeurt nadat zijn woningen zijn verkocht, zal minder geneigd zijn om hierin snel te investeren. Uiteindelijk is de eerste situatie duurzamer. De belegger kijkt in de toekomst en combineert een comfortabele woning met comfort in voorzieningen. ‘Dan heb je minder ruimte nodig door het dubbele ruimtegebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Als je verder denkt krijg je dat soort duurzame, nieuwe ontwikkelingen. Maar we hebben nog wel een weg te gaan op dit gebied’, verzucht Diepenhorst. ‘Bottomline gaat het erom of iemand er iets mee verdient. En het gelijk van een prettige woonomgeving, waar mensen langer blijven wonen, dat krijg je pas na tien jaar. Dat zou dichter bij elkaar moeten liggen.’

Goede vragen stellen

Een stimulerende overheid zou helpen. Een overheid die zich bemoeit met duurzaamheid en bijvoorbeeld credits geeft voor het resultaat van duurzame investeringen. ‘Nu schermt iedereen met de prachtigste labels, maar of een gebouw daadwerkelijk de beloofde prestatie behaalt, daar kraait geen haan naar. Er wordt nooit gecontroleerd na oplevering.’ Het informatieplatform dat DVP zelf heeft, geeft wél inzicht in de prestaties van het gebouw. Diepenhorst: ‘Meten is weten. Wij kunnen controleren of er is geleverd wat is beloofd.’ Het bewijst eens te meer het belang van een werkelijk goed doordacht plan, waarbij de tijd is genomen om de juiste vragen te stellen, zegt Hans Diepenhorst. ‘Als je geen goede vragen hebt, krijg je ook geen goede antwoorden. Als de markt dan tegenzit is het snel duidelijk dat het plan niet goed doordacht is, dat de prijzen niet kloppen omdat er nog te veel onduidelijkheden in zitten.’

‘WAAR KUN JE ELKAAR HELPEN, OM RISICO’S TE VERKLEINEN?’

Hartekreet

Wat is dan zijn hartekreet aan de markt? ‘Probeer je project niet af te handelen met een spreadsheet. Verdiep je erin, weet wat de opgave is en wat je veroorzaakt met je vraag. Waar kun je elkaar helpen, om de risico’s te verkleinen? Ga echt met je neus door de materie. Zo krijg je een beter antwoord en uiteindelijk ook een beter product.’



Hans Diepenhorst
Directeur Diepenhorst De Vos en Partners (DVP)

Vooraf bezig met:
Acquisitie

Wij bereiken:
Een Vastgoedadviseur met daadwerkelijke geïntegreerde aanpak van vastgoed vraagstukken
Over 10 jaar:
Een adviesbureau, gereed voor de volgende generatie
Het kantoomoment van de dag:
1* kop koffie in de morgen
Beste restaurant:
Pulcinos (Italiaans)
De lekkerste koffie:
Café Nieuwland
Waar staat de stad voor in drie woorden:
Gastvrij voor Studenten
Favo public space:
Plusplein

Favoriete drank:
Schrobbeler
Mooiste gebouw:
LocHal
Mooiste straat:
Bredaseweg
Persoonlijke City secret:
Polly Magoo
Echte herinnering aan Tilburg:
Studententijd
Welke mensen maken echt verschil in Tilburg:
Echte Tilburgers
Welke innovatie werkt in Tilburg:
Maakindustrie
Welke buurt is echt in opkomst:
Pushaven/Spoorzone
Wat gaat echt goed in de stad:

Hergebruik van historische gebouwen
En wat moet echt beter:
Imago
Wat mag nooit weg of veranderd worden:
De Heuvel
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Café het dorstige hert
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Het rode lint, dwars door de stad van oost naar west

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

13 | 14 | 15 JUNI 2023

RAI AMSTERDAM



WE CAN BE HEROES

We hebben helden nodig die systemen doorbreken en die mensen en organisaties activeren om samen impact te maken. Positieve impact op de gebouwde omgeving.

De tijd van praten is voorbij. We moeten het samen gaan doen.

We all can be heroes.

Laat je verrassen en inspireren bij PROVADA.

PROVADA is de grootste vastgoedbeurs van Nederland.

Met ruim 300 exposanten waaronder 70 gemeenten, provincies en het Rijk, is de publieke sector sterk vertegenwoordigd op deze vastgoedbeurs waar de publiek-private verbinding centraal staat.

Let's go circular.

**BEN JIJ ER DIT JAAR WEER BIJ?
KOOP NU JOUW EARLY BIRD TICKET!**

www.provada.nl