



GEMEENTE TILBURG

UPDATE

STEDELIJKE ONTWIKKELINGS- STRATEGIE WONEN

SEPTEMBER 2021

SAMENVATTING

Het is goed wonen in Tilburg. Met haar levendige binnenstad, diversiteit aan woonwijken en landelijke dorpen telde Tilburg op 1 januari 2021 221.973 inwoners. In de periode tot 2040 groeit de stad met zo'n 36.000 nieuwe inwoners. Daarvoor zijn 25.000 extra woningen nodig. We willen de stad niet nog verder uitbreiden, maar zoeken de ruimte voor nieuwe woningen vooral in de bestaande stad en de dorpen. Anders gezegd; we gaan verdichten.

Ons doel is voor elke Tilburger een passende woning te bieden. In deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen geven we aan hoe we dat doel willen behalen. Waar zien we kansen woningen toe te voegen en hoe doen we dat op een verantwoorde manier. Een manier die bijdraagt aan onze kernwaarden 'Gezond en Gelukkig in Tilburg'. Dit betekent dat we een inclusieve, duurzame en vitale stad zijn, die we samen met onze partners bouwen. We nodigen onze partners uit om op basis van de principes uit deze Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie een waardevolle bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Tilburg. We hebben onze partners en inwoners gevraagd te reageren op deze strategie. Dat heeft geleid tot een boeiend gesprek over de kansen en bedreigingen van verdichting en reacties via toekomstvan@tilburg.nl. De opbrengst heeft bijgedragen aan de afronding en aanscherping van onze strategie. Dit is niet het eindpunt. We blijven het gesprek met de stad voeren rond concrete gebiedsontwikkelingen en projecten.

De woonopgave

We staan voor een grote en urgente woningbouwopgave. Landelijk zijn tot het jaar 2030 zo'n 1 miljoen extra woningen nodig. In Tilburg gaat het op basis van de provinciale prognoses tot 2040 om zo'n 25.000 woningen. De grootste groei vindt waarschijnlijk plaats in de periode tot 2030. We hebben dan in totaal 15.000 woningen nodig. Onze jaarlijkse doelstelling voor het toevoegen van woningen stellen we op basis van deze prognoses bij van 950 naar gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar.

In de [Woonagenda 2020-2025](#) hebben we beschreven dat we het belangrijk vinden dat er sprake is van een ongedeelde stad met een divers woningaanbod in alle wijken. Inwo-

ners moeten een wooncarrière kunnen maken binnen de wijk of het dorp wanneer zij dat willen. Dit vraagt ook om het bevorderen van doorstroming. Zeker voor ouderen zijn meer geschikte woningen nodig om doorstroming op gang te brengen. We willen een passende woning voor iedere Tilburger. De zekerheid dat iedereen in onze stad betaalbaar kan wonen draagt bij aan bestaanszekerheid van inwoners. Met name in de dorpen zien we dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat. Dit vraagt onze aandacht. Met de corporaties hebben we afspraken gemaakt over het realiseren van meer sociale huurwoningen in de periode tot 2030. Deze afspraken liggen vast in het [Convenant Wonen 2020-2025](#).

Om nieuwe woningen in een zo hoog mogelijk tempo op te kunnen leveren, stellen we onze doelen voor het woningbouwprogramma bij. In het woningbouwprogramma staan alle woningbouwplannen die in verkenning en voorbereiding zijn. In 2025 omvat ons woningbouwprogramma ten minste 17.500 nieuwe woningen. Dat is wat ruimer dan nodig is, maar daarmee anticiperen we op mogelijke vertragingen en plannen die niet door kunnen gaan. Om de bouw te kunnen starten is het belangrijk dat de ruimtelijke procedures zijn afgerond. We spreken dan van harde plancapaciteit. We stellen ons als doel dat de harde plancapaciteit binnen het woningbouwprogramma altijd ten minste 5.000 woningen telt¹. In deze Stedelijke ontwikkelstrategie Wonen geven we aan op welke plekken we kansen zien om woningbouw toe te voegen, hoe we dat op een verantwoorde manier kunnen doen en hoe we meer tempo gaan maken.

De opgave integraal bekeken

De substantiële groei van het aantal huishoudens vraagt ook om meer werkgelegenheid, en leidt tot intensiever gebruik van (maatschappelijke) voorzieningen, infrastructuur en groenvoorzieningen. De claims op de openbare ruimte – met name in het binnenstedelijk gebied – worden steeds groter. Iedereen heeft ruimte nodig om ambities waar te maken. Intensief ruimtegebruik of dubbelgebruik wordt een uitdaging op het gebied van wonen, werken, verblijven en mobiliteit.

De stedelijke ontwikkelingsstrategie

De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente woningbouwopgave. In de Update zijn zoekgebieden aangewezen die wij kansrijk vinden om te verdichten. We formuleren richtinggevende verdichtingsprincipes, zodat er op een toekomstbestendige manier gebouwd kan worden aan Tilburg en initiatieven beter afgestemd kunnen worden op de mogelijkheden en ontwikkelrichtingen die wij als gemeente zien.

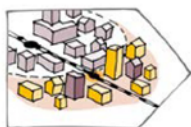
De strategie

We kiezen voor een ontwikkelingsstrategie met **zes uitgangspunten**:

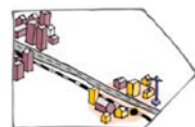
1. We verdichten volgens de voorkeursvolgorde van de NOVI:



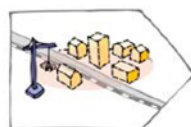
Binnen stedelijk gebied



Aansluitend op bestaand stedelijk gebied



Buiten bestaand stedelijk gebied gekoppeld aan bestaande infrastructuur



In nieuwe gebieden met te ontwikkelen nieuwe infrastructuur, inclusief OV

Tilburg zal de woningbouwopgave grotendeels realiseren binnen en aansluitend op bestaand stedelijk gebied (stap 1 en 2).

2. We benutten en stimuleren gebiedsgerichte kwaliteiten en potenties.

3. We sluiten aan op Van Gogh Nationaal-park door het landschap tot in de stad te versterken: in stedelijk gebied voegen we substantieel woningen toe, waarbij we zorgen voor een aantrekkelijke, gezonde, klimaatadaptieve openbare ruimte, waarin we beweging en ontmoeting stimuleren.

4. We bouwen in en rondom de dorpen, maar laten de dorpen niet aan elkaar groeien.

5. Onze wijken zijn goed bereikbaar en onderling verbonden.

6. We zetten in op menging en nabijheid van functies. Rondom de OV-knooppunten Station Tilburg en Station Universiteit en wijkcentra voegen we woningen toe gemengd met voorzieningen, kennisintensieve bedrijven, winkels en onderwijs. We creëren gemengde hoogstedelijke topmilieus, de zogenaamde Metro Mix.

Op basis van deze zes uitgangspunten onderscheiden we voor de woningbouwopgave **drie categorieën verstedelijking**:

1. Binnenstedelijke verdichting in het dynamisch binnenstedelijk kerngebied

Dit is grofweg het gebied van de Piushaven tot en met het Kenniskwartier. Hier willen we vooral een 'Metro Mix' realiseren: gebieden waar wonen, werken, leren en verblijven samengaan. Hier is veelal sprake van hoogbouw. In elk afzonderlijk deelgebied ontwerpen we samen met initiatiefnemers een woon-werkmilieu dat past bij die plek. In deze gebieden speelt de bijdrage van verdichting aan de stedelijke economie een centrale rol.

2. Differentiatie in woningaanbod in met name de wijken West, Noord en Zuid

In deze Pactwijken dragen uitbreidingsplannen vooral bij aan de sociaal-maatschappelijke opgaven, waaronder de veerkracht van de wijk. De focus ligt op het verbeteren van de balans in de woningvoorraad en de kwaliteit van de openbare ruimte met mogelijkheden voor ontmoeting.

3. Ontwikkeling van de dorpen

Ook in onze dorpen zijn nieuwe en betaalbare woningen nodig, zodat ouderen en starters kunnen doorstromen naar een passende woning en het voorzieningenniveau op peil kan blijven. Daarbij kiezen we ervoor om zoveel mogelijk binnen en aansluitend op de dorpsgrenzen te bouwen om het omliggende landschap open te houden en te versterken. De gemeente lobbyt voor een nieuw NS station in Berkel-Enschot, zodat de dorpen goed zijn aangesloten op het OV-netwerk.

Aanvullend op de ontwikkelingsstrategie werken we met verdichtingsprincipes.

De **vier verdichtingsprincipes** hebben betrekking op de wijze waarop we op een verantwoorde manier kunnen verdichten. We verdichten:

1. **Met een menselijke maat**: een omgeving waarin mensen zich prettig voelen, met een stedelijk leven op ooghoogte, interactie tussen gebouwen en openbare ruimte, een fijnmazig netwerk van openbare ruimte en inrichting en beheer van de openbare ruimte die aansluit op toekomstig gebruik. Daarbij vinden we ook het kwaliteitsniveau en de representativiteit van de openbare ruimte belangrijk.

2. **Duurzaam en toekomstgericht**: een klimaatadaptieve, klimaatneutrale en gezonde omgeving die ontmoeting stimuleert, en verstedelijking in combinatie met veranderende duurzame mobiliteit.

SAMENVATTING

3. Voortbouwend op het Tilburgse weefsel: de cultuurhistorische tijdslagen en het DNA van stad blijven zichtbaar. Daarvoor het nodig dat we gebiedsgericht werken en er op een passende wijze en mate wordt verdicht, ingeweven en vermengd.

4. Met maatschappelijk rendement en betrokkenheid: we creëren een actief proces van denken en doen met bewoners, marktpartijen, instellingen en andere partners om toegevoegde waarde te realiseren in de stad. Dit vindt plaats op verschillende abstractieniveaus; van het opstellen van beleid, het ontwikkelen van visies tot en met het ontwerpproces in verschillende gradaties van participatie tot co-creatie. De gebruiker staat hierbij centraal.

Samenwerking

De opeenstapeling van verschillende ruimteclaims met name woningbouw en bedrijvigheid) kunnen we niet meer alleen en binnen onze gemeentegrenzen oplossen. We zoeken daarom nog sterkere samenwerking met onze buurgemeenten. Het Verstedelingsakkoord benutten we daarbij als kapstok voor gezamenlijke, gemeentegrensoverschrijdende, gebiedsuitwerkingen. Zo gaan we samen met de gemeente Oisterwijk en andere partners de ontwikkelingsstrategie voor de dorpen en het omliggende landschap uitwerken.

De uitvoering

De ontwikkeling van woningbouwinitiatieven doen we samen met partners uit de stad. We zijn helder in onze ambities. De Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie is bedoeld om initiatieven te stimuleren die daaraan bijdragen. We nodigen partners dan ook van harte uit om op basis van de principes die beschreven zijn in deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie voorstellen te doen die een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Tilburg. We beoordelen initiatieven op hun meerwaarde voor de stad. Om daadwerkelijk tot uitvoering te komen is uitwerking per gebiedsontwikkeling nodig. Voor de Pact-wijken worden ruimtelijke gebiedsperspectieven gemaakt. Deze perspectieven worden gemaakt voor initiatiefnemers van woningbouwprogramma's zoals ontwikkelaars en woningcorporaties. Daarnaast zijn ze van belang voor afstemming op gebiedsniveau met andere beleidsvelden en voor bespreking met bewoners en andere stakeholders in de wijken, die meedenken over de ontwikkeling van het gebied.

De ruimtelijke uitwerking pakken we integraal op: dat wil zeggen dat we ook kijken naar wat er nodig is op het gebied van mobiliteit (parkeerplaatsen of bijvoorbeeld gedeeld autogebruik), de behoefte aan voorzieningen zoals scholen en openbaar groen en nieuwe bedrijven. Vergroenen en het klimaatadaptief maken van de buurt zijn daarbij belangrijk. Met name in de PACT-wijken kijken we welke extra maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn.

Gezien de grote woningbouwopgave is het belangrijk dat er versnelling komt in de realisatie van het aantal woningen in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit willen we bereiken door **vier verbeteringen** van onze bestaande werkwijze:

- 1. Opgaven meer systematisch te prioriteren.** Onze ambtelijke capaciteit richten we met name op grotere integrale gebiedsontwikkelingen, waar we vaker de regierol gaan pakken en sturen op het resultaat.
- 2. Te beoordelen wat extra nodig is om het tempo hoog te houden.** Dit doen we periodiek voor alle ontwikkelingen. Denk hierbij aan planologische, programmatische of financiële maatregelen.
- 3. Eerder in het proces samen te werken** met zowel marktpartijen als corporaties, zodat bouwinitiatieven direct bij de start 'de juiste richting' meekrijgen. We geven zo vroeg mogelijk richting initiatiefnemers aan wat we belangrijk vinden en waar we strak op sturen.
- 4. Meer gebiedsgericht** in plaats van projectgericht zaken op te pakken en inwoners en de wijk conform het actieplan inwonersparticipatie centraal te stellen.

1.	Inleiding	6
1.1	Inleiding	7
1.2	Wat is de stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen?	8
1.3	Leeswijzer	8
2.	Context Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen	9
2.1	Inleiding	10
2.2	Nationale Omgevingsvisie, Verstedelijkingsstrategie, Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg en gemeentelijke kader	10
2.3	Nieuwe stedelijkheid	11
2.4	Onze bijdrage	13
2.5	Wat vragen wij van onze partners	13
3.	Trends en ontwikkelingen	14
3.1	Inleiding	15
3.2	Trends en ontwikkelingen	15
4.	De opgave	18
4.1	Inleiding	19
4.2	De kwalitatieve opgave	19
4.3	De kwantitatieve opgave	21
4.4	Uitwerking naar gebieden	22
5.	Kansen en bedreigingen	23
5.1	Inleiding	24
5.2	Kansen	24
5.3	Bedreigingen	27
6.	Ontwikkelingsstrategie en verdichtingsprincipes	29
6.1	Inleiding	30
6.2	Uitgangspunten ontwikkelingsstrategie	30

6.3	Verdichtingsprincipes	33
7.	Potentiële verdichtingslocaties	36
7.1	Inleiding	37
7.2	Soorten verdichtingslocaties	37
7.3	Potentiële verdichtingslocaties	37
8.	De woningbouwopgave in relatie tot andere ruimtevragers	43
8.1	Inleiding	44
8.2	Bedrijvigheid op bedrijventerreinen	44
8.3	(Gedeeltelijke) transformatie van bedrijventerreinen naar wonen	44
8.4	Kantoren	45
8.5	Detailhandel en horeca	45
8.6	Maatschappelijke voorzieningen	45
8.7	Leisure	46
8.8	Groen	46
8.9	Mobiliteit	47
8.10	Energietransitie	48
9.	Werkagenda	49
9.1	Inleiding	50
9.2	Bouwen, bouwen, bouwen	50
9.3	Prioritaire gebiedsontwikkelingen, versnellings- en onderzoekslocaties	51
9.4	Vervolgopgaven	52
Bijlagen		55
Bijlage 1.	Benchmark	56
Bijlage 2.	Bijstelling van onze kwalitatieve opgave	57
Bijlage 3.	Een analyse van de ontwikkeling van Tilburg	59
Bijlage 4.	Potentiële verdichtingslocaties met indicatieve woningaantallen, ambities, dilemma's, opgaven en planning	63



1. INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Tilburg heeft voor de komende jaren een forse woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

In 2018 hebben we een update van onze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen vastgesteld om richting te geven aan onze woningbouwopgave. Deze is, samen met de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de Woonagenda 2020-2025 richtinggevend voor de keuzes die we maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. De Gebiedsprofielen Wonen die gelijktijdig met deze ontwikkelingsstrategie zijn opgesteld ondersteunen de advisering op initiatieven vanuit de specifieke kenmerken en opgaven per gebied.

Twee ontwikkelingen vragen op dit moment opnieuw om actualisatie van de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen:

1. De nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant (sept. 2020) zijn fors hoger en van een hele andere orde dan de prognoses uit 2017. Deze prognoses zijn aanleiding om de groeiambitie van 950 woningen per jaar aan te passen naar 1.500 woningen. Dat vraagt om goed naar de ontwikkeling van de stad te kijken, zowel op het gebied van beleid als uitvoering.
2. De Nationale Omgevingsvisie is in het najaar van 2020 vastgesteld. Deze geeft richting aan verstedelijkingsopgaven.

De Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen biedt het kader voor de gemeente Tilburg op het gebied van wonen, is input voor het Verstedelijkingsakkoord Stadsregio Breda-Tilburg (SRBT), en is in samenhang met het Verstedelijkingsakkoord opgesteld.



De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente woningbouwopgave.

1. INLEIDING

1.2 Wat is de stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen?

De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente woningbouwopgave. In de Update zijn zoekgebieden aangewezen die wij kansrijk vinden voor verdichting. Ook hebben wij richtinggevende verdichtingsprincipes geformuleerd, zodat er op een toekomstbestendige manier gebouwd kan worden aan Tilburg en initiatieven beter afgestemd kunnen worden op de mogelijkheden en ontwikkelrichtingen die wij als gemeente zien. De woningbouwopgave realiseren we grotendeels in de bestaande stad, waarbij we het bestaand stedelijk gebied efficiënter benutten door intensivering en het slim combineren van functies. We noemen dat ook wel verdichting. Hoewel de focus van deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie op wonen ligt, zoeken we juist naar de samenhang met andere opgaven in de stad. Het gaat erom dat we een toekomstbestendige stad blijven, dat wil zeggen duurzaam, inclusief en vitaal. En dat is meer dan alleen maar het realiseren van extra woningen in de bestaande stad. Met deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie nodigen we onze partners nadrukkelijk uit om met hun plannen bij te dragen aan deze maatschappelijke opgaven. De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie is een bouwsteen voor de integrale ruimtelijke visie, de Omgevingsvisie Tilburg. Net zoals de Netwerkanalyse en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie bouwstenen zijn voor de Omgevingsvisie. Deze bouwstenen betrekken we bij het actualiseren van onze Omgevingsvisie.

1.3 Leeswijzer

De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft hoe de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie samenhangt met bestaande ambities in vastgesteld beleid, hoe het samenhangt met het Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg, wat onze bijdrage daarin is en wat wij van onze partners vragen. Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste trends die samenhangen met de woningopgave. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 4 de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Hoofdstuk 5 schetst de kansen en bedreigingen die samenhangen met verdichting, zodat we daar bij de verdere uitwerking rekening mee kunnen houden en bedreigingen kunnen ombuigen naar kansen. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitgangspunten van onze ontwikkelingsstrategie en

de verdichtingsprincipes. De uitgangspunten geven op hoofdlijnen aan waar en hoe we willen gaan verdichten. De verdichtingsprincipes laten zien hoe we dat op een verantwoorde manier kunnen doen. De potentiële verdichtingslocaties met een indicatie van de aantallen en de belangrijkste opgaven zijn weergegeven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 beschrijft hoe de woningbouwopgave zich verhoudt tot andere ruimtevragers in de stad. Tot slot geeft hoofdstuk 9 inzicht in hoe we uitvoering gaan geven aan de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen, zodat de productie op peil blijft, welke locaties voor ons prioritair zijn, en welke vervolgopgaven nodig zijn om uitvoering te geven aan deze ontwikkelingsstrategie. De bijlage bevat een overzicht van de indicaties van de woningaantallen, de belangrijkste ambities, dilemma's en opgaven in het licht van de woningbouwopgave en een inschatting van de snelheid van realisatie. Ook bevatten de bijlagen meer relevante achtergrondinformatie.

2. CONTEXT VAN DE UPDATE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE WONEN



The map illustrates the urban development context of the Tilburg region. It features several key elements:

- Urban Areas:** Various towns and districts are labeled, including Oosterhout, Dongen, De Moer, Loosdrecht, Biezenmortel, Helvoirt, Haaren, Berkelenschot, Tilburg, Moersel, Goirle, Riel, and Biest-Houtakker.
- Transportation:** Major roads (orange lines) and a railway line (red line) are shown. A bus stop icon is also present.
- Green Spaces:** Large green areas represent parks and natural landscapes, such as 'Het Groene Woud' and 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.
- Water Bodies:** Rivers and waterways are depicted in blue.
- Infrastructure:** A large airport icon is located near the center-left of the map.
- Numbered Markers:** Red circles with numbers 1 through 7 are placed across the map, likely indicating specific development sites or points of interest.
- Letters A, B, and C:** These letters are placed near specific locations, possibly denoting different planning zones or districts.

Omgevingsvisie Tilburg 2040

2. CONTEXT VAN DE UPDATE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE WONEN

2.1 Inleiding

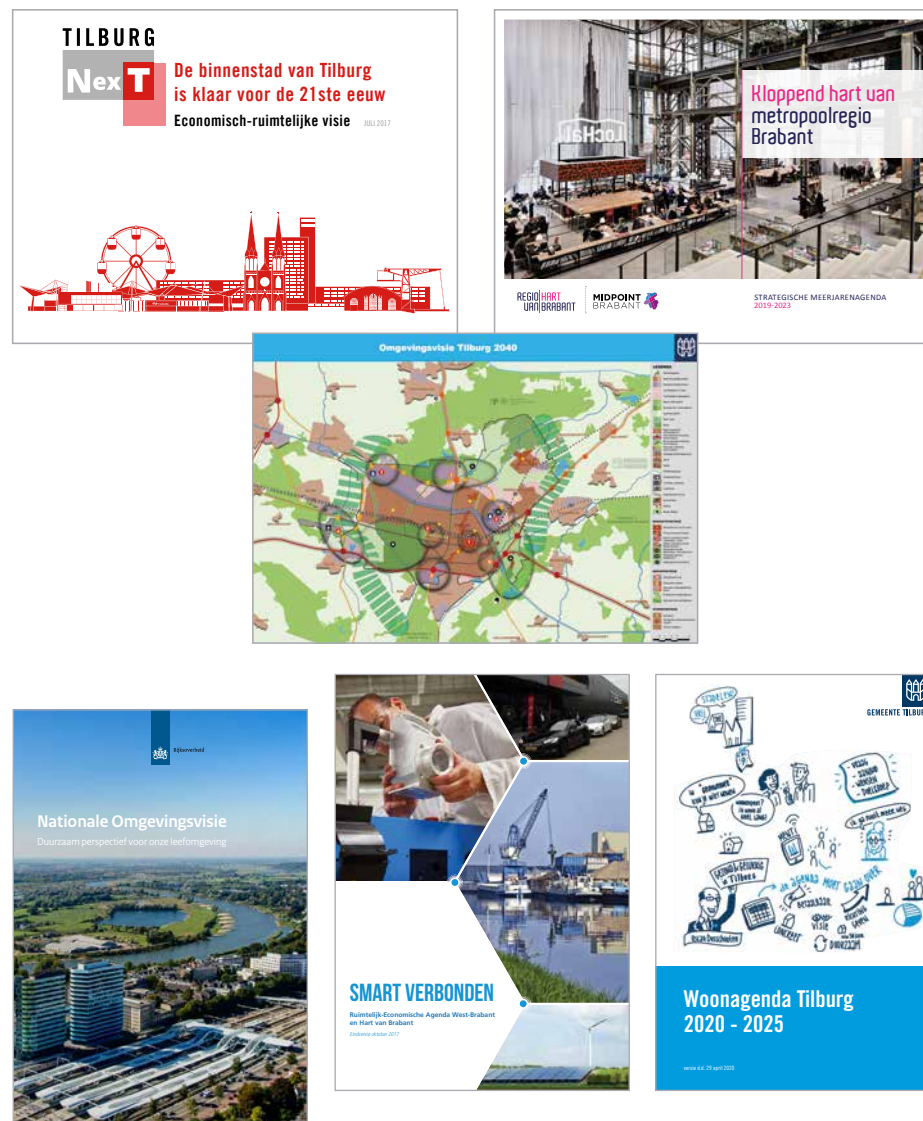
De Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen staat niet op zichzelf. De kwalitatieve en kwantitatieve ambities die benoemd zijn op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau vormen het vertrekpunt en de context voor de actualisatie.

2.2 Nationale Omgevingsvisie, Verstedelijkingsstrategie, Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg en gemeentelijke kaders

De kwalitatieve en kwantitatieve ambities die benoemd zijn op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau vormen het vertrekpunt voor de actualisatie. Voorbeelden daarvan zijn op nationaal niveau de Nationale Omgevingsvisie, op regionaal niveau de Brabantse Omgevingsvisie, BrabantStad Mozaïekmetropool, de Strategische MeerjarenAgenda Hart van Brabant, de Regionale Beleidsagenda Mobiliteit, het Toekomstbeeld Openbaar Vervoer 2040 en de Regionale Economische Agenda, en op gemeentelijk niveau de Omgevingsvisie Tilburg 2040, de Woonagenda, Masterplan Pauwels, de Mobiliteitsaanpak Tilburg 2040 en de Binnenstadvisie Tilburg Next.

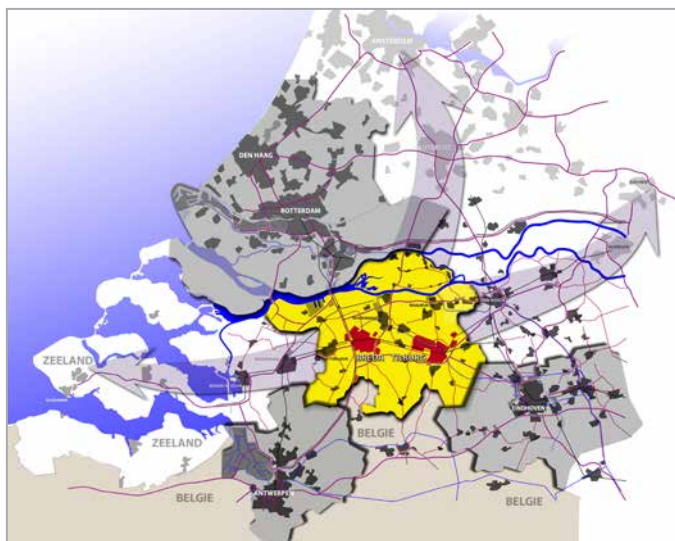
De Nationale Omgevingsvisie kijkt integraal naar de fysieke leefomgeving in het kader van de Omgevingswet. Ze gaat uit van 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatverandering en energie; duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. En de NOVI hanteert 3 afwegingsprincipes: combineren boven enkelvoudig, kenmerken en identiteit en afwentelen voorkomen.

De Nationale Omgevingsvisie ziet de kern van Nederland als een stedelijk netwerk met de daarbij behorende verstedelijkingsvraagstukken. De regio Breda-Tilburg met haar regionale mozaïek van (middel)grote steden en kleine(re) kernen is onderdeel van dat Stedelijk Netwerk, dat grofweg loopt van Amsterdam naar Zwolle – Arnhem - Nijmegen – Eindhoven – Tilburg - Breda en de zuidvleugel van de Randstad.



Enkele beleidskaders voor de stedelijke ontwikkelingsstrategie

2. CONTEXT VAN DE UPDATE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE WONEN



De regio Breda-Tilburg als onderdeel van Stedelijk Netwerk Nederland

Als uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie wordt momenteel een verstedelijkingsstrategie opgesteld voor Stedelijk Brabant. De verstedelijkingsstrategie wordt in Noord-Brabant verder uitgewerkt in drie verstedelijkingsakkoorden. De Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is er daar één van.

Voor het bereiken van onze ambities zoeken we partnerschap met andere overheden, zoals het rijk, de provincie, waterschappen en de regio. De stedelijke regio's Breda en Tilburg hangen onderling sterk samen, met middelgrote woon- en werkkernen en prettige dorpen, middenin een groen en afwisselend landschap. Daarom wordt de ontwikkeling van deze twee regio's in samenhang bekeken. Dan gaat het bijvoorbeeld over de plaatsbepaling van woningbouw, zorg voor goede bereikbaarheid en behoud en versterking van het landschap. De Regio Breda en Regio Hart van Brabant zijn beide bezig met een Regionale Investeringsagenda (RIA) en een Regionale Omgevingsagenda (ROA). De RIA's vormen concrete bouwstenen voor het Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg (SRBT), waarbij we streven naar een krachtige, vitale stedelijke regio Breda-Tilburg.

De uitgangspunten en principes die de NOVI beschrijft voor de manier waarop keuzes voor de leefomgeving in Nederland gemaakt moeten worden, hanteren we ook voor de verstedelijkingsstrategie Stedelijk Brabant, het Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg én voor de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie. In onze Omgevingsvisie Tilburg 2040 spreken we de ambitie uit om People, Planet en Profit in balans met elkaar te ontwikkelen. In Tilburg moeten we fijn kunnen wonen, werken én verblijven. Dat vraagt om ruimteclaims op die drie vlakken in balans met elkaar te ontwikkelen. In deze Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen komen de ambities van het Rijk in de NOVI en de ambities van Tilburg, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Tilburg 2040, de Woonagenda en de Strategische Meerjarenagenda samen.

2.3 Nieuwe stedelijkheid

De afgelopen 20 jaar is een nieuw stedelijk Brabant ontstaan dat geleidelijk een nieuwe mentaliteit en een nieuw zelfbeeld met zich meebrengt. Dat zelfbeeld is dynamisch, innovatief, urbaan, hightech en internationaal gericht. Dit beeld is zichtbaar bij Brainport

2. CONTEXT VAN DE UPDATE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE WONEN

in Eindhoven, de plannen voor CrossMark in Breda, het Paleiskwartier in Den Bosch, Strijp-S in Eindhoven, maar ook in Tilburg. De Spoorzone en de Piushaven zijn daar voorbeelden van. Transformaties van in onbruik geraakte oude werkgebieden naar levendige en gemengde stadsdelen met een positieve impuls voor de stad. Het nieuw stedelijk Brabant functioneert als een netwerk van steden en dorpen met complementaire identiteiten en kwaliteiten. Die nieuwe Brabantse stedelijkheid is onderscheidend ten opzichte van andere stedelijke regio's en metropolitane gebieden door de landschappelijke context, dat zich laat karakteriseren door landelijk, agrarisch, dorps, katholiek, en hier en daar een industriële hotspot (Mozaïeklandschap Brabant). Het is een aanvulling op het palet van Brabant. Een bindend element is de focus op een goede kwaliteit van leven, het bourgondische en gezelligheid; niet alleen in de grote steden van Brabant, maar ook in de kleinere kernen. Overal in Brabant ontstaat een nieuw soort stedelijkheid, dat als een aantrekkelijk en uniek vestigingsklimaat kan worden aangemerkt.



Nieuw stedelijk Brabant; De Spoorzone in Tilburg, Strijp S in Eindhoven

Vanuit het hart van de Brabantse steden liggen op maximaal 15 minuten fietsen prachtige buitengebieden met mooie natuur en cultuurlandschappen, die we gebundeld Van Gogh Nationaal Park noemen. Die kwaliteit willen we graag behouden en versterken. De verbindingen vanuit de stad naar het omliggende landschap vragen daarbij om verbetering. Bij verstedelijking zoeken we daarom naar een balans waarin we de mix van stad

en land versterken, waar we in de stad verdichten én vergroenen en we op een eigen manier de verstedelijking in Brabant vormgeven.

De stad van de toekomst is ook een gezonde stad. De gemeente Tilburg is aangesloten op het traject 'Gezonde Verstedelijking van Noord-Brabant' onder begeleiding van Het Pon-Telos, TNO en Posad Maxwan. In juli 2021 is de eerste fase (verkenning) afgesloten. Er zijn drie verhaallijnen ontwikkeld op basis waarvan het thema 'gezonde verstedelijking' nader vormgegeven gaat worden: (1) Gezonde verstedelijking rond mobiliteitsknooppunten, (2) Tweedeling aanpakken via (oude) wijktransformatie en (3) gezondheidsverbetering via sterke groen-blauwe netwerken. Op basis van de verdere uitwerking kunnen we het thema 'gezonde verstedelijking' sterker verankeren en daarmee ook een volwaardig onderdeel laten uitmaken van onze stedelijke ontwikkelingsstrategie en te actualiseren Omgevingsvisie.

Dat de nieuwe stedelijkheid ook in Tilburg groeit en bloeit, vindt zijn oorsprong in de veerkracht en het zelscheppende vermogen van de stad met haar bewoners en ondernemerschap. In het oude patroon van Frankische driehoeken en linten ontwikkelde zich een gemeenschap. In de periode van de industrialisatie kwam de verstedelijking explosief op gang en ontwikkelde de stad zich verder met onder andere een universiteit, dienstverlening en uiteenlopende vormen van bedrijvigheid. De stedelijke voorzieningen zijn van hoog niveau en hebben een groot bereik. De typische Tilburgse mentaliteit van opgestroopte mouwen heeft de stad gebracht waar ze nu staat en is een uitstekende basis voor de nieuwe stedelijkheid. Aanpakken, samenwerken, pionieren, uitdagingen aangaan is de bron van blijdschap en trots voor veel Tilburgers. Bij die nieuwe stedelijkheid gaat het niet alleen over de hoogstedelijke milieus van de Spoorzone en de Piushaven, maar ook over bijzondere inbreidingen, zoals bijvoorbeeld het Eras-terrein of wijkvernieuwingen zoals in Groeseind. Het zijn typisch Tilburgse ontwikkelingen. Door het gezamenlijk in beweging brengen van gebieden, ontstaan vanuit initiatieven, experimenten, tijdelijke functies en broedplaatsen geleidelijk nieuwe invullingen en transformeren gebieden. Af en toe tegendraads, rauw, maar vooral met humor, daadkracht en sociaal verbindend. Met een creatieve en innovatieve houding op zoek naar de ziel en identiteit van een gebied om vandaar uit de ontwikkelpotenties en kwaliteiten te regisseren en te realiseren.

2. CONTEXT VAN DE UPDATE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE WONEN

Deze nieuwe context nemen we mee in de keuzes voor verstedelijking. Vanuit het besef dat de nieuwe stedelijkheid kwaliteiten aan de stad toevoegt, vliegen we de actualisatie van de stedelijke ontwikkelingsstrategie aan.

2.4 Onze bijdrage

Vanuit onze ligging in het stedelijk netwerk Nederland willen wij bijdragen aan de verstedelijkingsopgave, het nieuw stedelijk Brabant en de grote woningbouwopgave. Voor onze eigen inwoners, maar ook voor nieuwe inwoners. Hoewel wij in de verstedelijkingsopgave onze eigen verantwoordelijkheid pakken, stemmen wij de verstedelijkingsopgave goed af met onze buurgemeenten in de stedelijke regio Breda-Tilburg. Op basis van de kwaliteiten binnen de diverse gemeentes kijken we samen welk programma op welke plek het beste gerealiseerd kan worden.

Het omliggende landschap maakt integraal onderdeel uit van de verstedelijkingsopgave. We zien het landschap als een belangrijke vestigingsvoorwaarde, die essentieel is om prettig te kunnen wonen, werken en recreëren in Tilburg. Rond Tilburg liggen drie stadsregionale parken die de overgang vormen naar de omliggende natuurgebieden. Landschapspark Pauwels vormt de verbinding tussen de stad, de Loonse en Drunense Duinen en Het Van Gogh Nationaal Park in het noorden. Het Vorstelijk Landschap (Moerenburg-Koningshoeven) verbindt de stad met Het Groene Woud in het oosten. En het zuidwesten van Tilburg vormt Stadsbos013 een groene long voor de stad. De stadsregionale parken zijn onderdeel van het grotere van Gogh Nationaal Park en bieden kansen om stad en landschap met elkaar te verbinden en door te trekken tot in de stad zelf. Onze ambitie is het Brabantse mozaïeklandschap te versterken, met natuur en landschap tot in het hart van onze stad en dorpen.



Verstedelijkingspatronen: voortbouwen op Brabantmozaïek²

2.5 Wat vragen wij van onze partners

Vanuit maatschappelijke waarden kijken wij naar de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Wij zijn een inclusieve, duurzame en vitale stad en werken samen met partners en bewoners aan de toekomst van Tilburg. We zijn helder in onze ambities. De Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie is bedoeld om initiatieven te stimuleren die daaraan bijdragen. We nodigen partners (corporaties, marktpartijen, andere overheden en initiatiefnemers) dan ook van harte uit om op basis van de principes die beschreven zijn in deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie voorstellen te doen die een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Tilburg. We beoordelen initiatieven op hun meerwaarde voor de stad en we staan open voor creatieve ideeën die daaraan bijdragen.



3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

3.1 Inleiding

Naast de in hoofdstuk twee beschreven context zijn ook trends en ontwikkelingen relevant voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Die worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Stedelijke regio's groeien, steden verdichten

De groei van de bevolking en van de steden gaat gepaard met zowel inbreiding als uitbreiding. De focus komt daarbij steeds meer te liggen op inbreiding, zodat de kwaliteiten van het buitengebied verder versterkt kunnen worden. De geplande verdichting van de bebouwing en intensivering van het gebruik van de stedelijke omgeving vragen om hoogwaardig groen in en om de stad, omdat dit een positief effect heeft op de luchtkwaliteit, stressreductie, verkoeling, concentratie, bewegen en dus op een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte en sociale cohesie. Nederland krijgt hierdoor ook een steeds stedelijker karakter. Stedelijke regio's groeien, steden verdichten en plekken raken steeds nauwer met elkaar verbonden. Tegelijkertijd is er in toenemende mate sprake van differentiatie van bewoners. Mensen vragen meer om maatwerk en bewegingsvrijheid, en de wensen veranderen sneller dan vroeger. Dit vraagt om toenemende diversiteit in stedelijke milieus en sferen daarin, en ook om een grotere flexibiliteit van plekken en gebouwen. Aanpasbaarheid van de openbare ruimte en van gebouwen is van belang.

Andere manier van werken; meer tijd en plaats irrelevant

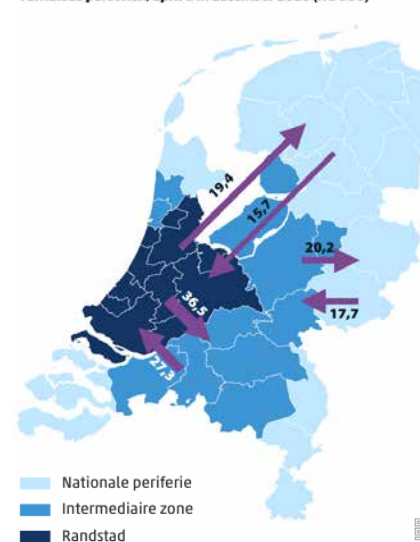
Ook de manier waarop mensen werken verandert onder invloed van uiteenlopende, onder andere technische, ontwikkelingen. Enerzijds is er sprake van globalisering en schaalvergroting, anderzijds van lokalisering en toenemend belang van maatwerk. Mensen werken in de toekomst langer door, en de technologie verandert razendsnel. Allerlei vormen van technische ondersteuning maken in toenemende mate tijd en plaats irrelevant voor het uitvoeren van werkzaamheden. Dit heeft impact op wonen, reizen, recreëren en voorzieningengebruik. Het aantal vierkante meters per medewerker in bedrijfspanden neemt in verschillende sectoren af, omdat er volop wordt ingezet op

flexibel werken, bijvoorbeeld thuis, in de horeca, of in bedrijfsverzamelgebouwen. Fysieke plekken veranderen van een standaardomgeving met een standaardfunctie in plekken die relatief eenvoudig en snel van karakter en sfeer kunnen veranderen. Tegelijkertijd vraagt onder andere de transitie naar een circulaire economie juist weer om meer ruimte en om werklocaties met een hogere milieucategorie aan de rand van de stad.

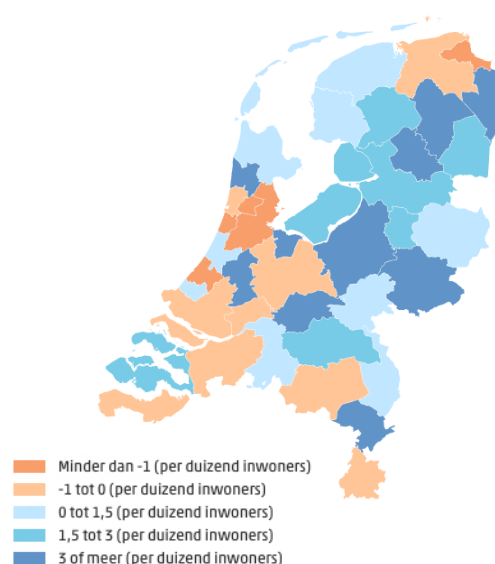
Trek uit de Randstad neemt verder toe

In 2020 verhuisden opnieuw meer mensen uit de Randstad dan ernaartoe. Deze trek naar regio's buiten de Randstad neemt toe en heeft ook zijn weerslag op de woningbehoefte in onze regio. Het CBS onderzocht de verhuisbewegingen in de periode 2015-2020. Uit dit onderzoek blijkt dat vooral stellen zonder kinderen en mensen ouder dan dertig jaar vaker dan voorheen de Randstad verlaten. Jongeren die uit huis gaan en twintigers verhuizen het meest over langere afstand en vaker naar de Randstad toe dan omgekeerd. De verhuisbeweging vanuit de Randstad naar de regio Hart van Brabant was in 2020 1,2 mensen per duizend mensen van de zittende bevolking.

Verhuisde personen, april t/m december 2020 (x 1 000)



Saldo verhuizingen, april t/m december 2020



Verhuisde personen en saldo verhuizingen in Nederland in de periode april t/m december 2020

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

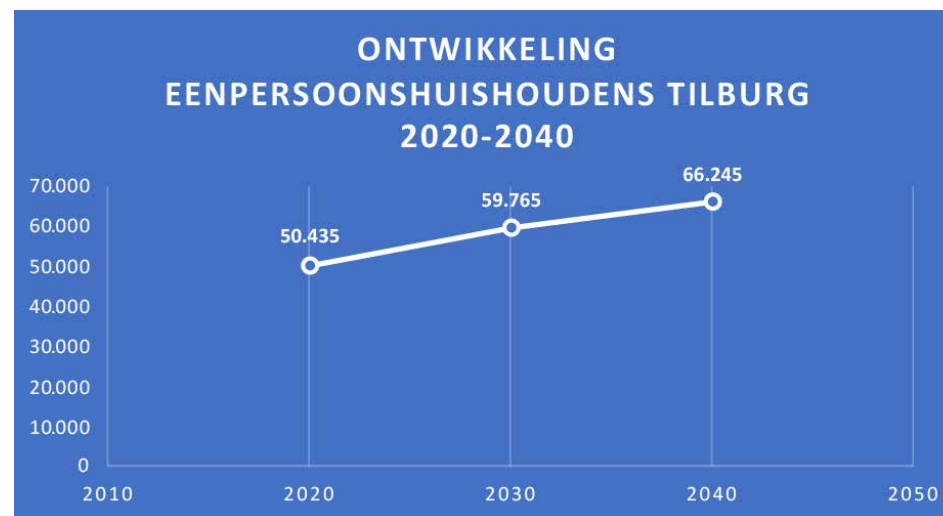
Stijgende transactiepreizen

Na een stagnatie van een gemiddelde transactieprijs in 2010, is in 2015 een stijgende lijn in de ontwikkeling van woningbouwpreizen ingezet. Ondanks de Coronacrisis zijn de prijzen ook in 2020 blijven stijgen en deze trend zet zich in 2021 onverminderd voort. We hebben de ontwikkeling van de woningpreizen in Tilburg vergeleken met een aantal andere steden en buurgemeenten (zie bijlage 1). De conclusies zijn:

- Ondanks relatief sterke prijsstijging de afgelopen jaren behoort Tilburg nog steeds tot een van de meest betaalbare stedelijke woningmarkten in Nederland. Dit plaatst Tilburg in een sterke positie om woningzoekenden met een gemiddeld inkomen te accommoderen, vanuit een groter wordend zoekgebied. Door in onze planvoorraad te zorgen voor een ruime beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen kan deze positie verder versterkt worden.
- De regionale analyse laat zien dat de kleinere gemeenten rond Tilburg bovengemiddeld aantrekkelijke woningmarkten zijn. Dit biedt kansen om juist in de dorps-landelijke gebieden in te zetten op betaalbare koopwoningen (Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel).

Huishoudens worden kleiner

Zoals eerder aangegeven zijn de [bevolkings- en huishoudensprognoses](#) van de provincie Noord-Brabant een belangrijke aanleiding voor deze strategie. De bevolking groeit, maar nog sterker neemt het aantal huishoudens toe. De komende jaren zien we een sterke groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens als gevolg van vergrijzing en individualisering. Vooral het aantal oudere alleenstaanden neemt toe. De behoefte aan kleinere (nultreden) woningen, met name voor ouderen, neemt hierdoor fors toe.

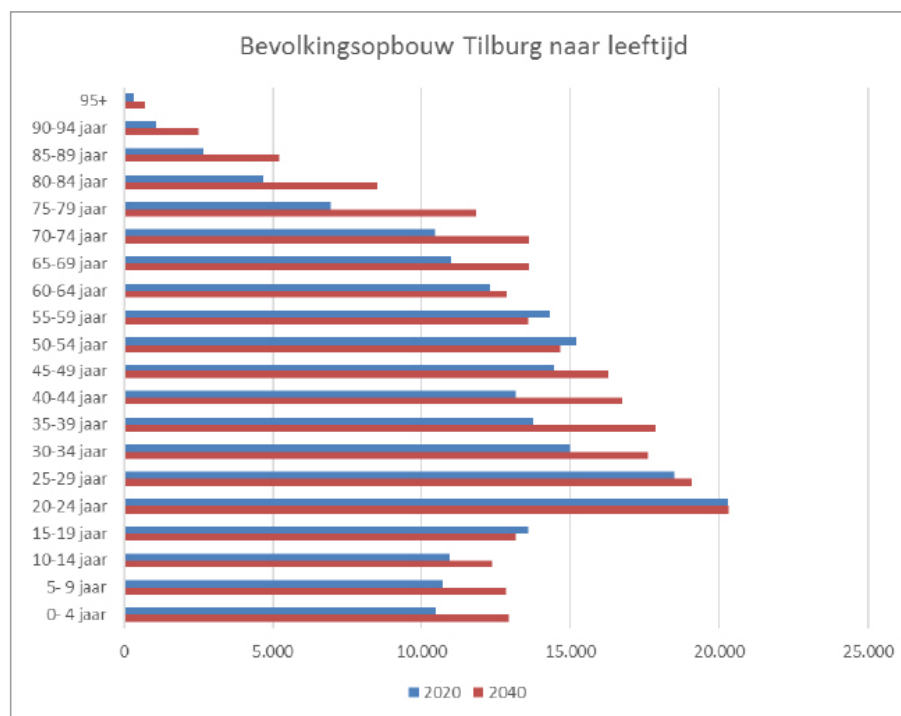


Ontwikkeling eenpersoonshuishoudens in Tilburg³

Dubbele vergrijzing

We hebben tot 2040 te maken met een dubbele vergrijzing. Dubbele vergrijzing betekent dat niet alleen de groep ouderen groter wordt, maar dat daarnaast ook de gemiddelde leeftijd steeds hoger wordt. Hierdoor neemt de vergrijzing op twee verschillende manieren toe: een dubbele vergrijzing. Het aantal 75+ers stijgt tot 2040 met 86% naar 27.000 Tilburgers. Dit vraagt om actie.

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



Bevolkingsopbouw Tilburg naar leeftijd

Tweedeling in de samenleving wordt groter

De tweedeling in de samenleving wordt groter. Verschillende sociaaleconomische groepen leven in ruimtelijk opzicht steeds meer in gescheiden werelden. We willen een ongedeelde en inclusieve stad zijn. Daarom richt de verstedelijkingsstrategie zich onder andere op het meer in balans brengen van wijken waar dit aan de orde is.

Toenemend belang van de woning

Op het gebied van wonen is er sprake van een trend richting kleinere wooneenheden, omdat huishoudens gemiddeld kleiner worden en betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is. De een- en tweepersonshuishoudens zijn vaak (langer zelfstandig wo-

nende) ouderen of starters. Naast een trend richting kleiner wonen, soms noodgedwongen uit oogpunt van betaalbaarheid, zijn er ook signalen die wijzen op een toegenomen belang van de woning als plek om te aarden, om vastigheid te bieden in een dynamische wereld. Een dergelijke trend gaat juist eerder samen met ruimer wonen en mogelijkheden om de woning door inrichting, verbouw of aanbouw aan te passen aan individuele wensen en behoeften. Dit past bij de ontwikkeling dat een woning steeds meer functies vervult. Naast thuis is het ook de plek waar we werken, zorg of de kleinkinderen ontvangen. Daarnaast is een trend zichtbaar waarin mensen open staan voor het delen van voorzieningen. We willen voor iedere Tilburger een passende woning kunnen bieden. Deze trends vragen meer variatie en diversiteit in het stedelijk woningaanbod.

Klimaatverandering en klimaatneutraliteit

Het klimaat verandert in Nederland. Prognoses voor de komende decennia laten zien dat de gemiddelde temperatuur stijgt. We krijgen te maken met extremer weer; zware buien en meer hittegolven. De winters worden zachter. Het wordt natter in voor- en najaar en in de winter. En in de zomers wordt het juist droger en heter met meer tropische dagen. De hittekaart van Tilburg voor het jaar 2050 toont aan dat het bij ongewijzigd beleid in 2050 te warm is in de stad en het niet meer fijn wonen en leven is. Dat betekent dat we niet meer kunnen ontwikkelen op een manier zoals we dat tot nu toe gedaan hebben. Er is ruimte nodig voor een groenblauwe dooradering in de stad, waarmee de water- en groenopgave worden gefaciliteerd, de stad af kan koelen en verdroging tegen wordt gegaan.

Om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 graad Celsius is het essentieel om uiterlijk CO₂-neutraal te zijn in 2050. Deze doelstelling is vastgelegd in het klimaatverdrag van Parijs. Om CO₂-neutraal te zijn, moet er een evenwicht zijn tussen de CO₂-uitstoot en de opname van CO₂ uit de atmosfeer door bijvoorbeeld bossen, de bodem en oceanen. Ook het gebruik van hernieuwbare energie in plaats van fossiele brandstoffen voor wonen, werken en vervoer, energie-efficiëntie en het gebruik van schone koolstofarme technologieën dragen bij aan klimaatneutraliteit. Tilburg heeft zich ten doel gesteld om in 2045 klimaatneutraal⁴ te zijn (Energievisie Tilburg 2017).

4. DE OPGAVE



4. DE OPGAVE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbouwopgave. Het zijn de opgaven waar deze stedelijke ontwikkelingsstrategie een bijdrage aan kan leveren.

4.2 De kwalitatieve opgave

Aantrekkelijke, gezonde, vitale én inclusieve stad

Verstedelijking is geen doel op zich. We streven naar een aantrekkelijke, gezonde, vitale én inclusieve stad waarin ruimte is voor alle Tilburgers. Het aantal inwoners in de stad neemt toe en dat vraagt dat ons woningaanbod daarin meegroeit. We zijn een stad waar iedereen er toe doet. Dat betekent dat we werken aan een leefomgeving die mensen als prettig en veilig ervaren en die uitnodigt tot sociale contacten en gezond gedrag. Het betekent ook dat voor elke inwoner de eigen buurt de basis is en waar ze zich thuis voelen.⁵

We willen dat onze stad ook in de toekomst een fijne plek is om te wonen. Daarom moeten we op zoek naar oplossingen voor het heter, natter én droger worden van de stad en natuur en op zoek naar oplossingen voor mobiliteit. Dat betekent dat onze huizen en gebouwen minder energie gaan gebruiken, dat we genoeg betaalbare woningen hebben, dat ons vervoer schoon, gezond en slim wordt, dat de natuurgebieden goed bereikbaar zijn, en dat we geen wateroverlast, droogte of hittestress hebben en we respectvol omgaan met ons erfgoed en landschap.

Wij willen tegelijkertijd een stad die veilig is, groen, schoon, opgeruimd, met plekken waar je elkaar op een ontspannen manier tegenkomt. Een stad waar je je brood kunt verdienen met werk dat bij je past. De economische basis in de stad moet op orde zijn.

People, planet en profit in balans

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 beschrijft de ambitie om de drie kapitalen economie (profit), ecologie (planet) en sociaal (people), evenwichtig ten opzichte van elkaar te ontwikkelen. Voor de economische ontwikkeling van de stad zijn aantrekkelijke woon-

milieus voor de werknemers essentieel. En de mensen die in onze stad wonen, moeten er ook aangenaam kunnen recreëren. Dat betekent dat een topeconomie niet zonder aantrekkelijke woonmilieus en niet zonder een toplandschap kan.

Veerkrachtige wijken

De kracht van Tilburg is en blijft dat het een ongedeelde stad is met homogene buurten in heterogene wijken. De verschillende wijken in Tilburg hebben een onderscheidende uitstraling. Dit maakt dat inwoners wat te kiezen hebben. Met name in de PACT-wijken zien we dat de diversiteit onder druk staat. Dit heeft zijn weerslag op de veerkracht van deze wijken. Een combinatie van eenzijdige instroom, een kwetsbaar blijvende doelgroep en uitstroom van draagkrachtige bewoners kan leiden tot eenzijdige wijken. Met deze stedelijke ontwikkelingsstrategie sturen we actief op de diversiteit, vooral binnen de PACT-wijken, om deze te versterken.

Betaalbaar wonen

Voor onze inwoners is bestaanszekerheid essentieel. De zekerheid dat iedereen in onze stad betaalbaar kan wonen is daarvan een belangrijk onderdeel. De laagste en de middeninkomens zijn het meest kwetsbaar, maar ook starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Deze groepen vragen daarom specifieke aandacht. In de [Woonagenda 2020-2025](#) hebben we de basis gelegd. Onze doelstellingen scherpen we in deze strategie aan op de inzichten vanuit de nieuwe prognoses (zie bijlage 2). Dit betekent onder andere dat we een grotere bouwopgave zien voor de Tilburgse corporaties. De afspraken die in het [Convenant Wonen 2020-2025](#) zijn gemaakt zijn aangepast op deze nieuwe opgave. Bij nieuwe projecten van meer dan 50 woningen blijven we als uitgangspunt een percentage van ten minste 20% sociale en 10% middeldure huurwoningen hanteren.

Aantrekken en vasthouden van studenten en starters

Tilburg als jongeren- en studentenstad heeft veel talent in huis: hét kapitaal van de stad. Tilburg koestert dit, maar wil dit kapitaal nog beter benutten. Veel studenten trekken snel na hun studie weg, te weinig van het potentieel aan startende ondernemers blijft in Tilburg. Tilburg zet daarom in op 'de volgende generatie' inwoners, ondernemers, consumenten en bezoekers. Tilburg wil deze volgende generatie vasthouden, binden aan

4. DE OPGAVE

de stad door ze hier kansen te bieden, te verleiden om zich hier te vestigen en ze hier te laten nestelen. Met onze onderwijspartners, studentenvertegenwoordiging en de betreffende corporaties hebben we een convenant gesloten over studentenhuysvesting. We willen dat er meer betaalbare studenteneenheden gerealiseerd worden. Met name in het dynamisch binnenstedelijk kerngebied, grofweg van de Piushaven tot en met Kenniskwartier, zien we hiervoor kansen. Dit is de eerste stap. We zien ook graag dat afgestudeerden zich hier blijvend vestigen. Daarom stemmen we onze woningbouwopgave daar gericht op af. De kwalitatieve vraag van deze groep is divers, betaalbaarheid een belangrijke randvoorwaarde.

Zelfredzaam

We vinden het belangrijk dat mensen zelfredzaam kunnen zijn. Ouderen moeten langer thuis kunnen blijven wonen en ook mensen met een zorgvraag moeten, zo nodig met begeleiding, zelfstandig kunnen wonen. We zien dat er woonproducten ontbreken in ons woningaanbod, die bij kunnen dragen aan zelfredzaamheid. Voor ouderen zijn dat bijvoorbeeld (collectieve woonvormen met) toegankelijke 0-tredenwoningen dichtbij voorzieningen. Met name rond de brandpunten in de wijk, waaronder de wijk- en buurtwinkelcentra, zijn hiervoor kansen als het gaat om nieuwbouw. Maar ook de bestaande voorraad kan hier de komende periode geleidelijk op worden aangepast.

Voor een belangrijk deel van de doelgroepen met een zorg- en ondersteuningsvraag is betaalbaarheid van wonen een randvoorwaarde. Daarover hebben we afspraken gemaakt met de corporaties. In het kader van langer gewoon thuis wonen en in het kader van uitstroom uit de maatschappelijke opvang en (zorg)instellingen werken corporaties, zorginstellingen en gemeenten samen in het kader van het regionale programma 'Weer Thuis'. Van deze zorgpartijen verwachten we dat zij samen met de corporaties en andere maatschappelijke partners zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis in hun wijk of dorp de zorg en ondersteuning kunnen ontvangen die nodig is.

Doorstroming

Er is krapte op de woningmarkt. Vooral starters en mensen met een middeninkomen vinden moeilijk een passende woning. Een betere doorstroming op de huizenmarkt

kan hiervoor een oplossing bieden. Onze woningvoorraad is voor een belangrijk deel al eerder gebouwd. Het is belangrijk dat we deze optimaal benutten. We zien dat stellen of alleenstaanden na het vertrek van de kinderen blijven wonen in het huis waar ze met het gezin ook woonden. Soms bewust, maar ook bij gebrek aan een aantrekkelijk alternatief. Door dit (betaalbaar) alternatief te creëren kan doorstroming op gang worden gebracht. Doorstroming leidt tot verhuisketens, waardoor meer mensen een passende woning kunnen vinden.

Kleine appartementen voor specifieke doelgroepen

Voor de gehele stad zijn in overeenstemming met het op 25 juni 2018 vastgestelde appartementenbeleid, bestemmingsplannen aangepast om vorming van te kleine appartementen tegen te gaan. Appartementen moeten volgens het paraplubestemmingsplan "Tilburg appartementen 2019" en het bestemmingsplan "Binnenstad 2010, 10e herz." groter zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Hiervan kan worden afgeweken voor het huisvesten van specifieke doelgroepen zoals beschreven in de Update stedelijke ontwikkelingsstrategie 2018. We actualiseren dit overzicht en scherpen dit aan. Uit oogpunt van betaalbaarheid kan medewerking worden verleend aan appartementen kleiner dan 50m² GBO voor de volgende doelgroepen:

- Studenten;
- De doelgroep beschermd wonen (onplanbare zorg).

We maken de maatwerkafweging als volgt. Het is allereerst belangrijk dat het woonconcept past binnen de omgeving en dat er sprake is van adequaat beheer door bijvoorbeeld een corporatie en/of van begeleidingen zorg van de bewoners. Hierbij geldt de voorwaarde dat sprake is van een zorgpartij waarmee een zorgcontract is gesloten door of de gemeente of het zorgkantoor. Afspraken hierover worden voorafgaand gemaakt. De huurprijs van de woning moet passend zijn bij de doelgroep. Veelal moet er sprake zijn van een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens of 1e aftoppingsgrens. Verder mag het woonconcept geen onevenredige afbreuk doen aan de woonomgeving of leiden tot parkeer- of verkeersoverlast voor de omliggende woningen. Een maatschappelijke gevoelige functie wordt altijd getoetst aan de richtlijn Maatschappelijke Voorzieningen, voordat medewerking verleend wordt.

4. DE OPGAVE

Flexibele schil

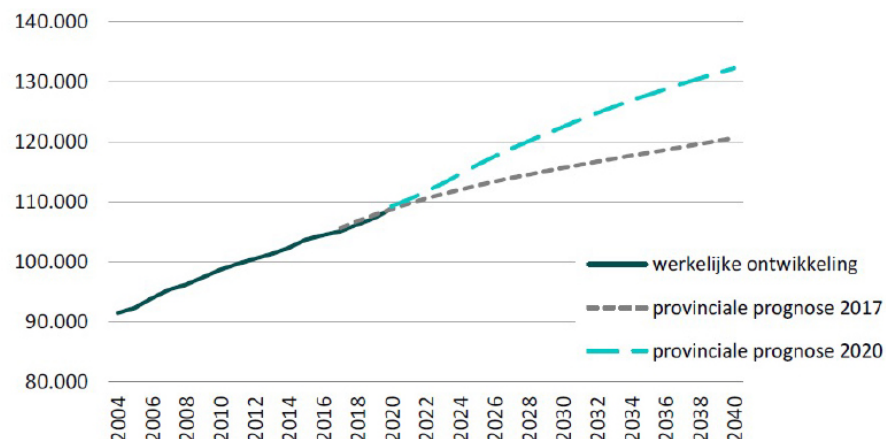
We ervaren een toenemende en urgente behoefte aan betaalbare, snel beschikbare huisvesting met een goede basiskwaliteit. Het gaat om de vraag vanuit een uiteenlopende groep mensen die met spoed op zoek is naar een woning. Dit kan soms ook een tijdelijke woning zijn. De woningmarkt voorziet op dit moment nog maar beperkt in de vraag naar flexibel wonen voor mensen met een laag inkomen en een minimaal netwerk. We zien het als een kwalitatieve opgave deze woningen en woonvormen toe te voegen en hebben hierover afspraken gemaakt met de corporaties.

Een adaptieve aanpak

Zowel de stad, haar omgeving, als de mensen die erin wonen zijn veranderlijk. Deze dynamiek brengt onzekerheden, uitdagingen en vernieuwingsopgaven met zich mee. We staan als het ware op de drempel om te komen tot nieuwe stedelijkheid en een nieuwe aanpak voor stedelijke ontwikkeling. Die verschuift van de huidige traditionele fysieke aanpak, naar een adaptieve aanpak en baseert zich op maatschappelijke veranderingen, toekomstgerichte opgaven en het kunnen transformeren van woningen en omgeving in de tijd. De stad moet kunnen inspelen op datgene wat op haar afkomt en kunnen omgaan met verandering. De opgave is groot; 25.000 woningen erbij tot 2040. Dat kun je vooraf niet helemaal plannen. Dat vraagt om slagkracht en flexibiliteit waarop de stad haar inrichting organisatorisch en procesmatig moet afstemmen. Daarvoor is een heldere strategie nodig.

4.3 De kwantitatieve opgave

In september 2020 publiceerde de provincie Noord-Brabant nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses. Deze prognoses gaan uit van een fors hogere groei van het aantal huishoudens ten opzichte van de prognoses uit 2017. In totaal gaat het om een groei van zo'n 25.000 huishoudens tot 2040. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door buitenlandse migratie. Tot 2030 hebben we op basis van provinciale prognoses 15.000 nieuwe woningen nodig. De afgelopen jaren wist Tilburg al steeds meer mensen tussen de 25 en 40 jaar aan zich te binden. We zetten erop in deze trend door te zetten.



Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Tilburg op basis van [doorrekening](#) door In.Fact Research van de prognoses provincie Noord-Brabant 2017 en 2020.

De nieuwe prognoses zijn aanleiding de uitbreidingsopgave zoals we die hebben vastgelegd in de [Woonagenda](#) en programmabegroting⁶ naar boven bij te stellen. Op basis van de prognoses is de opgave voor de komende tien jaar een netto toevoeging door nieuwbouw, transformatie en tijdelijke woningen van gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar om de huishoudensgroei op te kunnen vangen. Ook de afspraken met corporaties zijn naar boven bijgesteld. In de periode 2020-2025 voegen zij ten minste 1.500 woningen toe aan de sociale voorraad.

In de afgelopen jaren bouwden we meer woningen dan we ons tot doel hadden gesteld. Deze ambitie houden we vast en daarom stellen we de opgave vast op minimaal 1.500 woningen per jaar, maar bouwen we zo mogelijk meer. We willen niet alleen voorbereid zijn op de groei die verwacht wordt, maar ook een bijdrage leveren aan de landelijke en provinciale opgave om meer woningen toe te voegen.

Om dit tempo mogelijk te maken moeten we maatregelen nemen die leiden tot versnelde realisatie van de plannen in voorbereiding én hebben we meer locaties nodig.

4. DE OPGAVE

Nieuwe zoekgebieden en locaties volgen uit deze stedelijke ontwikkelingsstrategie. We hebben een opgave om de komende 20 jaar 25.000 woningen toe te voegen. Algemeen is ons uitgangspunt dat we in de programmering 10 jaar vooruitkijken. Voor de eerste 5 jaar willen we 50% meer woningen in de programmering opnemen dan onze opgave en voor de 5 jaar daarna 30%. Dit betekent een gemiddelde planvoorraad van 140% voor een periode van 10 jaar. Op deze manier houden we rekening met planuitval en vertraging. Daarom stellen we ons tot doel in 2025 ten minste 17.500 woningen in het woningbouwprogramma te hebben om van daaruit ten minste 12.500 woningen te realiseren in de periode tot 2035. We houden vast aan het uitgangspunt ten minste 5.000 woningen als harde planvoorraad te hebben. Op deze manier hebben we steeds voldoende harde plancapaciteit voor de komende drie jaar.

We zijn goed op weg en de goede samenwerking met onze partners zorgt ervoor dat er in Tilburg al jaren fors gebouwd wordt. Toch zien we ook risico's voor de komende periode. Bouwkosten stijgen vooralsnog mede als gevolg van stijgende materiaalkosten. De personeelstekorten nemen toe, zowel bij overheden, ontwikkelaars als aannemers. De complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling neemt toe en voor steeds meer van deze complexe ontwikkelingen is financiering nodig van medeoverheden, onder meer op het terrein van infrastructuur en betaalbaarheid van het wonen. Dit kan effect hebben op het behalen van onze doelstellingen voor de korte termijn.

In bijlage 2 gaan we specifiek in op de kwalitatieve vertaling van de woningbouwopgave vanuit de bijgestelde prognoses.

Dit betekent dat we onderstaande indicatoren opnemen in de programmabegroting:

- Jaarlijkse toevoeging van gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar tot 2030
- Woningbouwcorporaties voegen in de periode 2020-2025 ten minste 1.500 woningen toe aan de sociale voorraad
- 5.000 woningen hard in voorbereiding en uitvoering in het woningbouwprogramma (ongewijzigd)
- Vanaf 2025 ten minste 17.500 woningen in verkenning en voorbereiding in het woningbouwprogramma

4.4 Uitwerking naar gebieden

Inzicht in de ontwikkeling van de stad en een 'foto' van de stad zoals die nu is, biedt aanknopingspunten voor toekomstige verdichting of transformatie. Zo biedt de woningdichtheid van wijken aanknopingspunten voor verdichting. Ook sociaal-maatschappelijke opgaves of een lage kwaliteit van de openbare ruimte kunnen aanleiding zijn om te verdichten of te transformeren. Inzicht in de karakteristieken en kenmerken van de wijk is nodig, zodat bij transformatie of verdichting aangesloten kan worden bij de identiteit van deze gebieden. In bijlage 3 beschrijven we de ontwikkeling van de stad, de dichtheden en kenmerken van gebieden.

Naast de grote vraag naar meer locaties voor meer woningen willen we ook bouwen aan onze ongedeelde stad en, voor wie dat wil, een wooncarrière binnen de wijk mogelijk maken. Daarom hebben we in de Woonagenda vastgelegd dat we Gebiedsprofielen Wonen opstellen. In de gebiedsprofielen worden de huidige product-marktcombinaties in beeld gebracht en wordt globaal het gewenste ontwikkelperspectief van de woningvoorraad in het gebied benoemd. Hiervoor maken we gebruik van data en van de uitkomsten van het regionale Kwalitatief WoningBehoeft Onderzoek (KWBO) waar ruim 13.000 inwoners voor bevraagd zijn. Daarnaast hebben verdiepende gesprekken plaatsgevonden met partners.

Op basis daarvan kunnen we:

- beter onderbouwd adviseren over de wenselijkheid en passendheid van nieuwe woningbouwinitiatieven vanuit onze ambitie een diverse, ongedeelde stad te zijn;
- ontwikkelende partijen op gebiedsniveau actiever uitnodigen een bijdrage te leveren aan de gewenste ontwikkelrichting van een gebied;
- een basis leggen voor nadere uitwerking van de afspraak uit het Convenant Wonen met corporaties om opgaven wijkgericht uit te werken;
- een bouwsteen leveren voor het gesprek op wijkniveau over de integrale wijkagenda's en de gebiedsgerichte uitwerkingen van de woningbouwopgave.



5. KANSEN EN BEDREIGINGEN

5. KANSEN EN BEDREIGINGEN

5.1 Inleiding

Verdichting van bestaand stedelijk gebied, ofwel het efficiënter benutten van bestaand stedelijk gebied door intensivering van functies in de bestaande stad en het slim combineren van functies, brengt kansen met zich mee, maar ook bedreigingen. Die worden in dit hoofdstuk beschreven. De kunst is om bij toekomstige verdichting van het bestaand stedelijk gebied, de bedreigingen zoveel mogelijk als opgave mee te nemen en om te zetten naar kansen of er expliciet keuzes over te maken.

5.2 Kansen

Verdichting en investeren in het in bestaand stedelijk gebied is een kans. Verdichting kan, mits goed uitgevoerd, bijdragen aan het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving. De belangrijkste kansen zijn:

1. Opgaven kunnen in samenhang worden opgepakt, waardoor de bestaande stad aantrekkelijker, mooier en groener wordt.

Door opgaven in samenhang op te pakken kunnen we werken aan versterking van een toekomstbestendige stad op het gebied van menging van functies, gezondheid, duurzaamheid, vergroening, inclusiviteit en bereikbaarheid. Denk daarbij aan:

- het transformeren van minder vitale bedrijventerreinen ter verbetering van de omgevings- en leefklimaat.
- een andere benutting van de infrastructuur of andere mobiliteitsconcepten, waardoor ruimte kan ontstaan voor woningbouw en vergroening van de stad. Met de Netwerkanalyse Tilburg 2040 is deze koers al ingezet.
- het benutten van de woningbouwopgave om meer diversiteit in een wijk te realiseren, de doorstroom in de wijk te verbeteren, de openbare ruimte te versterken en in te zetten op klimaatmaatregelen.
- het realiseren van een energievoorziening voor nieuwbouw, waar de bewoners van de bestaande bouw van mee kunnen meeprofiteren.

2. Efficiënte benutting van de beschikbare ruimte.

Door te verdichten kan er efficiënt met de ruimte worden omgegaan. Dat kan door

ruimte ofwel meervoudig te gebruiken bij stapeling van functies, ofwel door op een andere manier met de beschikbare ruimte om te gaan, zoals het anders benutten van de infrastructuur of het gebruik van een tweede maaiveld. De Netwerkanalyse voor mobiliteit speelt hier al op in, door de ringbanen beter te benutten en de cityring te transformeren kan bijvoorbeeld ruimte vrij gemaakt worden voor het realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte bij Stadsforum en het Paleiskwartier.

3. Door gebieden met een relatief lage dichtheid te intensiveren kan meer levendigheid worden gerealiseerd.

Tilburg is als stad gegroeid. Veel wijken hebben door huishoudensverdunding echter minder inwoners gekregen. Dit is vooral het geval bij naoorlogse wijken. De woningen die er staan zijn destijds gebouwd voor gezinnen met kinderen. Met verdichting kunnen deze wijken weer meer tot leven worden gebracht.

4. Creëren van een diversiteit aan ruimtelijke kwaliteiten en woonmilieus.

Door verschillende verdichtingsvormen toe te passen en te variëren in de mate van verdichting die aansluit bij gebiedsgerichte opgaven en karakteristieken van de wijk, kan aangesloten worden bij de verschillende wensen van bewoners en kan waar nodig de diversiteit van woningtypen en ruimtelijke kwaliteit in de wijk worden vergroot.

5. Draagvlak voor voorzieningen vergroten.

Een toename van de bevolking leidt tot een groter draagvlak en betere benutting van voorzieningen, maar kan ook leiden tot hoogwaardige stedelijke voorzieningen en dagelijkse voorzieningen, zoals de Loc-Hal in de Spoorzone en winkels, horeca, een bibliotheek of een school.

6. Doorstroming op gang brengen

Anders dan jongeren die starten op de woningmarkt hebben alleenstaanden en paren aan het einde van de wooncarrière vaak een specifieke woonwens. Wanneer we daarin goed voorzien met nieuwbouw en hier bij beoordeling van woningbouwinitiatieven specifiek op sturen, kan doorstroming in de bestaande voorraad op gang komen. Doorstroming leidt tot langere verhuisketens waardoor meer mensen een passende woning zullen vinden.

5. KANSEN EN BEDREIGINGEN

7. Het realiseren van meer reuring en kennisuitwisseling door functies te mengen in plaats van te scheiden.

Met name in de hoogstedelijke centrummilieus, zoals de Spoorzone en het Kenniskwartier, zal in hoge mate sprake zijn van menging van functies. Het College van Rijksadviseurs noemt dat ook wel de “Metro Mix”. Hierdoor ontstaat meer reuring, een efficiënter gebruik van de ruimte en kruisbestuiving tussen verschillende sectoren, of onderdelen van een keten, zoals de koppeling tussen onderwijsinstellingen, starters, en economische bedrijvigheid. Of uitwisseling van creativiteit, ideeën en sociale interactie.

8. Door een beperkte claim op het omringende landschap is het mogelijk het open landschap open te houden en te versterken.

Door te verdichten in de bestaande stad in plaats van verder uit te breiden, komt er maar een beperkte claim te liggen op het omringende landschap. Het open landschap kan verder worden versterkt. Daar heeft de stedeling op haar beurt weer profijt van.

9. De Tilburgse identiteit kan worden versterkt door voort te borduren op de identiteit van een fijnmazige binnenstad en levendige linten, doorontwikkeling van de voormalige NS-werkplaats en Piushaven.

Identiteit is niet statisch, maar een continu proces, waarbij nieuwe tijdslagen worden toegevoegd. We koesteren ons verleden en zien aanknopingspunten om ons op basis daarvan voor te bereiden op de toekomst. Onder andere langs de ringbanen en de linten zien we vanuit de historische identiteit van de stad een uitdaging om de tijdslaag van de 21e eeuw toe te voegen.

10. Samenwerking met lokale partners.

Uitdagingen kunnen steeds vaker niet meer op het niveau van de locatie worden opgelost, maar vereisen een gebiedsbenadering. Lokale partijen kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Zij hebben immers zelf ook belang bij een aantrekkelijke stad, waar het prettig wonen, werken en verblijven is.



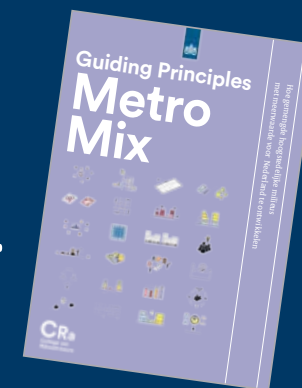
Voorbeeld Kennisboulevard: reducering van verharding bij een overmaat aan infrastructuur biedt kansen om een park of ontmoetingsplek voor de omgeving te realiseren en tegelijkertijd vergroening en de wateropgave te faciliteren.⁷

EEN NIEUWE VORM VAN STEDELIJKHEID

Er moeten veel woningen bij. Het levert de meeste maatschappelijke meerwaarde op als je die **compacter bouwt in een stedelijke omgeving.**

Een **gemengd** gebied heeft veel voordelen: het reduceert ruimtegebruik en mobiliteit, is levendiger en adaptiever, delen wordt makkelijk, is gewild, het stimuleert innovatie en geeft een impuls aan de omgeving.

Daan Zandbelt, Rijksadviseur



Een nieuwe vorm van stedelijkheid: De Metro Mix (bron: College van Rijksadviseurs)

5. KANSEN EN BEDREIGINGEN

5.3 Bedreigingen

Verdichting van bestaand stedelijk gebied brengt ook een aantal bedreigingen met zich mee. Bij de uitwerking dient hier nadrukkelijk aandacht voor te zijn, zodat de bedreigingen omgebogen kunnen worden in kansen. En soms vraagt het om het maken van keuzes. De belangrijkste bedreigingen zijn:

1. De focus alleen te leggen op de woningbouwopgave, waardoor een onbalans ontstaat met andere stedelijke functies, met name werken.

De woningopgave heeft direct impact op andere opgaves, zoals mobiliteit, werkgelegenheid, spelen en bewegen, klimaat en groen. Daarom is het noodzakelijk om deze opgaves in samenhang te beschouwen, keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Door te veel de focus te leggen op de woningbouwopgave kan een onbalans ontstaan tussen de groei van de woningbouw, sociaal-maatschappelijke en economische voorzieningen. Andere ruimteclaims kunnen daarmee in het gedrang komen. Zo wordt bijvoorbeeld het spanningsveld tussen de twee grote ruimteclaims “wonen” en “werken” steeds pregnanter, waarbij steeds vaker initiatieven worden ontwikkeld om binnenwijkse bedrijven-terreinen te transformeren naar wonen. Dit terwijl dit soort laagdrempelige werklocaties een belangrijke rol vervullen in onze stedelijke economie.

2. Te weinig financiële ruimte voor bijbehorende voorzieningen, mobiliteit, werkgelegenheid en groen/blauw.

De mogelijkheid om te kunnen intensiveren is niet alleen sterk afhankelijk van de fysieke, maar ook van de financiële ruimte om bijbehorende voorzieningen, mobiliteit, werkgelegenheid en groen en blauw goed in te passen en vorm te geven. Dit vraagt na aanleg ook financiële ruimte voor adequaat beheer.

3. De ingezette koers van de netwerkanalyse is een eerste stap om verdere verstedelijking mogelijk te maken.

Met de vaststelling van de netwerkanalyse in januari 2021 is een eerste stap gezet om ruimte en mobiliteit aan elkaar te koppelen. In 3 stappen is aangegeven welke ingrepen in het autonetwerk noodzakelijk zijn om tot 2040 12.000 woningen aan de stad toe te

voegen, gebaseerd op de prognose in de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Aangezien de prognoses op basis van de laatste inzichten fors toenemen, wordt de mobiliteitsopgave veel groter en zijn ten opzichte van de Netwerkanalyse extra maatregelen nodig. Reguliere mobiliteitsconcepten ‘werken’ met deze aantallen niet meer en er zullen expliciete keuzes gemaakt moeten worden. Een heroriëntatie op het stedelijk openbaar vervoer is bijvoorbeeld randvoorwaardelijk, evenals het sterker inzetten van stedelijke snelfietsroutes (Bicycle Oriënted Development) en het herverdelen van de openbare ruimte door de auto naar de stadsrand te leiden. Het gaat om het vergroenen, veranderen, verminderen en voorkomen van autoritten.

4. Winstgevende vastgoedontwikkeling die prevaleert boven maatschappelijke investeringen.

Winstoogmerk kan voor sommige ontwikkelaars prevaleren boven de meerwaarde van maatschappelijke investeringen. Voor de gemeente is maatschappelijke meerwaarde uitgangspunt en initiatieven die aan de opgaven voor de stad bijdragen krijgen prioriteit. We willen een stad waarin het voor eenieder fijn is om te wonen. Kwaliteit en betaalbaarheid van wonen zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

5. In gedrang komen van gezond stedelijk leven door geluidsoverlast, fijnstof, wateroverlast, hittestress, te weinig groen in de nabije omgeving of burenoverlast.

Meer mensen, betekent meer vervoersbewegingen en meer reuring in de stad. Dit kan leiden tot geluidsoverlast, een ongezonde omgeving vanwege te veel fijnstof, hittestress of overlast door burenoverlast. Dit vraagt onder andere om een andere mobiliteitsbenadering. En als we met de verdichtingsopgave niet gelijktijdig voorsorteren op de komende klimaatveranderingen, kan dit leiden tot wateroverlast met schade als gevolg en tot hittestress. Uitgangspunt van het Tilburgse waterbeleid is dat we knelpunten niet verplaatsen in ruimte en tijd. Als mensen dicht bij elkaar wonen en functies gemengd worden is er ook een groter risico op burenoverlast, (jongeren)overlast rond ontmoetingsplekken in een buurt of van een naastgelegen horecavoorziening. Om toename van overlast te voorkómen is een intensivering van het sociaal- en veiligheidsbeheer noodzakelijk.

5. KANSEN EN BEDREIGINGEN

6. De Tilburgse culturele identiteit kan onder druk komen te staan.

Verdichting in de bestaande stad kan ertoe leiden dat de identiteit van de wijken onder druk komt te staan, als er geen rekening gehouden wordt met de kenmerken van de wijken.

7. Ruimtelijke tweedeling; betaalbaarheid van woningen komt onder druk te staan.

Het niet sturen op inclusieve wijken kan ertoe leiden dat de segregatie wordt vergroot. In gebieden waar het erg goed gaat kunnen kansarmen uit de wijken worden gedrukt omdat het wonen voor hen daar niet meer betaalbaar is. Zij zijn aangewezen op gebieden waar het minder goed gaat en/of waar nog wel veel betaalbaar aanbod is. Dit kan ertoe leiden dat (sociale) problemen zich daar opstapelen. Het is van belang iets te doen en de kloof te dichten door meer te differentiëren. We staan voor de ongedeelde stad. Om de opdeling in wijken te voorkomen zijn alleen investeringen in de woningen niet afdoende. Ook onderwijs, en het vergroten van sociale economische mogelijkheden zijn essentieel.

8. Verdringing van functies naar de stadsranden.

Het verleden leert dat met verdichting in de bestaande stad, sommige functies naar de stadsranden worden verdrongen. Dit geldt met name voor grotere ruimtevragende of overlastgevende functies. In het geval van overlastgevende functies is dat een pré, maar als het gaat om bijvoorbeeld stedelijke voorzieningen zoals sportvelden, of ontmoetingsplekken voor jongeren, die van belang zijn voor de bewoners, is dat maar zeer de vraag.

9. Denken in blauwdrukken.

De toekomst is niet te voorspellen. Een dip in de economische ontwikkeling, of bijvoorbeeld een pandemie als corona laten zien dat we flexibel moeten zijn. Blauwdrukken voor de toekomstige ontwikkeling passen daar niet bij. Een stip op de horizon is nodig, evenals duidelijkheid op de korte en middellange termijn.

10. Ontbreken van maatschappelijk draagvlak.

Verdichting van de bestaande stad, betekent meer drukte in de stad en het aantal vier-

kante meters moet met meer mensen worden gedeeld. Dit kan leiden tot verminderd maatschappelijk draagvlak voor verdichting van de bestaande stad. Dit vraagt om het voeren van de dialoog in de verschillende stadia van de planvorming, waarbij zowel de voor- als de nadelen inzichtelijk zijn.



Naast nieuwe woningen heeft Tilburg ook voldoende parken en groen nodig om aantrekkelijk te blijven.

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHTINGSPRINCIPES



6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHTINGSPRINCIPES

6.1 Inleiding

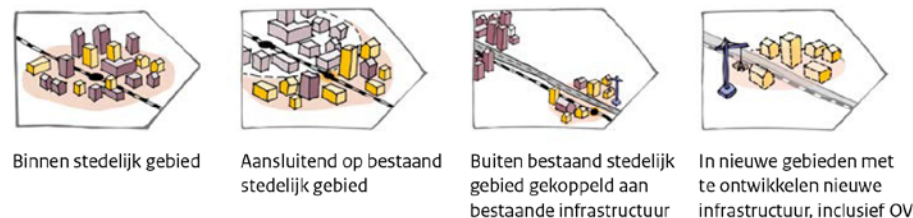
Stedelijke ontwikkeling is een continu proces van uitbreiden, transitie en vernieuwen en wordt in hoge mate bepaald door sociaal-maatschappelijk, culturele en economische ontwikkeling. Door de jaren heen worden nieuwe tijdslagen aan de stad toegevoegd, op basis van verschillende en opeenvolgende visies op de stad, en concrete plannen en initiatieven. De verschillende tijdslagen zijn in de stad afleesbaar, zoals bijvoorbeeld in de binnenstad, de zij-aan-zij staande panden uit uiteenlopende tijdsperioden aan de linten, of het Cenakel met het voormalig klooster en twee woontorens van begin deze eeuw. Je ziet het ook terug in de opbouw van de wijken. Aan de ontwikkeling van de Reeshof ligt een andere stedenbouwkundige visie ten grondslag dan aan Tilburg-Noord of Tilburg-West. De stad is nooit af, maar verkeert continu in transitie.

Op dit moment is er sprake van een trendbreuk. De alsmaar uitdijende stad heeft haar grens bereikt. Daarom worden vanaf nu verstedelijkingsopgaven in onderlinge samenhang, zoveel mogelijk in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het stedelijk gebied waaronder ook de dorpen, bestaat uit onderscheidende stadsdelen met een verschillende ontstaansgeschiedenis, karakteristiek en kwaliteiten. Op basis hiervan is een op maatwerk gerichte ontwikkelingsstrategie geformuleerd die aansluit bij de stedelijke en gebiedsgerichte opgaven. De ontwikkelingsstrategie is geconcretiseerd in verdichtingsprincipes. Deze principes vormen de leidraad en werkwijze om een integrale hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en te stimuleren. De woningbouwopgave van 25.000 woningen is een uitdaging voor de stad. We dagen iedereen uit om een inspirerende bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van onze stad. Gezamenlijk willen we de kansen die er zijn pakken en verzilveren.

6.2 Uitgangspunten ontwikkelingsstrategie

Voor de verdichting hanteren we vanuit de context waarbinnen wij werken zes uitgangspunten voor onze strategie. We sluiten daarbij aan bij de Nationale Omgevingsvisie:

1. We verdichten volgens de voorkeursvolgorde van de NOVI:



De behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen geven wij grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied een plek. Dit doen we binnen de kaders van de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid. Bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en werklocaties wordt ingezet op een goede ruimtelijke indeling van de regio en het voorkomen van onnodige mobiliteitsstromen van personen- en goederenvervoer. In Tilburg worden de gebieden in de omgeving van OV-knooppunten, zoals de binnenstad en Spoorzone in de omgeving van het Centraal Station, het Kenniskwartier rondom Station Universiteit en het Stationsgebied Reeshof optimaal benut voor geconcentreerde woon- en werklocaties met een hoge bebouwingsdichtheid gekoppeld aan een goede ontsluiting. Bebouwingstypen die daarbij niet passen, zoals grondgebonden woningen, realiseren we elders.

Waar binnenstedelijke ontwikkeling niet mogelijk is, gelet op de gevraagde segmenten en de omvang van de behoefte, de kaders van wet- en regelgeving of de kwaliteit en aantrekkingskracht van de stad en stedelijke regio als geheel kiezen we voor (aanvullende) verstedelijkingslocaties grenzend aan het bestaand stedelijk gebied.

We zetten nadrukkelijk in op stap 1 en 2. Locaties die passen bij stap 3 zijn voor ons afweegbaar wanneer ze aantoonbaar toegevoegde waarde hebben voor de stad.

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHINGSPRINCIPES

2. Bij het verdichten van de stad benutten we gebiedsgerichte kwaliteiten en potenties.

Op basis van de bestaande kwaliteiten en potenties van het gebied én de gebruikers van het gebied bekijken we hoe we tot verdichting kunnen komen. Bij het vinden van locaties voor de woningbouwopgave, maar ook voor andere functies geldt dat het programma moet passen bij de locatie en het (te realiseren) mobiliteitsaanbod ter plaatse.

3. We sluiten aan op de uitgangspunten voor Van Gogh Nationaal-park door het landschap tot in de stad te versterken.

In stedelijk gebied voegen we substantieel woningen toe, hand in hand met een aantrekkelijke, klimaatadaptieve, groene en blauwe (openbare) ruimte en gebouwen, waarin we beweging en ontmoeting stimuleren. Natuur-inclusief, energieneutraal⁸ en klimaatadaptief bouwen zijn uitgangspunt. De strategie richt zich op het maken van slimme combinaties van water en groen, zodat opgaven op het gebied van klimaatadaptatie worden gefaciliteerd en er een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde omgeving waarin ruimte is voor ontmoeting. Maar het gaat bijvoorbeeld ook om het maken van slimme combinaties tussen wonen en energie. Van een eigentijdse energievoorziening voor nieuwbouw kunnen tegelijkertijd bestaande woningen profiteren.

4. We verstedelijken in en rondom de dorpen, maar laten de dorpen niet aan elkaar groeien.

De dorpen Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel hebben elk hun eigen karakteristieken en identiteit. Deze willen we behouden en versterken. Net als in de stad Tilburg zal er ook in en rondom de dorpen nieuwe woningbouw bijkomen. We borduren hier voort op het Brabantse patroon van verstedelijking (Brabant Mozaïekmetropool) en laten de dorpen niet aan elkaar vastgroeien tot een stedelijk veld. De extra woningbouw kan een bijdrage leveren aan de diversiteit van woningtypen en doelgroepen in de dorpen, aan behoud van voorzieningen en ze kunnen het draagvlak voor een toekomstig station in of tussen Udenhout en Berkel-Enschot vergroten.

5. Onze wijken zijn goed bereikbaar en onderling verbonden.

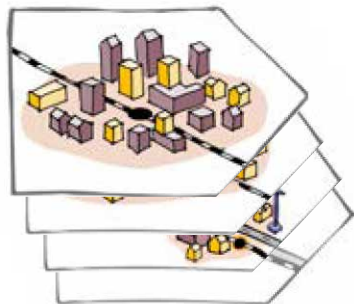
We kijken niet alleen naar bereikbaarheid in fysieke zin, maar ook naar de onderlinge verbinding tussen buurten, wijken en voorzieningen in de stad. En wat dat betekent voor het stilstaande deel van de mobiliteit. Stilstaande mobiliteit vraagt ruimte en collectieve voorzieningen voor de auto en de fiets, waar vooraf gebiedsbreed over nagedacht moet worden.

6. We zetten in op menging en nabijheid van functies.

Rondom de OV-knooppunten Station Tilburg en Station Universiteit en wijkcentra voegen we woningen toe in combinatie met voorzieningen, kennisintensieve bedrijven en onderwijs. We intensiveren hier zoveel mogelijk in gemengde hoogstedelijke topmilieus, de zogenaamde Metro Mix. Mogelijkheden voor ontmoeting en de sociale cohesie worden hierdoor versterkt. Het aandeel actieve mobiliteit, dat wil zeggen lopen en fietsen, zal hierdoor groeien.

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHINGSPRINCIPES

Binnen stedelijk gebied



1. Volgens principes Nationale Omgevingsvisie (NOVI)



2. Benutten gebiedsgerichte kwaliteiten en potenties



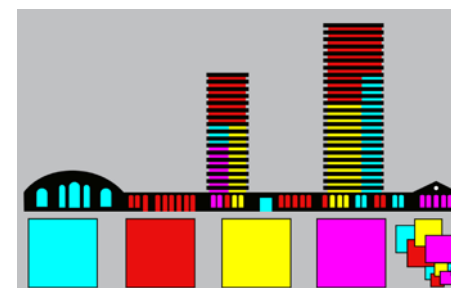
3. Doortrekken Van Gogh Nationaal Park tot in de stad: groen, klimaat, gezondheid en ontmoeting



4. Dorpen groeien niet aan elkaar



5. Wijken en buurten zijn bereikbaar onderling.



6. Menging van functies

De ontwikkelingsstrategie

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHINGSPRINCIPES

6.3 Verdichtingsprincipes

Tilburg wil haar stad verdichten met kwaliteit. We kiezen daarom voor een aantal richtinggevende verdichtingsprincipes voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en een toekomstbestendige inclusieve stad. Dit betekent dat er niet alleen is gekozen voor principes met een ruimtelijke en fysieke dimensie, maar ook met sociaal-maatschappelijke, economische en culturele dimensies.

Met de volgende kwalitatieve verdichtingsprincipes zetten we de koers uit voor de verdichting van Tilburg:

Op een menselijke maat

We streven naar een levendige stad op een menselijke maat met een menging van functies, die ontmoeting stimuleren. In de beleving van de stad spelen plinten van gebouwen, dus het onderste deel van een gebouw, een belangrijke rol. Ze zijn bepalend voor de uitstraling van een straat of gebied op ooghoogte en kunnen een divers programma huisvesten waaronder zeker ook wonen. De plint moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebouw en moet gericht zijn op de openbare ruimte en de gebruikers van het gebouw. We streven ook naar maximale openbaarheid van zowel gebouwen als openbare ruimte, zonder sociale of fysieke barrières. Voorzieningen, ook het buitengebied, zijn voor iedereen te voet, met de fiets of het OV te bereiken binnen 15 minuten.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- een stedelijk leven op ooghoogte; actieve en levendige plinten van gebouwen.
- een menging en een synergie van functies voor een levendige openbare ruimte.
- interactie tussen gebouwen en openbare ruimte, die ontmoeting stimuleert.
- oogcontact vanuit bovenliggende verdiepingen op de aangrenzende openbare ruimte.
- een maximale openbaarheid van de openbare ruimte en opheffen sociale, fysieke barrières en anonimiteit.
- een fijnmazig netwerk van openbare ruimte en doorwaadbaarheid van de stad.
- voor iedereen eenvoudig bereikbare voorzieningen en groen en koelteplekken, in de nabijheid van de woonomgeving; de zogenaamde 15 minutenstad.

- De inrichting en het beheer van openbare ruimte sluit aan op het huidig en toekomstig gebruik. Dat wil zeggen:

- Dat inrichting en beheer van openbare ruimte door of met bewoners en ondernemers wordt gestimuleerd;
- Dat de openbare ruimte klimaatbestendig, groen en duurzaam wordt ingericht en beheerd;
- Dat de openbare ruimte een overzichtelijke verzorgde inrichting kent (met weinig obstakels en objecten);
- We prioriteit geven aan verblijfsfuncties, voetgangers en fietsers en de openbare ruimte uitnodigt tot bewegen en ontmoeting.

Duurzaam en toekomstgericht

We streven naar een omgeving die klimaatadaptief, klimaatneutraal en gezond is, en sociale ontmoetingen stimuleert. Tijdens een hittegolf is het in de stad zo'n 8 graden warmer dan in het buitengebied. De kans op hittegolven en wateroverlast neemt als gevolg van de klimaatveranderingen alleen maar toe. De stad is nog niet ingericht op deze warmte en koelt onvoldoende af. Het gaat dus om slim ruimte maken voor verkoelen, terwijl er nog veel andere functies eenzelfde plek claimen in de openbare ruimte. Robuuste groenblauwe structuren en plekken in de stad zijn nodig voor verkoeling en voor de biodiversiteit. Mobiliteit is een middel om het klimaatadaptieve doel te kunnen halen. Zo werken we bijvoorbeeld hard aan het autoluwer maken van de binnenstad. De aanwezigheid van groene koele ruimtes, ook op beperkte loopafstand vanuit de woning zijn bovendien van substantieel belang voor ontmoeting, beweging en ontspanning. In het kader van duurzaam en toekomstgericht zetten we ook in op slimme en een veranderende mobiliteit en stadslogistiek, gericht op de voetganger, fietser en gebruiker van OV en deelmobiliteit. De auto blijven we faciliteren. We bieden de reiziger een keuze aan. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen we sturen op duurzame alternatieven waar de bestaande stad op kan meeliften. Op het gebied van infrastructuur is ook de ondergrond van belang. Deze wordt steeds voller en drukker. Daarom zetten we in op stadsbrede intelligente ondergrondse infrastructuur voor bijvoorbeeld de energietransitie, het watersysteem en dataverkeer.

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHINGSPRINCIPES

Klimaatadaptatieve stad



Klimaatadaptatie, waterberging, verkoeling van de stad zijn belangrijke aspecten binnen de ontwikkeling van een toekomstgerichte stad. We kennen het Spoorpark, een fantasieus groene long in de stad waar veel bezoekers gebruik van maken. Maar maatregelen kunnen ook getroffen worden op gebouwniveau, in de vorm van bijvoorbeeld groene gevels of energiegevels. Ook kan er gebruik gemaakt worden van de zogenaamde 5e gevel. Het dak van een gebouw kan worden ingezet voor vergroening en ontmoeting, maar ook om parkeren mogelijk te maken.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- een robuust groen-, water- en biodiversiteitsnetwerk.
- een klimaatadaptatieve omgeving en bebouwing.
- een schone, sociale en gezonde omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
- we streven naar groen en biodiversiteit voor iedereen dichtbij door een aaneenschakeling van 'stepping stones' van substantieel groen of blauw (water) in de stad met een onderlinge afstand van maximaal 400 meter. Deze groene of blauwe plekken worden niet alleen verbonden door groenstructuren in combinatie met hoogwaardige loop- en fietsroutes, maar ook door bijzonder groen zoals geveltuinen en groene daken⁹.
- alle inwoners hebben binnen 300 meter van hun woning toegang tot een koelteplek of groene of blauwe plek die via een groene of blauwe structuur verbonden is met een natuurgebied in de omgeving¹⁰.
- er wordt natuurinclusief gebouwd en hanteren om dat te toetsten het 'puntensysteem natuurinclusief bouwen'¹¹.
- een veranderende slimme stedelijke mobiliteit.
- verplaatsingen te voet, te fiets (Bicycle Oriented Development) en Openbaar Vervoer als norm.
- een aantoonbare bijdrage aan inclusieve buurten, wijken en stad.
- multifunctionele gebouwen en stedelijke blokken.
- energieneutraal bouwen is uitgangspunt voor nieuwbouw.
- bij nieuwbouw en herontwikkeling van vastgoed stimuleren we dat zoveel mogelijk hergebruikte of herbruikbare materialen en grondstoffen worden gebruikt.
- we faciliteren een stadsbrede intelligente ondergrondse infrastructuur (energietransitie, watersysteem en data).

Voortbouwen op het Tilburgse weefsel

Het DNA van Tilburg bestaat uit een aantal cultuurhistorische tijdlagen en een variatie van gebieden met een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristiek. Zo is de binnenstad heel anders dan de Reeshof. Dit vraagt om een andere strategie, namelijk een gebiedsgerichte aanpak die we baseren op de gebiedsprofielen voor wonen en de wijkagenda's. Het voortbouwen op de Tilburgse maat bestaat met name uit een combinatie van met name laag- en middelhoogbouw in een stedelijk blok. We faciliteren graag

6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN VERDICHINGSPRINCIPES

initiatieven gericht op vroegtijdige betrokkenheid van de eindgebruiker en/of collectief opdrachtgeverschap. Ook slim ruimtegebruik binnen een stedelijk blok is welkom, zoals het creëren van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen mogelijk, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke keuken of tuin, maar ook het delen van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld mobiliteit. Hoogbouw is mogelijk als er sprake is van een waardevolle toevoeging voor de plek én de omgeving. Dit vraagt om maatwerk. Hiervoor hanteren wij de Handreiking hoogbouw 2017.



Zicht op diverse tijdslagen, vanuit de Lange Nieuwstraat met op de achtergrond Westpoint.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- afleesbaarheid van de cultuurhistorische tijdslagen en het DNA van de stad.
- onderscheidende wijken: Binnenstad, Oude stad binnen de Ringbanen, na-oorlogse wijken, Reeshof en dorpen, waarbij op een passende wijze en mate verdicht, ingeweven en gemengd wordt.
- voortbouwen en verdichten binnen de bestaande Tilburgse laag en karakteristiek van het stedelijk blok.
- hoogbouw is mogelijk als er sprake is van een waardevolle en betekenisvolle toevoeging aan de omgeving.
- we stimuleren vroegtijdige betrokkenheid van bewoners, eindgebruikers en ondernemers bij planvorming.
- benutten van kansen om in stedelijke blokken ruimte en voorzieningen te delen (mobiliteit, energie, keuken).
- we stimuleren het gebruik van een 2e maaiveld voor vergroening, klimaatadaptatie, en verblijven en het toepassen van groene gevels en het opwekken van (zonne)energie op daken.

Maatschappelijk rendement en betrokkenheid

We creëren een actief proces van denken en doen met bewoners, marktpartijen, instellingen en andere partners om toegevoegde waarde te realiseren in de stad. Dit wordt uitgewerkt in het actieplan inwonersparticipatie. Participatie vindt plaats op verschillende abstractieniveaus bij het opstellen van beleid, het ontwikkelen van visies tot en met het ontwerpproces in verschillende gradaties van participatie tot co-creatie. De gebruiker staat hierbij centraal. Dat betekent dat de rol helder moet zijn voor alle deelnemers binnen het participatieproces, dat niet alleen hoeft te gaan over ruimtelijke aspecten, maar bijvoorbeeld ook over de sociale meerwaarde van, in dit geval, de verdichting. Daarbij worden vooraf de kaders, het speelveld en de spelregels duidelijk gecommuniceerd.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- participatie van bewoners, ondernemers, instanties als integraal onderdeel van het beleids-, ontwikkel- en ontwerpproces op diverse schaalniveaus zoals stad, wijk, buurt, straat en gebouw.
- actief creëren van een proces van draagvlak, meedenken en waar mogelijk het creëren van toegevoegde waarde voor de buurt of wijk.
- vooraf heldere kaders voor het speelveld en spelregels van participatie, zodat voor deelnemers duidelijk is welke rol ze hebben.
- heldere informatie en terugkoppeling over dilemma's, afweging en besluitvorming tijdens het proces over ingebrachte bijdragen.

An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, there is a dense canopy of green trees. Behind the trees, a tall, cylindrical concrete tower stands out. To the right of the tower, there are several multi-story residential buildings with balconies. The background shows a mix of urban development and green spaces under a blue sky with scattered white clouds.

7. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES

7. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende soorten verdichtingslocaties (paragraaf 7.2) en de gebieden waar wij mogelijkheden zien voor verdichting (paragraaf 7.3). Voor de onderscheiden gebieden zijn de opgaven en kansen beschreven en indicatief zijn de toekomstige woningbouwaantallen benoemd. Bijlage 4 schetst per deelgebied een gedetailleerder overzicht met de belangrijkste ambities, dilemma's en opgaven en de verwachte planning voor planologische gereedheid.

7.2 Soorten verdichtingslocaties

De stad is continu in ontwikkeling, door bevolkingsgroei, door andere (woon)wensen, door verandering in de economische werkgelegenheid, of doordat gebouwen afgeschreven raken. In de bestaande stad zien we daardoor mogelijkheden om, in combinatie met specifieke gebiedsopgaven, een groot deel van de toekomstige woningbouwopgave te realiseren. De mogelijkheden voor woningbouwlocaties kunnen grofweg in de volgende vier categorieën worden ingedeeld:

A. Onbebouwde locaties

- Braakliggende terreinen
- Groenzones
- Sportterreinen/volkstuinen
- Parkeerterreinen
- Uitbreiding
- Overbouwing/dubbelfuncties

B. Herstructurering (bestendigen huidige functie)

- Sloop herbouw (vernieuwing verouderde woningen)
- Mening kantoor- werklocaties met woningbouw

C. Herstructurering (oorspronkelijke functie vervalt)

- Grootschalige verouderde (werkgebieden)
- Hergebruik en toevoegen van nieuwbouw

D. Maatwerk (dynamiek van de stad)

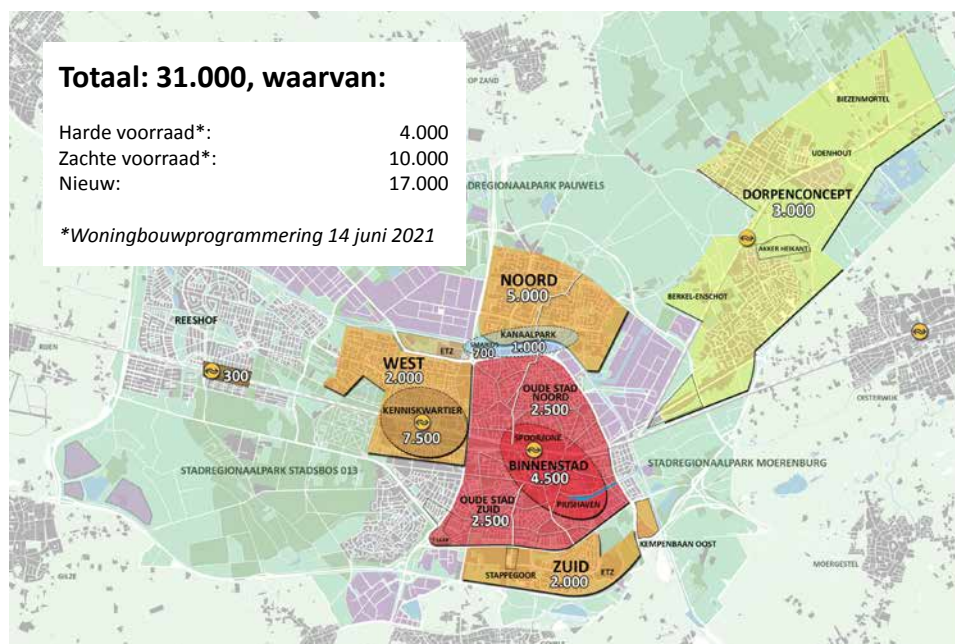
- Vernieuwing op perceels-, complex en blokniveau
- Vervanging nieuwbouw, verplaatsingen

Mogelijkheden voor binnenstedelijke verdichting

7.3 Potentiële verdichtingslocaties

Op basis van de ontwikkeling van de stad en de dichtheden en kenmerken van wijken (zie bijlage 4), de gebiedsgerichte opgaven en mogelijkheden en kansen binnen wijken, zien wij binnen de bestaande stad mogelijkheden voor verdichting met woningbouw. De potentiële verdichtingslocaties zijn weergegeven in de volgende figuur. In dit stadium is dat nog vrij abstract; het zijn grove inschattingen per wijk of stadsdeel. De inschattingen zijn gemaakt op basis van woningbouwaantallen die nu reeds in de woningprogrammering¹² zitten, huidige dichtheidscijfers en mogelijke woningbouwaantallen op basis van referentieprojecten.

7. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES



Geschatte woningcapaciteit

In de bestaande stad zien we binnen de eerder aangegeven onderscheiden gebieden op de kaart met dichtheden de volgende mogelijkheden voor verdichting met woningbouw:

1. Het gebied binnen de ringbanen

Het gebied binnen de ringbanen wordt ook wel aangemerkt als de 'oude stad'. Het eeuwenoude patroon van de dynamische linten is zeer prominent en herkenbaar aanwezig en is in alle windrichtingen verbonden met de omliggende stadsdelen en het landschap. Binnen de ringbanen zien we het gebied Binnenstad, Spoorzone, Piushaven, Veemarktkwartier Museumkwartier als het kerngebied voor de woningbouwopgave. Deze locaties liggen in de nabijheid van Station Tilburg en in het meest dynamische deel van Tilburg. Binnen de ringbanen zien we ook mogelijkheden op open terreinen achter de linten, en binnenwijkse parkeerterreinen. Tegelijkertijd spelen dit soort locaties ook een belangrij-

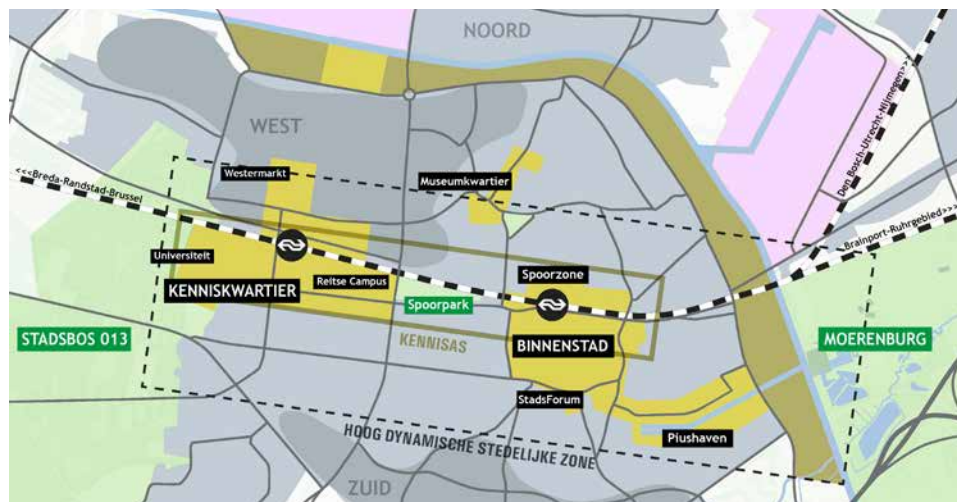
ke rol in de leefbaarheid en bereikbaarheid van de wijk. De mogelijkheden voor dit soort locaties worden via een vervolgstudie nader onderzocht.

In de netwerkanalyse ten aanzien van mobiliteit is gerekend met een forse mobiliteitstransitie voor dit gebied om de autodruk binnen de perken te houden op de ringbanen, in de binnenstad en in de woongebieden ten westen van de Ringbaan-West. In dit gebied ligt een forse opgave om flexibeler om te gaan met autobezit (zoals autodelen), en meer in te zetten op lopen en fietsen door de aspecten afstand en reistijd anders in te zetten. In dit gebied gaat het om het temperen van de auto bij nieuwe ontwikkelingen.

2. In de na-oorlogse uitbreidingswijken Tilburg-Noord, -West en -Zuid zien we met verdichting en transformatie kansen om de diversiteit aan woningtypen en daarmee aan inwoners te vergroten en tegelijkertijd een impuls te geven aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

In *Tilburg-West* ligt de focus voor de woningbouwopgave in de nabijheid van station Universiteit, namelijk het Kenniskwartier. Dit gebied maakt nu samen met de spoorzones in 's-Hertogenbosch en Breda deel uit van de 14 nationale verdichtingslocaties. Het Ministerie van BZK heeft daarmee prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van dit gebied, waarin naar schatting zo'n 7.500 woningen toegevoegd kunnen worden in hoogstedelijk gemengd milieu. Het Kenniskwartier is integraal onderdeel van de centrale hoogstedelijke zone tussen het Stadsbos 013 en Moerenburg. We hebben daarbij aandacht voor de aansluiting met de Pact-wijk Tilburg-West. In de Pact-Wijk zien we kansen om een bijdrage te leveren aan de sociale opgave door met transformatie meer diversiteit te realiseren in het woningbouwaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

7. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES



Hoogstedelijke zone tussen Stadsbos013 en Moerenburg

Ook in *Tilburg-Noord* zien we kansen om door het toevoegen van woningen het woningaanbod diverser te maken. Tilburg-Noord bevat veel openbaar groen met vaak een anoniem karakter. De maat van de openbare ruimte, in combinatie met de verduurzamingsopgave voor woningen van de corporaties bieden kansen voor verdichting en transformatie. We zien mogelijkheden om in Tilburg-Noord tot 2040 zo'n 5.000 woningen toe voegen. Daarbij is het de opgave de openbare ruimte meer betekenis te geven voor de bewoners in de wijk en de wijk goed en op een groene manier te verbinden met stadsrand-noord (het gebied tussen Tilburg-Noord en de tangent) en de stadsregionale parken. Voor de noordrand van de stad oftewel het gebied tussen Tilburg-Noord en de Burgemeester Letschertweg betekent dit dat we van de achtertuin van Noord een voortuin willen maken. Het doel is om een attractief en samenhangend overgangsgebied te realiseren tussen stad en land. Kleinere woongemeenschappen die dit concept kunnen versterken én verbonden zijn met Tilburg-Noord zijn mogelijk in dit gebied.

De Kanaalzone speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de verbinding tussen de Oude Stad en Tilburg-Noord. De Kanaalzone is een bedrijventerrein voor middelgrote

bedrijven in Tilburg, met name voor het MKB op het gebied van creatieve bedrijvigheid en de maakindustrie. Het deel ten noorden van Ringbaan-Noord is een kansrijk gebied voor het mengen van functies, maar dan op een andere manier dan in het centraal stedelijk gebied. Hier kan een interessante mix van wonen, werken en recreëren gerealiseerd worden met een rauw randje. De Kanaalzone is echter geen eenvoudig terrein om deels te transformeren. Sommige bedrijven hebben hier de laatste jaren flink geïnvesteerd in hun bedrijf en sommige bedrijven hebben milieufactoren waarbinnen geen woningbouw mogelijk is. De Kanaalzone levert daarbij ook een bijdrage aan de werkgelegenheid in onze stad. Een zorgvuldige afweging en nader onderzoek naar de mogelijkheden en kansen in deze zone is nodig, in combinatie met eventuele alternatieven voor de zittende bedrijven. Inmiddels hebben een aantal eigenaren in de Kanaalzone zich verenigd en wordt een proces om over de ontwikkelmogelijkheden van een deel van de Kanaalzone (het gebied tussen de Maasstraat en de Quirijnstoklaan) te gaan nadenken, opgestart.



De Kanaalzone

7. POTENTIËLE VERDICHINGSLOCATIES

In *Tilburg-Zuid* intensiveren we de woningbouw op Stappegoor. Met ondersteuning vanuit de Woningbouwimpuls voor Groot Stappegoor gaan we hier aan de slag. Met de corporaties, inwoners en andere partners onderzoeken we daarnaast de komende periode vanuit de PACT-aanpak de kansen voor het toevoegen en verbeteren van woningen tezamen met het verbeteren woonomgeving en (onderwijs)voorzieningen in Groenewoud. We willen daarbij de verbinding tussen Stappegoor – Groenewoud – Kempenbaan verder versterken. De vernieuwing van het Ziekenhuis op de Kempenbaan biedt ook kansen voor woningbouw in deze omgeving.

In de na-oorlogse wijken gaan we uit van een gematigde mobiliteitstransitie. Het auto-bezit blijft hier relatief hoog, maar de verbindingen met het gebied binnen de ringbanen moeten duurzamer, zoals de verbinding met de stations, met arbeidsplaatsen en (recreatief)bezoek. Hiervoor zijn fundamentele netwerkaanpassingen voor de fiets en Openbaar Vervoer nodig.

3. Reeshof

De Reeshof is een relatief jong stadsdeel; zeker de westkant die deels nog in aanbouw is. Het is een groene wijk, waarbij het groen vooral bestaat uit privégroen. Daardoor zien we minder kansen om grootschalig woningbouw toe te voegen. Een uitzondering daarop is de omgeving rondom het Stationsgebied Reeshof. Het Stationsgebied Reeshof vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan de realisatie van een volwaardig stationsgebied met een passende stedelijk identiteit. Woningbouw in combinatie met voorzieningen, werkplekken, een goede openbare ruimte met verblijfklimaat en een ambitieuze oplossing voor het parkeren rondom het station kan zorgen voor versterking van dit stationsgebied.



Dalem-Noord in de Reeshof

4. Stadsentrees

De locaties Kempenbaan, Smarius en 't Laar zijn prominente locaties als je Tilburg met de auto bezoekt. Het zijn de entrees van onze stad binnen de ringbanen. In stedenbouwkundig opzicht en qua architectuur dienen ze het visitekaartje van de stad te zijn. Tegelijkertijd vormen deze locaties op het gebied van mobiliteit de trechters van onze stad; alle gebiedsontwikkelingen worden via deze locaties afgewikkeld naar de ring om Tilburg heen. Het zijn locaties waar we naast gastvrij en de 'juiste' uitstraling ook moeten sturen op overstapmogelijkheden, zoals transferia. Alleen op deze wijze kunnen we de ringbanen bereikbaar houden voor economisch verkeer.

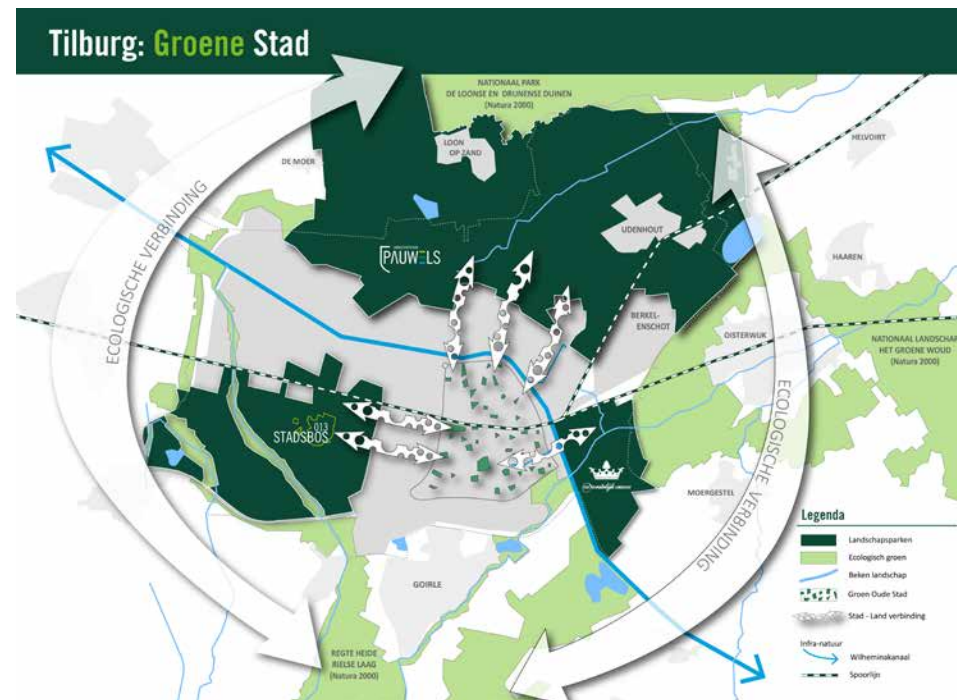
Voor Smarius is planontwikkeling van zo'n 700 woningen in volle gang. De locatie 't Laar is nog in een pril stadium. Hier wordt gedacht aan een toevoeging van zo'n 500 woningen. Voor de locatie Kempenbaan worden momenteel een aantal scenario's onderzocht: bedrijvigheid en/of woningbouw.

7. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES

5. Ook in en rondom de dorpen zien we kansen voor verdichting. Verdichting draagt hier bij aan de kwalitatieve woonopgave. Er zijn kansen voor het toevoegen van grondgebonden wonen, maar er is in de dorpen ook aandacht nodig voor het vasthouden van starters en voor doorstroming van ouderen. Woningbouw draagt bij aan behoud en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Het landschap zien we als een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Daarom werkt Tilburg aan drie stadsregionale parken, waaronder Landschapspark Pauwels in het noordoosten van Tilburg. Landschapspark Pauwels vormt de verbinding tussen de stad, de Loonse en Drunense duinen en Het Groene Woud. Het landschapspark en de natuurgebieden zijn onderdeel van het grotere Van Gogh Nationaal Park. We investeren hier in het landschap van de toekomst. Daarvoor zien in de Verkenning Pauwels-Oost 4 ontwikkelijnen benoemd:

- Natuur, landschap en erfgoed zien we als een kans; we behouden en versterken de biodiversiteit, werken aan een koel buitengebied en gaan respectvol om met het landschap en erfgoed.
- We schetsen een perspectief voor boeren en voedselproductie door het engagement tussen de boer en de stedeling te versterken.
- We ontwikkelen natuur en landschap tot in het hart van de steden en dorpen.
- Ontwikkeling van natuurbeleving en duurzaam (cultuur)toerisme. Dat betekent dat elke ingreep waarde toe moet voegen aan het landschap.

Voor de ontwikkeling van de dorpen betekent dit dat we voortborduren op het Brabantse patroon van verstedelijking (Brabant Mozaïekmetropool). De stad en de dorpen groeien daarom niet aan elkaar. En het landschap is de basis voor klimaatadaptatie en verstedelijking.



Het landschap als belangrijke vestigingsvoorwaarde

Wij maken ons bij het rijk sterk voor realisatie van een station Berkel-Enschot/Udenhout. Dit station kan een enorme impuls geven aan de verdichtingsopgave: woningbouw sluit dan aan bij doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie en we kunnen verder doorpakken op duurzame mobiliteit. Voor de woningbouwontwikkelingen in de noordoosthoek van Tilburg ('Oostflank SRBT') werken we in nauwe samenwerking met de gemeente Oisterwijk aan een gezamenlijk Koersdocument, dat ook wordt opgenomen in ons Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg en de Regionale Investeringsagenda (RIA). Op basis van de recent uitgevoerde verkenning Pauwels-Oost kunnen we in het Tilburgse deel van dit gebied ongeveer 3.000 nieuwe woningen realiseren.

7. POTENTIËLE VERDICHINGSLOCATIES

Om de dorpsidentiteit te bewaren vinden we het belangrijk dat de dorpen niet aan elkaar vastgroeien tot een stedelijk veld. Juist de ligging in een groene omgeving is een kwaliteit van de dorpen binnen Van Gogh Nationaal Park. Daarom investeren we gelijktijdig in versterking van het landschap en de recreatiemogelijkheden in de tussenliggende gebieden. Vanuit natuurlandschappelijke en geohydrologische overwegingen biedt Zwaluwenbunders grote meerwaarde om onze klimaat- en landschappelijke opgaven te realiseren en is daardoor minder geschikt voor verstedelijking. In de Verkenning Pauwels-Oost is deze conclusie bereikt vanuit een bredere analyse van het gebied. Vanuit landschappelijke/geomorfolologische condities, bereikbaarheid en de relatief solitaire ligging van Zwaluwenbunders wordt geadviseerd deze locatie en Rugdijk op te nemen in een scope-uitbreiding van Water- en Klimaatlandschap Pauwels.

In de gehele stad blijven kansen bestaan om kleinschalig te verdichten om meer differentiatie op wijkniveau te realiseren. Ook blijft herontwikkeling binnen de bestaande voorraad mogelijk.



Dorpshart (Tongerloplein) Udenhout



Dorpshart Biezenmortel



Koningsoord in Berkel-Enschot

8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS



8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS

8.1 Inleiding

Met woningen alleen bouw je geen stad. Extra inwoners in de stad betekent ook een groter aanbod van arbeidskrachten. Dit brengt een grotere vraag naar arbeidsplaatsen, werklocaties zoals bedrijventerreinen en kantorenlocaties, met zich mee. Datzelfde geldt voor een toenemende (ruimte)vraag vanuit het perspectief van mobiliteit, energieopwek en landschap- en natuurontwikkeling in en rond de stad. Ook kan het tot intensiever gebruik of uitbreiding van (maatschappelijke) voorzieningen leiden. Een leefbare en complete stad vraagt om een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. De uitdaging is dit zo te doen dat deze toegankelijk zijn voor iedereen, uitnodigen tot ontmoeting en verbinding tussen bewoners en tot optimaal gebruik van, in sommige buurten letterlijk, schaarse ruimte. In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe andere beleidsvelden zich verhouden tot de woningbouwopgave en welke vervolgstappen nodig zijn om tot verdichting van de stad te komen.

Hoewel de focus van deze actualisatie op wonen ligt, is het noodzakelijk om deze opgave in relatie tot de andere opgaves te bezien. Deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie is een bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Voor de andere opgaves geven we aan hoe we daar in relatie tot de woningbouwopgave mee denken om te gaan, of er worden vervolgacties geformuleerd.

8.2 Bedrijvigheid op bedrijventerreinen

Zoals opgenomen in het werklocatiebeleid “toekomstbestendige werklocaties” is er sprake van een schaarste aan werklocaties op bedrijventerreinen. Tot 2030 is de prognose dat er een tekort is van 35 hectare bedrijventerrein. Met een groter aanbod van arbeidskrachten wordt ook een toename van werkgelegenheid verwacht, waardoor dit tekort naar verwachting verder op zal lopen. Conform het werklocatiebeleid wordt er ingezet op verdichting en efficiënter ruimtegebruik door middel van herstructurering. Dit biedt slechts ten dele een oplossing. Zo concludeert Stec Groep (2021) dat herstructurering voor grotere ruimtevragers (>3 hectare) slechts 20% van de marktvraag in de regio kan opvangen. Er moet dus ook gekeken worden naar mogelijke nieuwe locaties voor bedrijvigheid of het creëren van meer werklocaties door meer menging van werken met wonen. In de zoektocht naar (reserve-) locaties wordt de samenwerking met regioe-

meenten steeds belangrijker. In het traject Verstedelijkingsakkoord SRBT wordt naar verwachting in september 2021 het economisch perspectief afgerond. Op basis hiervan kan een nieuwe strategie voor bedrijventerreinen in de SRBT worden bepaald.

8.3 (Gedeeltelijke) transformatie van bedrijventerreinen naar wonen

Naast een grotere behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen zien we dat op steeds meer plekken in Tilburg initiatieven worden ontwikkeld om bedrijventerreinen in Tilburg te transformeren naar een woonfunctie of een menging van wonen en werken. Aan de ene kant lijkt dit een wenselijke beweging, aan de andere komt de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid steeds meer onder druk te staan. Bureau Stedelijke Planning heeft parallel aan het opstellen van de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie in opdracht van de gemeente Tilburg een vitaliteitstoets uitgevoerd voor 17 binnenwijkse bedrijventerreinen. Met de vitaliteitstoets is gekeken waar de optelsom van fysieke, economische en maatschappelijke aspecten het logisch maakt om bedrijvigheid te behouden en te versterken en waar er juist aanleiding is om verkleuring en gedeeltelijke transformatie mogelijk te maken en onder welke voorwaarden.

Voor de volgende vier terreinen (totaal ca. 4 hectare) is het transformeren naar woon-werkgebieden een logische strategie. Met transformatie verandert de hoofdfunctie van het bedrijventerrein, maar biedt het nog steeds ruimte aan werken:

- het Bedrijvencentrum Het Laar;
- Quirijnstok;
- Componistenlaan;
- WLM-terrein Regenboogstraat.

Voor vijf terreinen (totaal 20 hectare) is het versterken van de functiemix het meest logisch, waarbij er met name gekeken wordt naar verkleuring van de terreinen naar meer wijkverzorgende bedrijvigheid en voorzieningen. Hierbij kan aanvullend de combinatie worden gezocht met wonen:

- het Voltcomplex;
- Reitse Hoevenstraat;
- Heikant Oost en West;

8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS

- Paletplein;
- Dirigentenlaan.

Bedrijventerrein Reitse Hoevenstraat maakt onderdeel uit van het Kenniskwartier. Hier beogen we een (geleidelijke) transformatie naar een Metromixmilieu met een mix van passende bedrijvigheid en wonen.

Voor de terreinen Beneluxterrein, Broekhoven, Rhijnkant, Bedrijvenpark Willem II en Kapelmeesterlaan geldt dat juist intensivering van de werkfunctie voor de hand ligt. Hier willen we de ruimte voor werken minimaal behouden en waar mogelijk zelfs optimaliseren. Een eventuele combinatie met wonen is in alle gevallen secundair en mag bedrijvigheid niet belemmeren.

8.4 Kantoren

Tegen de achtergrond van de kwalitatieve mismatch op de kantorenmarkt, waarbij het aanbod niet aansluit op de vraag, is in het kader van de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen de transformatiepotentie van de structurele leegstand doorgelicht. We concluderen dat substantiële transformatiekansen naar wonen zeer gering zijn. Als deze kansen er al zijn, zijn of worden ze al opgepakt. Met de toename van inwoners en werkgelegenheid wordt ook een toename in de behoefte van kantoormeters verwacht. Die biedt kansen voor de multifunctionele locaties aan de Kennisas, zoals Kenniskwartier, Spoorzone en Binnenstad. In deze gebieden is op dit moment al sprake van krapte. Om die reden ligt sec transformatie niet voor de hand. Renovatie van kantoren al dan niet in combinatie met het toevoegen van wonen in een mixed use concept zijn dan eerder voor de hand liggende oplossingen. De inzet op verdichten en mengen vanuit de Metro Mix-gedachte is ook voor een toekomstbestendige kantorenmarkt enorm van belang. Bij de ontwikkeling van gebieden wordt daarbij naar een goede functiemix gekeken.

De impact van corona op kantoren moet zich nog uitwijzen. Daar kunnen op dit moment nog geen uitspraken over worden gedaan. Overigens is Tilburg geen grote kantorenstad. Het effect is daarom waarschijnlijk beperkt.

8.5 Detailhandel en horeca

Hoewel meer bewoners en meer inwoners ook een grotere behoefte aan voorzieningen met zich mee brengt, zoals bijvoorbeeld winkelaanbod en horeca, verwachten we niet dat dit een extra grote ruimtevraag met zich mee brengt. Extra inwoners zullen door een nog immer groeiende besteding bij online winkels niet leiden tot extra bestedingen in de detailhandel. Doordat de behoefte aan fysieke winkelmeters harder daalt dan het aantal inwoners groeit, zal ondanks de toename van inwoners er per saldo toch sprake zijn van een afnemende behoefte aan winkelmeters. De extra inwoners zullen dan ook met name bijdragen aan het in stand houden van bestaande winkels. Eventuele toevoeging van ruimte voor winkels is dan ook niet wenselijk. Wanneer er een duidelijke toename van de vraag is en er elders winkeloppervlakte (planologisch) komt te vervallen kan er bij gebiedsontwikkelingen ruimte zijn voor een beperkte toevoeging van winkels. Vanuit horeca is hierin mogelijk meer ruimte, maar in alle gevallen geldt dat dit echt maatwerk moet betreffen en volgend moet zijn aan de ontwikkeling van een gebied. Het ligt niet voor de hand om horeca te realiseren die zelfstandig publiek trekt, maar vooral de behoefte vervult van de nieuwe bewoners van de betreffende stedelijke ontwikkeling.

8.6 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn plekken die ruimte bieden aan activiteiten die primair een maatschappelijk doel dienen. Ze dragen bij aan een gezonde en aantrekkelijke samenleving met gelijke kansen voor iedereen en oog voor elkaar. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om activiteiten op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. In het kader van de verdichting van de stad streven we naar aantrekkelijke, gezonde en duurzame stadswijken waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit vraagt om nieuwe creatieve oplossingen en grote aandacht bij planontwikkeling van publieke en private partijen. Zo is en blijft de mogelijkheid om te spelen, sporten en bewegen in de buitenruimte cruciaal in een verdichtende stad. We weten dat veel mensen op eigen kracht een gezond leven nastreven en dat anderen hiertoe gestimuleerd of uitgedaagd moeten worden. Ook weten we dat lang niet iedereen in staat is om – permanent of tijdelijk – goed voor zichzelf te zorgen. In het kader van de relatie tussen zorg en de soci-

8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS

ale basis in wijken en buurten, de preventieve aanpak en de daarmee samenhangende gewenste beweging van normalisering is het belangrijk dat welzijn, gezondheid, zorg en ondersteuning, onderwijs, sport en cultuur dichtbij en op maat georganiseerd worden.

Het realiseren van een hoogwaardig maatschappelijk voorzieningenniveau vormt een van de structurele opgaven die centraal staan bij gebiedsontwikkelingen, naast groen, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Deze voorzieningen zijn nodig voor een gezond en gelukkig leven voor iedereen. Het is dan ook van belang om de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven met elkaar te verbinden, om zo te komen tot een integrale en samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en deze zo te waarborgen dat de ruimtelijke ontwikkeling aansluit bij de leefwereld van bewoners. Leren, sporten, recreëren, ontmoeten en zorgen voor elkaar zijn belangrijk in die leefwereld. Voorzieningen maken dit mogelijk. We streven naar een evenwichtige spreiding van maatschappelijke voorzieningen over de stad en in de wijken, buurten en dorpen. De uiteindelijke programmering van maatschappelijke voorzieningen is afhankelijk van de concrete behoefte in de wijken, buurten en dorpen.

We weten dat als gevolg van de dubbele vergrijzing (meer ouderen, ouderen worden ook ouder) de komende 20 jaar meer behoefte ontstaat aan woonvormen waar ouderen langer thuis kunnen blijven wonen en waar zorg goed geleverd kan worden. Deze woonvormen staan bij voorkeur nabij voorzieningen. We voeren in regionaal verband een woon-zorg analyse uit om een beter begrip te krijgen van wat de opgave zal zijn in dit kader. De opgave die uit deze vraag-aanbod analyse volgt (wonen, zorg en welzijn) vormt de basis om wijkgericht het aanbod te verbeteren. Ook ten aanzien van de benodigde intramurale zorgcapaciteit (maatschappelijke voorziening). Het is van belang om ook de woonomgeving nabij deze woonvormen zo in te richten dat (informele) ontmoeting en beweging gestimuleerd wordt. De recent uitgevoerde [kuierrondjes](#) zijn hier goede voorbeelden van.

Met behulp van deze update stedelijke ontwikkelingsstrategie en de Gebiedsprofielen Wonen kunnen we preciezer ramen waar de bevolkingsgroei naar verwachting in de stad zal landen en wat dat betekent voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. Deze data kunnen we delen met onze partners.

Ook sportvoorzieningen zullen mogelijk intensiever benut worden. Tegelijkertijd zien we de beweging dat het ongebonden sporten toeneemt ten koste van het sporten in verenigingsverband bij een accommodatie. Dit vraagt dus ook aandacht voor voldoende beweegmogelijkheden in de openbare ruimte.

8.7 Leisure

Leisurevoorzieningen, ofwel voorzieningen waar beleving centraal staat binnen entertainment, cultuur, sport, wellness, horeca en natuur, dragen bij aan:

- het leefklimaat,
- aan de fysieke en mentale conditie van bewoners,
- de sociale samenhang in (nieuwe) woongebieden en
- aan de economische spin off, omdat leisure vaak gecombineerd wordt met horeca en detailhandel.

Woongebieden en steden worden verlevendigd met leisurevoorzieningen. Ze dragen bij aan de multifunctionaliteit van gebieden en aan het totale voorzieningenpakket. Dat heeft een gunstig effect op nieuwe bewoners en bedrijven. Bewoners, met name de creatieve klasse en hoger opgeleiden, nemen de (culturele) leisurevoorzieningen mee bij de keuze van hun woonplaats. Ook bedrijven en werknemers vinden de kwaliteit van hun werkomgeving en de daarbij aanwezige voorzieningen, belangrijk. Leisurevoorzieningen fungeren kortom als trekker voor bewoners, bedrijven en bezoekers, dragen bij aan economische spin off, zorgen voor een sterker imago en worden gezien als visitekaartje voor de stad. Met de verdichting van de stad zal niet alleen het aantal initiatieven toenemen, maar ook de ruimteclaim voor leisure.

8.8 Groen

Om een gezonde, aantrekkelijke en klimaatrobuuste stad te zijn, moeten we groen en blauw in en om de stad blijvend versterken. Het koppelen van de groenblauwe opgave in balans met een eigentijdse opgave op het gebied van wonen, klimaat, mobiliteit en energie is nodig en biedt kansen. Groen en blauw dragen bij aan een aantrekkelijke, aangename en klimaatadaptieve openbare ruimte. Daarbij zetten we tegelijkertijd in op het vergroten van de biodiversiteit.

8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS

De volgende drie onderdelen zijn bepalend voor onze verstedelijkingsambities:

1. Stadsnatuurkaart 2040

De Stadsnatuurkaart 2040 geeft weer welk groen van belang is om een ecologische inrichting te geven voor een goede dooradering waar soorten gebruik van kunnen maken. We volgen hierin het bestaande beleid (Agenda groen in de stad, 2016). Momenteel wordt dit beleid geactualiseerd. We verwachten dat hierover eind 2021 besluitvorming plaatsvindt.

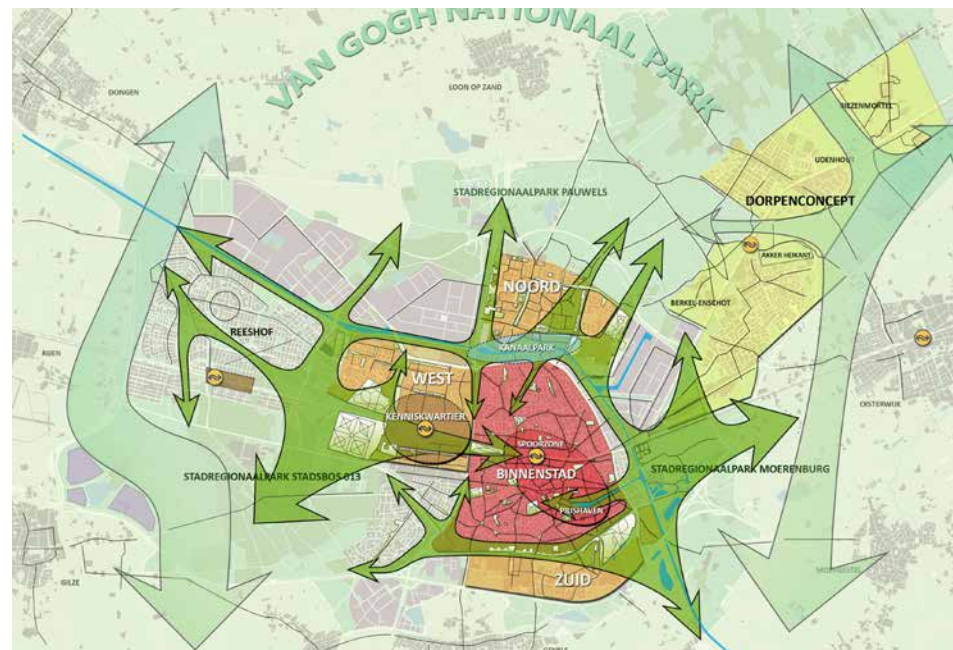
2. Prioritaire groenstructuren

De ecologische verbindingen om de stad en groene 'inprikkers' in de stad zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en nader beschreven in het Masterplan Van Gogh Nationaal Park. Groene 'inprikkers' (groene verbindingen) en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes zorgen voor een goede verbinding van de stad met de omliggende stadsregionale parken als scharnierpunt tussen de Natura 2000-gebieden en de stad. De ecologische verbindingzones om de stad zijn van cruciaal belang voor het goed functioneren van het ecosysteem. De groene inprikkers vragen om een nadere ruimtelijke uitwerking.

3. Extra opgave nieuwe parken

Het toevoegen van woningbouw vraagt ook om extra toevoeging van groen en blauw. Dat kan op basis van het adagium 'Tilburg; Stad van Parken en Pleinen'. We pakken door op een welhaast ongemerkte, decennialange Tilburgse traditie van aanleg van parken: van Frankische driehoeken, kloostertuinen, Springerparken, parken uit de jaren '90 (zoals het Kromhoutpark) tot de meest recente voorbeelden Piushavenpark en Spoorpark. Het zijn de ruimtelijke dragers binnen de herstructurering en ontwikkeling van bestaande wijken.

Met het verdichten van de bestaande stad wordt het belang van groen en blauw in de stad groter en urgent. Dit vraagt een gelijkwaardige positie ten opzichte van andere functies in de belangenafweging.



Indicatie van de prioritaire groene verbindingen in en om de stad

8.9 Mobiliteit

Om een groeiend Tilburg goed bereikbaar te houden, gaat de gemeente Tilburg de komende jaren anders om met de hoofdwegen in de stad. Op dit moment zijn er geen ernstige stremmingen of capaciteitsproblemen. Om dat zo te houden moet het groeiende verkeer beter worden verdeeld over het wegennetwerk. Daarom sluiten we de tangenten beter op elkaar en op de Midden-Brabantweg (N261) en de A58 aan. Door de tangenten beter te benutten kan de Ringbaan-West wordt ontlast. Het doortrekken van de Taxandriëbaan, als onderdeel van de vergrote binnenring, is nog in onderzoek. In de binnenstad is in 2030 de gehele cityring aangepast, zodat het doorgaand verkeer zich verplaatst en er ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van het Stadsforum en Koningsplein met een kwalitatieve en leefbare openbare ruimte. Door het verkeer van 'binnen naar buiten' te brengen kunnen we de ruimte die daardoor vrij komt in de stad anders

8. DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT ANDERE RUIMTEVRAGERS

benutten. De Ringbaan-West belasten we hierdoor bijvoorbeeld minder met doorgaand verkeer. De weg kan op de lange termijn terug van vier rijstroken naar twee rijstroken. Zo ontstaat er meer ruimte voor lopen, fietsen, veilig oversteken en extra groen. En omwonenden hebben minder last van het verkeer.

In het kader van mobiliteit vraagt parkeren nu nog veel ruimte. We sturen op duurzame alternatieven, zoals wandelen, fietsen OV en deelmobiliteit. Hierdoor kan de benodigde ruimte voor parkeren op termijn afnemen.

Lopen, fiets en Openbaar Vervoer samen leveren meer verplaatsingen op dan de auto.

We zien de drukte op fietspaden enorm toenemen. Met z'n allen fietsen we ook vaker en over langere afstanden. De fietsinfrastructuur is daar nog niet goed op toegerust.

De mobiliteitstransitie is gaande, maar er ligt nog een flinke opgave met betrekking tot actieve mobiliteit; lopen en fietsen. De gewenste transitie is echt nodig, omdat automobiliteit de leefbaarheid en veiligheid in de stad verregaand zal belasten. Daarvoor is het nodig dat er goede alternatieven voor handen zijn. Denk aan Openbaar Vervoer, goede fietsverbindingen (snelfietsroutes) en wandelroutes, het faciliteren van deelauto's en deelscooters en het uitplaatsen van autoverkeer naar de randen van de stad (hubs).

8.10 Energietransitie

De afgelopen twee jaar is in de Regio Hart van Brabant gewerkt aan een Regionale Energie- en Klimaatstrategie. De energietransitie zal forse impact hebben op de gebouwde omgeving. De REKS schetst onder andere het ruimtelijke ontwikkelscenario voor grootschalige duurzame opwek, de regionale structuur warmte en de aanpak voor klimaatadaptatie. De regionale structuur warmte biedt inzicht in het verduurzamen van de warmtevoorzieningen voor de gebouwde omgeving.

Op basis van inzicht in warmtebronnen en warmtevraag zijn verschillende scenario's ontwikkeld, waarmee een nieuwe warmtestructuur in de regio kan worden ontwikkeld. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het isoleren van de bestaande gebouwen erg belangrijk is. Bij de isolatie moet ook rekening gehouden worden met de koelbehoefte van woningen, want oververhitting in de zomer moet worden voorkomen. Naast energiebesparing wordt in de REKS ook specifiek aandacht geschonken aan energie-opwek.

Grootschalige opwek van wind en zon word in Tilburg geclusterd in enkele hubs aan de rand van de stad. Voor de bebouwde omgeving werken we aan het versnellen van zonnepanelen op daken. Het gaat niet alleen om daken op particuliere woningen, maar ook daken van bedrijven, overheidsgebouwen en agrarische bedrijven. Nieuwbouw kan bijdragen aan vergroting van de opwek van duurzame energie in de stad, door nog een stap verder te gaan dan het uitgangspunt van energieneutraliteit en aanvullend duurzame energie te produceren voor de bestaande stad.

Eind 2021 stelt de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vast. Die visie geeft een beeld van de potentiële aardgasvrije infrastructuur per wijk en beschrijft het tempo waarin wijken aardgasvrij worden. We staan voor de opgave om in de periode tot 2045 alle nu nog op aardgas aangesloten gebouwen te voorzien van andere warmtebronnen voor verwarming, warm water en koken. Het is van belang om de koppeling te maken met andere ontwikkelingen om tot een efficiënte en effectieve uitvoering te komen. Grootschalige nieuwbouwontwikkelingen kunnen daar aan bijdragen door de nieuw aan te leggen energie-infrastructuur te koppelen aan het bestaande gebied daar omheen. In de energieplannen die voor verschillende deelgebieden opgesteld gaan worden zullen de ontwikkelingen van de woningbouwopgave worden meegenomen, zodat zoveel mogelijk werk met werk gemaakt kan worden.

9. WERKAGENDA



9. WERKAGENDA

9.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de woningbouwopgave besproken in samenhang met diverse andere ruimtelijke opgaven. In dit hoofdstuk zoomen we in op de woningbouwopgave zelf en wat we als gemeente kunnen doen om deze op peil te houden. Ook zijn in dit hoofdstuk vervolgopgaven geformuleerd om vervolg te geven aan deze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie.

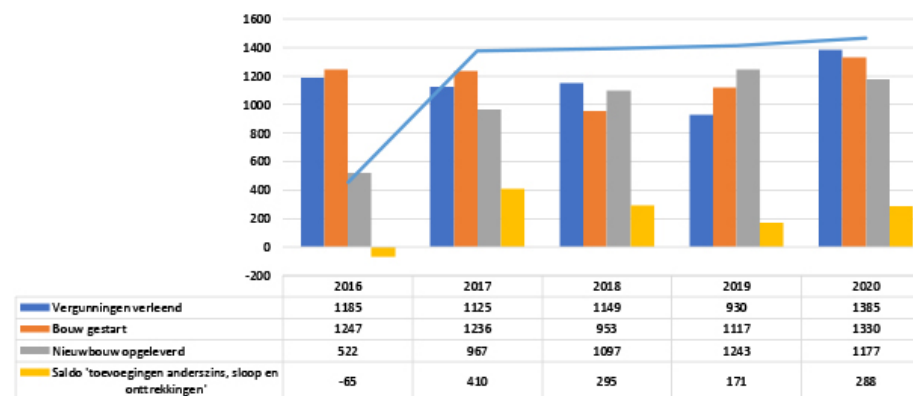
9.2 Bouwen, bouwen, bouwen

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven is de opgave om de komende 20 jaar 25.000 woningen in Tilburg te realiseren, waarvan de komende 10 jaar zo'n 15.000 woningen. Dat betekent een (gedeeltelijke) bijstelling in de programmabegroting naar:

- Een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld ten minste 1.500 woningen (dat was 950 woningen per jaar)
- 5.000 woningen hard in voorbereiding en uitvoering in het woningbouwprogramma (ongewijzigd)
- Vanaf 2025 gemiddeld ten minste 17.500 woningen in verkenning en voorbereiding in het woningbouwprogramma.

Onderstaande figuur toont aan dat we de afgelopen jaren al fors boven de doelstelling van 950 woningen per jaar hebben gerealiseerd, namelijk zo'n 1.400 woningen per jaar. Ook voor de komende periode zien we graag dat we onze ambitie ruim realiseren en willen we plannen van onze partners blijven faciliteren. Daarom spreken we over gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar.

Ontwikkeling jaarlijkse woningtoevoegingen Tilburg



Ontwikkeling jaarlijkse woningtoevoegingen in Tilburg 2016-2020

Inmiddels zien we dat onze plancapaciteit uitbreiding behoeft en de opgave er is om op relatief korte termijn meer bestaande plannen in uitvoering te krijgen. Op 14 juni 2021 bevat de woningbouwprogrammering 14.122 woningen tot 2030. Daarvan vallen 4.392 woningen binnen de harde plancapaciteit. Er zijn 1.724 woningen hard in voorbereiding, dat wil zeggen planologisch gereed om gebouwd te worden, en 2.668 zijn hard in uitvoering. De overige 9.730 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. Deze woningen moeten het juridische proces (omgevingsplanherziening of vergunningverlening) nog doorlopen. De woningprogrammering kent dagkoersen. Telkens als er een initiatief bijkomt of er woningen opgeleverd worden, verandert de woningbouwprogrammering.

Voor de hele korte termijn hebben we nog voldoende woningen in de programmering zitten, maar voor de jaren erna zijn er onvoldoende harde plannen. We voldoen op dit moment niet aan de doelstelling ten minste 5.000 woningen als harde plancapaciteit beschikbaar te hebben. Het is dus van belang dat we de zachte voorraad hard weten te maken.

Gezien de grote woningbouwopgave en de beperkte (harde) voorraad in de programmering is het belangrijk dat er versnelling komt in de woningbouwproductie in combinatie

9. WERKAGENDA

met het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit willen we bereiken door vier verbeteringen van onze bestaande werkwijze:

1. **Opgaven meer systematisch te prioriteren.** Onze ambtelijke capaciteit richten we met name op grotere integrale gebiedsontwikkelingen, waar we vaker de regierol gaan pakken en sturen op het resultaat.
2. **Te beoordelen wat extra nodig is om het tempo hoog te houden.** Dit doen we periodiek voor alle ontwikkelingen. Denk hierbij aan planologische, programmatische of financiële maatregelen.
3. **Eerder in het proces samen te werken** met zowel marktpartijen als corporaties, zodat bouwinitiatieven direct bij de start 'de juiste richting' meekrijgen. We geven zo vroeg mogelijk richting initiatiefnemers aan wat we belangrijk vinden en waar we strak op sturen.
4. **Meer gebiedsgericht** in plaats van projectgericht zaken op te pakken en inwoners en de wijk conform het actieplan inwonersparticipatie centraal te stellen.

Voor de (snelheid) van woningbouwontwikkeling zijn we mede afhankelijk van ontwikkelende partijen. De gemeente heeft slechts invloed op een deel van het hele proces, met name op het juridische deel, zoals het omgevingsplan en de vergunningverlening. We zijn voor de snelheid ook afhankelijk van externe factoren. Zo kan een rentestijging of een haperende arbeidsmarkt van negatieve invloed zijn op de woningbouwontwikkeling. Desalniettemin zal de gemeente zich volop inspannen om de ambities waar te maken. Daartoe zullen bovenstaande genoemde punten concreter worden uitgewerkt.

9.3 Prioritaire gebiedsontwikkelingen, versnellings- en onderzoekslocaties

In onze huidige woningbouwprogrammering zit 4.392 harde plancapaciteit. Daarvan zijn 2.668 woningen in uitvoering. Dat betekent dat er nog maar voor 1.724 woningen nog te realiseren harde plancapaciteit is.

Uit onze strategie, gebaseerd op de uitgangspunten van de NOVI en Van Gogh Nationaal

Park, volgen een aantal strategische gebiedsontwikkelingen. Ze zijn urgent vanwege de plek in de stad (NOVI, nabij OV-knooppunten en in bestaand stedelijk gebied), of omdat er opgaven in wijken liggen, zoals het bevorderen van de inclusiviteit, het aanpakken van sociaal-maatschappelijke opgaven of het uitvoeren van duurzaamheidsingrepen.

We geven prioriteit aan de hoogstedelijke zone Kenniskwartier-Spoorzone-Binnenstad-Piushaven, de gebiedsontwikkeling Stappegoor en de dorpse milieus.

1. **Kenniskwartier:** Het gebied Kenniskwartier is samen met de Spoorzones van Breda en 's-Hertogenbosch door het Ministerie van BZK opgenomen in de lijst van 14 prioritaire verdichtingslocaties in Nederland. Deze locatie rond station Universiteit en in noordelijke richting doorlopend naar de Westermarkt biedt kansen om veel woningen toe te voegen en zo bij te dragen aan versterking van dit gebied.
2. **Spoorzone/Binnenstad/Piushaven:** deze gebieden vormen het visitekaartje van de stad. Het is daarom belangrijk om deze snel af te ronden, met nog een substantieel aantal te realiseren woningen. Het is een gebied dat van toegevoegde waarde is voor het wonen, werken en verblijven in de stad.
3. **Stappegoor:** hiervoor is een woningbouwimpuls aanvraag toegekend voor 1000 woningen. Dat betekent dat we uiterlijk in 2024 gestart moeten zijn met de bouw.
4. **Dorpse woonmilieus:** Voor de dorpen zijn betaalbare woningen belangrijk en nieuwbouw levert hier draagvlak en urgentie voor een toekomstig station tussen Udenhout en Berkel-Enschot. De verkenning Pauwels-Oost is een eerste gebiedsgerichte uitwerking van deze strategie voor de dorpen.

Naast bovengenoemde prioritaire gebiedsontwikkelingen is er ook een aantal locaties die we versneld tot uitvoering willen brengen, omdat we verwachten dat we hier snel woningen kunnen realiseren en kwaliteit kunnen bieden die bijdraagt aan de ontwikkeling van onze stad. In totaal gaat het daarbij in de periode tot 2030 om zo'n 2.800 woningen.

We geven hiernaast gefaseerd onderzoeksprioriteit aan Tilburg-Noord, -West en -Zuid. In met name Tilburg-Noord liggen, bovenop de bestaande woningbouwprogrammering, veel kansen voor verdichting zo blijkt uit een eerste verkenning. Daarom wordt geadvi-

9. WERKAGENDA

seerd hier de verdichtingsmogelijkheden snel en integraal met andere opgaven op te pakken. Voor West en Zuid voeren we een zelfde onderzoek uit de komende jaren. Voor de Kanaalzone zullen we daarnaast een verkenning uitvoeren, waarbij we kijken welke kansen hier liggen om er woonwerkmilieus van de toekomst te realiseren.

Tot slot zijn er ook altijd losse initiatieven die tot ontwikkeling komen. We gaan uit van een stelpost van 200 woningen per jaar.

Onderstaande tabel toont onze prioritaire gebiedsontwikkelingen, versnellingslocaties en onderzoekslocaties. De tabel geeft inzicht in hoe we op hoofdlijnen de woningbouwopgave tot 2030 denken te kunnen realiseren, met een doorkijk naar 2040.

	Harde plancapaciteit ¹³	2030 (incl. harde plancapaciteit)	2040	Totaal
Prioritaire gebiedsontwikkelingen		9.800	6.200	16.000
Kenniskwartier	0	2.500	5.000	7.500
Binnenstad/Spoorzone/Piushaven	1.200	4.300	200	4.500
Stappegoor	0	1.000		1.000
Dorpse woonmilieus	1.050	2.000	1.000	3.000
Versneld verkennen/tot uitvoering brengen		1.900	0	1.900
Bakertand (gemeente Goirle)	0	700	0	700
't Laar	0	500	0	500
Smarius	0	700	0	700
Onderzoeksprioriteit		2.000	7.000	9.000
Verdichting Noord, West en Zuid (excl. Stappegoor)	600	2.000	6.000	8.000
Kanaalzone	0	0	1.000	1.000
Losse initiatieven		2.000	2.000	4.000
200 woningen per jaar	1.550	2.000	2.000	4.000
Totaal	4.400	15.700	15.200	30.900

Wanneer we bovenstaande weten te realiseren voldoen we aan onze doelstelling van 25.000 woningen tot 2040.

9.4 Vervolgopgaven

De Stedelijke Ontwikkelingsstrategie vraagt op diverse terreinen om een aantal vervolgopgaven om uitvoering te kunnen geven aan de woningbouwopgave. Deze zullen de komende jaren gefaseerd worden uitgevoerd. De vervolgopgaven zijn:

1. Ruimtelijke gebiedsperspectieven opstellen voor Tilburg-Noord, Tilburg-West en Tilburg-Zuid.

Voor elke PACT-wijk stellen we samen met partners en inwoners een ruimtelijk gebiedsperspectief op, volgens de werkwijze van de PACT-aanpak. Hiermee wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van deze wijken op sociaal en fysiek gebied. De ruimtelijke gebiedsperspectieven zijn een uitwerking van de integrale wijkagenda's en bouwen voort op de initiatieven die in deze wijken al gestart zijn. De gebiedsperspectieven worden geen blauwdrukken, maar geven richting aan waar en hoe we ruimtelijke ontwikkelingen willen faciliteren en realiseren om bij te dragen aan de opgaven voor de PACT-wijken. Het werken met ruimtelijke gebiedsperspectieven kan op de langere termijn ook een basis zijn voor het opstellen van het omgevingsplan nieuwe stijl. De gebiedsperspectieven en de transitievisie Warmte worden met elkaar afgestemd.

In Tilburg-Noord is reeds waardevolle ervaring opgedaan met een studie naar mogelijkheden om woningbouw toe te voegen in de wijk. Hier bouwen we op voort bij het opstellen van de gebiedsperspectieven.

2. Actualisatie van de structuurvisie linten met het oog op het beter benutten van de ruimte voor woningbouw.

De linten in onze stad, zoals de Korvelseweg en Besterdring, zijn kenmerkend voor de ontwikkeling en identiteit van Tilburg. Met name in de gebieden net achter de linten is (verborgen) capaciteit aanwezig voor toekomstige woningbouw, al dan niet in combinatie met andere functies. De linten zijn belangrijke aanlooproutes voor de binnenstad en hebben een eigen sfeer en winkelaanbod, die complementair is aan de binnenstad. Via een verdichtingsstudie kan de potentie van de linten en de gebieden erachter worden onderzocht, met daarbij het besef dat dit soort gebieden ook van belang zijn voor de leefbaarheid en vergroening van de Oude Stad en dat daarin een goede balans opgezocht wordt.

9. WERKAGENDA

3. Analyse van de behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen op basis van een nadere uitwerking van de woningbouwontwikkeling in de wijken.

Op basis van de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie, de Gebiedsprofielen Wonen en de projecten uit het woningbouwprogramma wordt een gebiedsgerichte analyse gemaakt van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in de wijken en dorpen. De vastgelegde beleidskaders binnen de programma's Inclusieve Stad (onderwijs, positieve gezondheid, sociale basis, sport en bewegen, WMO) en Vitale Stad (cultuur) zijn hierbij richtinggevend. Een aantal trajecten voor het bepalen van de behoefte lopen al. Zo voeren we in regionaal verband een woon-zorg analyse uit om een beter begrip te krijgen van wat de opgave zal zijn in dit kader. En jaarlijks worden er op basis van de actuele bevolkingsprognoses leerlingprognoses gemaakt voor het primair en voortgezet onderwijs. Deze kunnen op basis van de Actualisatie Stedelijke Ontwikkelingsstrategie en de Gebiedsprofielen Wonen beter verbonden worden aan de gebiedsontwikkelingen.

4. Kwalitatieve analyse van Tilburgse bedrijventerreinen en regionale strategie werklocaties.

Met een toename aan inwoners neemt ook de vraag naar ruimte voor werken toe. In het in 2020 vastgestelde werklocatiebeleid "Toekomstbestendige werklocaties" werd al geconstateerd dat er schaarste is aan werklocaties en die wordt hiermee groter. De vraag naar ruimte voor werken landt op verschillende plekken in de stad, zowel binnen de wijken, in concentratiegebieden als op bedrijventerreinen. In het werklocatiebeleid is vastgelegd dat we kritisch zijn in de uitgifte van nieuw terrein. Er ligt daarom een stevige ambitie op het gebied van revitalisering en herstructurering. Voor de binnenwijkse terreinen is dit al in kaart gebracht met de vitaliteitstoets. Hierbij is gekeken op welke plekken er verdichtingskansen op het gebied van werken zijn, maar ook naar mengvormen van functies. Maar voor een goed, integraal beeld van de werklocaties is het noodzakelijk om de volledige doorgroeiketen qua werklocaties in kaart te hebben. Daarom wordt er een kwalitatieve ruimtestudie uitgevoerd voor de overige (grotere) bedrijventerreinen. Zo identificeren we kansen voor herstructurering en verdichting, waarbij ook opgaven zoals energie en klimaatadaptatie in meegenomen worden. Anderszijds brengt dit ook knelpunten in beeld zoals de benodigde schuifruimte. Deze analyse

bepaalt mede welke sturingsmechanismen we kunnen hanteren voor de ontwikkeling van onze economie.

In SRBT-verband wordt bekeken of in 2022 een SRBT werklocatie-strategie opgesteld als logisch vervolg op het economisch perspectief (ETUI – European testbeds for Urban Innovation). In dit onderzoek wordt met name de beschikbaarheid van nieuwe ruimte voor verschillende typen bedrijvigheid in de regio Breda-Tilburg in beeld worden gebracht.

5. Nadere studie naar de potentie van de Kanaalzone voor (gecombineerde) woningbouw en bedrijvigheid uitvoeren in samenwerking met eigenaren.

Het Wilhelminakanaal ligt als een autonoom element tussen de Oude Stad en Tilburg-Noord. Het Wilhelminakanaal biedt aan beide zijden kansen voor een interessante ontwikkeling voor woningbouw in combinatie met werken. We zullen onderzoeken waar geleidelijke transformatie van delen van de Kanaalzone naar gemengde woon- en werkgebieden kansrijk is, hoe dit kan worden gefaciliteerd in relatie tot de planologische milieuruimte van de aanwezige bedrijven en hoe we zorgen dat er ook voor bedrijven met een hogere milieucategorie voldoende ruimte blijft (in de regio). Een aantal eigenaren in de Kanaalzone hebben zich verenigd en er wordt een proces opgestart om opnieuw over de ontwikkelmogelijkheden van de Kanaalzone te gaan nadenken. Dit gebeurt in nauwe afstemming met de kwalitatieve ruimtestudie die uitgevoerd wordt voor de bedrijventerreinen.

6. Opstellen van een integraal transformatiekader voor de te transformeren binnenwijkse bedrijventerreinen naar woon-werkgebied.

Conform de vaststelling van de vitaliteitsscan binnenwijkse bedrijventerreinen stellen we transformatiekaders op. Deze kaders omvatten uitgangspunten en/of randvoorwaarden waarbinnen transformatie plaats kan vinden. Een aantal uitgangspunten zal voor meerdere of alle terreinen gelden. Hierbij wordt rekening gehouden met de locatie gebonden context van het terrein en de omgeving, waardoor het kader per terrein kan verschillen. Ook de wijze waarop een dergelijk kader – al dan niet samen met eigenaren, gebruikers en ontwikkelende partijen – tot stand komt kan verschillen.

9. WERKAGENDA

7. Zoeken naar alternatieve ruimte voor evenemententerrein Het Laar.

De planvorming voor 't Laar start dit najaar. 't Laar biedt kansen voor de realisatie van woningbouw, maar wordt nu gebruikt door onder andere kermisexploitanten ten tijde van de kermis en het circus. Met de toename van inwoners zijn evenementenlocaties juist van belang om ook te kunnen voorzien in ontspanning en beleving. Onderdeel van de planvorming voor Het Laar is de zoektocht naar alternatieve locatie(s) voor de functies die nu gebruik maken van het terrein. Pas als een alternatieve locatie gevonden en gerealiseerd is, kan gestart worden met de bouw van de woningen.

8. Samen met de gemeente Oisterwijk een koersdocument opstellen voor het gebied Oostflank SRBT/Pauwels-Oost.

Op basis van de uitgangspunten die benoemd zijn in hoofdstuk 7 voor de dorpen gaan we samen met de gemeente Oisterwijk en andere partners in 2021/22 een Koersdocument uitwerken voor dit gebied. Hierin zullen we ook een aantal locaties identificeren waar woningbouw binnen de uitgangspunten voor ontwikkeling van het hele gebied gerealiseerd kan worden.

9. Opstellen koersdocument groen

We staan voor een blijvend goed en gezond leefklimaat voor onze inwoners. Dat vraagt en rechtvaardigt extra toevoeging van groen en blauw in de openbare ruimte. Hiervoor wordt op basis van de 'Verkenning Groen tot in het hart van de stad' door Orbis (2021) een koersdocument opgesteld dat groen in de stad en om de stad als eenheid benadert, vanuit de beleidsvelden groen, water en klimaat. Onder andere worden de groene en blauwe verbindingen vanuit de stadsregionale parken naar het hart van de stad scherper fysiek bepaald en meetbaar gemaakt (punt 2 in paragraaf 8.8) en de aan te pakken brandpunten in de (oude) stad geduid (punt 3 in paragraaf 8.8).

Door het aanwijzen en aanleggen van herkenbare nieuwe parken met een substantiële grootte in de bestaande stad, kunnen we de noodzakelijke kwaliteitsimpuls realiseren. Het koersdocument wordt een bouwsteen voor de te actualiseren Omgevingsvisie.

10. Netwerkanalyse 2.0; de nieuwe opgave doorrekenen voor de verschillende netwerken.

De transformatieopgaven met betrekking tot mobiliteit zijn gebaseerd op de prognoses uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Aangezien de onlangs de prognoses fors zijn toegenomen is een nieuwe doorrekening nodig op basis van de nieuwe prognoses om zo de consequenties voor de verschillende netwerken inzichtelijk te krijgen. Dit wordt al gedaan op het niveau van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Voor Tilburg zal dit op basis van de indicaties uit deze Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie verfijnd worden. Het gaat dan om een vraaggerichte benadering waarbinnen we maximaal inzetten op bestaande systemen. We verkennen ook welke maatregelen voor rijdende en stilstaande mobiliteit nodig zijn om mobiliteit en ruimte goed met elkaar te verbinden. De verkenningen richten zich op het vertalen van de vraag naar arbeid, werk en recreatie, waarbij we uitgaan van maximale inclusiviteit. De studie legt ook een basis voor verkennende gesprekken met partners, zoals NS, ProRail, de provincie en het rijk, over de planningen van maatregelen.

11. Uitwerken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling voor het buitengebied.

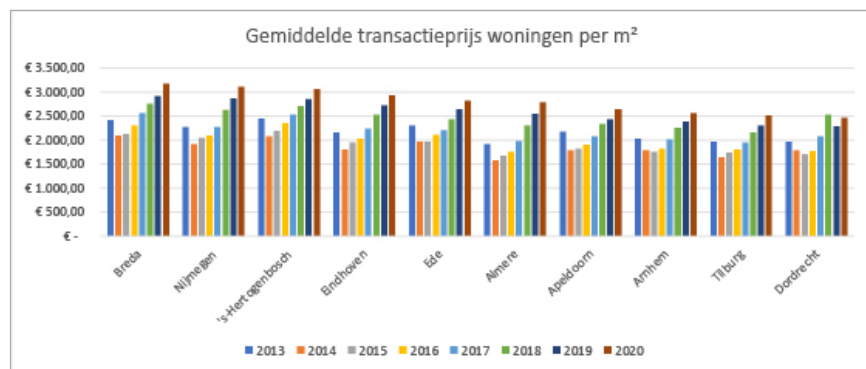
In de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant is de Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen. Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen, met kwaliteitsverbetering van het landschap als doel. Op basis van de Verordening ruimte heeft de gemeente Tilburg eigen ruimte voor ruimte beleid geformuleerd. Dit beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en is inmiddels 6 jaar van kracht. Actualisatie van de ruimte-voor-ruimteregeling is gewenst om initiatieven in het buitengebied beter te kunnen beoordelen in relatie tot versterking van de kwaliteit van het landschap in het landelijk gebied. Daarvoor is verfijning van het kaartbeeld en criteria uit de Omgevingsvisie en aanscherping van criteria nodig.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1. BENCHMARK

Een vergelijking van de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs tussen Tilburg en vergelijkbare steden laat zien dat het prijsniveau in Tilburg nog relatief laag is. In 2020 kwam de gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning uit op iets boven de €2.500 per m². In de duurste stad van deze benchmark – Breda – stond de teller vorig jaar op €3.175 per m². Woningen in Tilburg zijn hiermee 21% voordeliger dan in Breda. Ook in Eindhoven en 's-Hertogenbosch liggen de vierkante meterprijzen een stuk hoger dan in Tilburg. Ondanks dat de prijzen in Tilburg de afgelopen jaren sterk stegen, is er nog steeds sprake van een concurrentievoordeel op prijs. Dit zal naar verwachting resulteren in een sterkere prijsstijging de komende jaren in vergelijking met de benchmarkgemeenten.



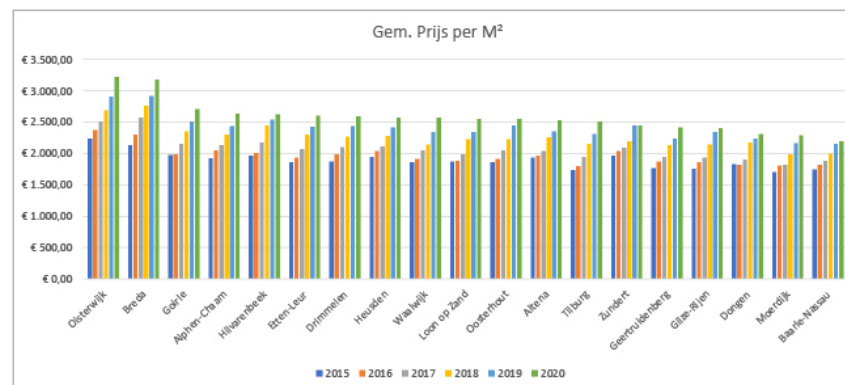
Figuur: Gemiddelde transactieprijs woningen per m² ¹⁴

Ook in een vergelijking met gemeenten uit de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) komt Tilburg als relatief voordelig uit de bus met een waarde net onder het regionaal gemiddelde van €2.576 per m² in 2020. Breda is regionaal de tweede meest prijzige stad, met de gemeente Oisterwijk op 1. Hier kostte een gemiddelde woning in 2020 €3.224 per m². Deze twee gemeenten zijn wel de enige echte uitschieters, met het gemiddeld prijsniveau van alle andere regiogemeenten dicht bij het regionaal gemiddelde.

Gemiddeld zijn in de SRBT de prijzen de afgelopen 5 jaar met 36% gestegen. De grootste stijgers zijn achtereenvolgens Breda (49%), Tilburg (45%), Oisterwijk (44%) en Etten-Leur (40%). Dit lijkt een patroon van urbanisatie te bevestigen in de regio: de meest aantrekkelijke woningmarkten zijn de twee grote steden, gevolgd door de buurgemeenten die

goed ontsloten zijn met het Openbaar Vervoer.

Met de hoogste prijzen per m² en de sterkste stijgingen de afgelopen 5 jaar, zijn Breda en Oisterwijk overduidelijk de meest aantrekkelijke woongemeenten in de regio. Ook valt op dat Tilburg omringd is door relatief dure gemeenten, terwijl Breda juist in haar regio met afstand de duurste is.



Gemiddelde prijs van de woning per m² ¹⁵

De conclusies voor Tilburg:

- Ondanks relatief sterke prijsstijging de afgelopen jaren behoort Tilburg nog steeds tot een van de meest betaalbare stedelijke woningmarkten in Nederland. Dit plaatst Tilburg in een sterke positie om woningzoekenden met een gemiddeld inkomen te accommoderen, vanuit een groter wordend zoekgebied. Door in onze planvoorraad te zorgen voor een ruime beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen kan deze positie verder versterkt worden.
- De regionale analyse laat zien dat de kleinere gemeenten rond Tilburg bovengemiddeld aantrekkelijke woningmarkten zijn. Dit biedt kansen om juist in de dorps-landelijke gebieden in te zetten op betaalbare koopwoningen (Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel).

Met relatief lage prijzen in vergelijking met Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven, zijn er kansen om in de centrum-stedelijke woonmilieus van Tilburg in te zetten op kwaliteit, hand in hand met verbetering van stedelijke voorzieningen en openbare ruimte.

BIJLAGE 2. BIJSTELLING VAN ONZE KWALITATIEVE OPGAVE

We hebben In.Fact gevraagd meer inzicht te geven in de woningvraag als gevolg van de prognoses. Zij hebben daarover [advies](#) uitgebracht. In onderstaande grafiek is deze woningbehoefte te zien.

figuur 7 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudentype in 2019 tot 2030 volgens de prognoses 2017 en 2020 en het economisch basisscenario



Bron: In.Fact.Research

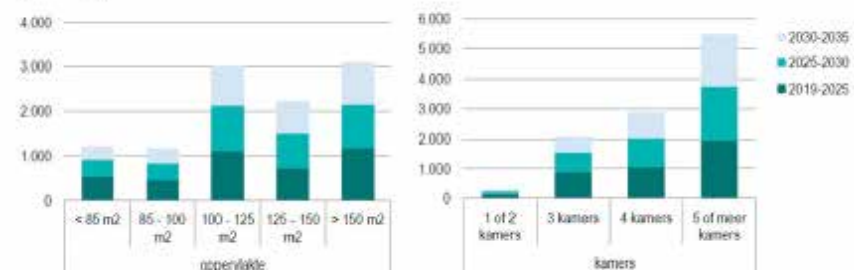
We zien ten opzichte van 2017 een extra groei van het aantal alleenstaanden met een leeftijd tussen de 23 en 65 jaar. Daarbij past vooral een vraag naar huurappartementen en grondgebonden koopwoningen. Ook het aantal eenoudergezinnen neemt toe. Hoewel dit een kleinere groep is, hebben zij wel een specifieke kwalitatieve vraag naar vooral grondgebonden wonen in huur en koop. Met onze verdichtingsprincipes sluiten we in deze stedelijke ontwikkelingsstrategie aan bij de NOVI. We verdichten dus vooral in de bestaande stad. We staan daarmee voor de uitdaging om doorstroming op gang te brengen, maar ook om met gestapelde woonvormen te voorzien in de kwalitatieve vraag naar grondgebonden wonen. Daarvoor zijn nieuwe woonconcepten nodig en specifieke woonproducten met bijvoorbeeld collectief speelgroen in de nabijheid en forse buitenruimtes. We dagen de markt daar graag op uit.

We krijgen tot 2040 te maken met een dubbele vergrijzing. Het aantal 75+ers stijgt tot 2040 met 86% naar 27.000 Tilburgers. In de Woonagenda hebben we aangegeven dat

we het belangrijk vinden dat ouderen kunnen wonen in een voor hen geschikte woning in, wanneer zij dat willen, de eigen wijk. Geschikte woningen kunnen worden gerealiseerd door aanpassing van de huidige woning, of door het toevoegen van nieuwe woonvormen. Toegankelijkheid, 0-treden en nabijheid van voorzieningen zijn voor ouderen belangrijk. Anders dan jongeren die starten op de woningmarkt hebben alleenstaanden en paren aan het einde van de wooncarrière vaak een specifieke woonwens. Wanneer we daarin goed kunnen voorzien door hier bij beoordeling van woningbouwinitiatieven op te sturen, kan doorstroming in de bestaande voorraad op gang komen. Doorstroming leidt tot langere verhuisketens waardoor meer mensen een passende woning kunnen vinden.

Wanneer we kijken naar de ontwikkeling in de behoefte naar koopwoningen dan zien we een toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het prijssegment tot €325.000 (prijspeil 2021) en de nadruk op behoefte aan ruime koopwoningen (groter dan 100m², >5 kamers). Er is sprake van een grote vraag naar betaalbaar wonen, waarbij de betaalbaarheid niet ten koste mag gaan van de kwaliteit.

figuur 10 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de pp 2020 en het economisch basisscenario



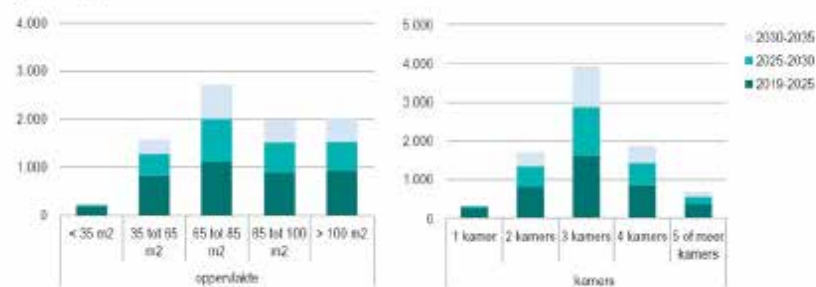
Bron: In.Fact.Research

De behoefte aan huurappartementen neemt op basis van prognoses 2019 sterk toe. Het gaat om zowel appartementen met als zonder lift, met name door de verwachte extra

BIJLAGE 2. BIJSTELLING VAN ONZE KWALITATIEVE OPGAVE

groei van (jonge) eenpersoonshuishoudens. Er is vooral behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens¹⁵. Ook in de huur zien we dus een grote vraag naar betaalbaar wonen, en ook hier is er sprake van een vraag naar kwaliteit.

figuur 14 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de pp 2020 en het economisch basisscenario



Bron: In.Fact.Research

In de provinciale prognoses wordt extra huishoudensvorming verwacht vanuit buitenlandse migratie. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten en buitenlandse studenten hebben we afspraken gemaakt die aanvullend op de woonopgave gerealiseerd worden voor zover er sprake is van tijdelijk verblijf. Hiervoor realiseren we logiesvoorzieningen en onzelfstandige eenheden. Dit beleid zetten we voort en zullen we zo nodig intensiveren. Wanneer blijkt dat een toenemende groep hier langjarig verblijft dan stellen we onze woningbouwopgave daarop bij. Dit zal vooral effect hebben op de afspraken met de corporaties in het convenant Wonen en daarom is hierover een afspraak opgenomen in de bijstelling van het Convenant Wonen.

Prognoses geven inzicht in de opgave. Binnen concrete projecten maken we de keuze voor wie we bouwen en wat we bouwen.

BIJLAGE 3. EEN ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING VAN TILBURG

De ontwikkeling van de stad en dichtheden en kenmerken van wijken bieden ons te samen met gebiedsgerichte opgaven en kansen binnen wijken, inzicht in de mogelijkheden en kansen voor verdichting. Een beschrijving van de ontwikkeling van de stad en de dichtheden en kenmerken van wijken zijn in deze bijlage beschreven.

Ontwikkeling van de stad

Tilburg is ontstaan uit een aaneenschakeling van buurtschappen, die tussen de akkers lagen. We noemen die ook wel herdgangen. Met de groei Tilburg, werden eerst de verbindingswegen volgebouwd. Hierdoor ontstond de kenmerkende lintbebouwing. De driehoekige pleinen, zoals het Wilhelminapark, het Lieve Vrouweplein, en de linten, zoals de Korvelseweg, Besterdring en Goirkestraat, zijn nog steeds herkenbaar in het Tilburgse stratenpatroon. Vervolgens werden er huizen in de tussenliggende ruimtes gebouwd. Daardoor verdichtte het weefsel, maar de bestaande hoofdstructuur bleef onaangetast. Van een planmatige aanpak was toen nog geen sprake. Op willekeurige plekken en zonder enige samenhang werd er gebouwd. Dat verklaart het onregelmatige beloop van veel straten in de Oude Stad.

Algemeen Uitbreidingsplan

Tilburg 1917 Ir. Ruckert

1920 - 60.000 inwoners



Plan in hoofdzaak 1950

1950 - 1000.000 inwoners



Omgevingsvisie 2040

2020 - 220.000 inwoners



*Een eeuw stedelijke ontwikkeling;
trendbreuk uitdijende stad*

BIJLAGE 3. EEN ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING VAN TILBURG

In 1953 werd het Herzien Uitbreidingsplan in Hoofdzaak vastgesteld. Het was meer dan een uitwerking van het plan uit 1940. De nieuwste stedenbouwkundige en sociografische inzichten waren erin verwerkt. Ook werd een voorschot genomen op de latere uitbreidingen in Tilburg-Noord en De Blaak. Vanaf 1963 werden de uitbreidingsplannen voor de wijk Wandelbos vastgesteld. Daarmee werd het woongebied fors uitgebreid. In tegenstelling tot de plannen voor Het Zand en De Reit werd het wonen hier opgevat als wonen in het bos, met een belangrijke rol voor bestaande en nieuwe groenstructuren en ruim opgezette hoofdwegen omzoomd met groen.

Na de stadsuitleg in westelijke richting met Het Zand, De Reit en het Wandelbos ontstond er vanaf midden jaren 1960 een nieuwe golf van stadsuitbreidingen. De eerste grote uitbreiding vond tussen 1965 en 1975 plaats in Tilburg-Noord. Vervolgens ontstonden tussen 1976 en 1983 bijna gelijktijdig de wijken De Blaak en het eerste deel van de Reeshof. Verder werd de reeds gedeeltelijk bestaande wijk Groenewoud met nieuwe woningen uitgebreid. De Reeshof groeide nog tot in de eenentwintigste eeuw uit tot een volwaardig stadsdeel. Hier woont nu ongeveer een vijfde van de Tilburgse bevolking.

Tilburg-Noord is net als bij het Zand en De Reit gebouwd volgens de zogenaamde 'wijkgedachte'. De wijkgedachte werd verondersteld een heilzame werking op de samenleving te hebben. De stad moest worden opgebouwd uit wijken die volledig zelfstandig waren. Binnen die wijken kon een overzichtelijk ruimtelijk kader worden geboden met een eigen karakter en een wijkraad als kern van de wijkorganisatie. Om het bouwproces te versnellen werd in Tilburg-Noord en -West gebruik gemaakt van stempelbouw: zich herhalende composities van laag- en hoogbouw. Niet alleen de wijken werden gestandaardiseerd, maar ook de woningbouw, die meer en meer het principe van de systeembouw volgde.

Na de kritiek op de eenvormigheid, saaiheid en monotonie van Tilburg-Noord kregen De Blaak en de Reeshof een informeler, complexer karakter met hofjes, kronkelige stratenpatronen en woonerven waar voetgangers en fietsers het primaat hebben in plaats van de auto.

Groenewoud wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan verkavelingspatronen en typen bebouwing. De tegenreactie op de eenvormigheid manifesteerde zich ook in de opzet van de vroegste buurten in de Reeshof. Met dit nieuwe stadsdeel werd eind '70-er jaren begonnen. Meer dan in De Blaak lagen de bestaande landschappelijke structuren ten grondslag aan het stedenbouwkundig plan. Dwars door de Reeshof kwam een groene landschapsas en aan de randen ligt een groene buffer.

Ruim veertig jaar is aan de Reeshof gebouwd. En er wordt nog steeds aan gebouwd. Denk aan Park Centraal (Dalem). Hierdoor is dit stadsdeel een staalkaart van de Nederlandse woningbouw geworden. Het eerste deelplan uit de jaren '70, Gewonen Hoek, is met zijn slingerende straten en woonerven een intieme en informele buurt geworden. De buurten die in de jaren 80 volgden kregen een formeler en overzichtelijker karakter. Met enige vaart ontwikkelden overheid en steeds meer private partijen de wijken Tuindorp De Kievit, Dongewijk en Leeuwerik. Mede door die private ontwikkelaars en de groeiende economie kwam er veel variatie en meer kleur in de woningbouw. Dalem-Zuid en Dalem-Noord kregen in de jaren '90 een wat kalmer en strakker karakter. De meest recente uitbreidingen van de Reeshof zijn Witbrant en Koolhoven ten zuiden van de spoorlijn naar Breda.

In 1997 werden Berkel-Enschot en Udenhout bij de gemeente Tilburg gevoegd, en in 2021 Biezenmortel. Tilburg telde op 1 januari 2021 221.973 inwoners.

In 2015 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. Dit is het vigerende kader voor de ontwikkeling van de stad. In tegenstelling tot eerdere plannen is dit geen blauwdruk voor de stad, maar geeft het richting aan onze ambities. De stadsregionale parken worden als een belangrijke kwaliteit voor de stad gezien. In de toekomst willen we die graag versterken en beter verbinden met de stad. Dat betekent dat we anders dan voorheen met onze woningbouwopgave om moeten gaan. De Reeshof is onze laatste grote stadsuitbreiding geweest. De toekomstige woningbouw moet veelal in de bestaande stad worden opgelost, zonder een gezonde, groene, klimaatbestendige en aantrekkelijke leefomgeving in de bestaande stad uit het oog te verliezen. Dat betekent dat we op zoek moeten naar nieuwe woonconcepten, die tegemoetkomen aan de behoeftes van onze bevolking en die aansluiten bij de kenmerken en identiteit van de verschillende wijken.

BIJLAGE 3. EEN ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING VAN TILBURG

Dichtheden en kenmerken van Tilburg anno 2021

Een van de aanknopingspunten om te kunnen beoordelen of verdichting mogelijk is, is de woningdichtheid van de verschillende gebieden. Een ander aanknopingspunt vormen de stedenbouwkundige verkavelingen en andere specifieke kenmerken van de wijk. Deze karakteristieken zijn weergegeven in de volgende figuren.

Het gebied binnen de ringbanen kent een woningdichtheid van 40 woningen/ha. We treffen hier veel gesloten bouwblokken aan en is er sprake van een hoge menging van functies. Het gebied binnen de ringbanen is vrij stenig en groen ligt vaak verborgen.

De uitbreidingswijken van na de oorlog zoals 't Zand, Tilburg-Noord en Groenewoud tellen zo'n 25 woningen/ha. De uitbreidingswijken in Tilburg-Noord en -West uit de jaren '60, '70 en '80 worden gekarakteriseerd door zogenaamde stempelwijken met veel openbare ruimte. De openbare ruimte heeft in deze wijken veelal een anoniem karakter met weinig gebruiks- en belevingskwaliteit.

De Vinex-wijk de Reeshof heeft een dichtheid van 20 won/ha. Het beeld wordt vooral bepaald door straten met voortuinen, 2-onder-eenkapwoningen, rijtjeswoningen en vrijstaande woningen. Hier zijn de functies veelal gescheiden, met uitzondering van de brandpunten in de wijk, waaronder wijk- en buurtwinkelcentra. De Reeshof heeft een vrij monofunctioneel karakter met een zwaar accent op wonen. Er is relatief veel groen aanwezig.

In de dorpen Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel ligt de woningdichtheid lager dan in de stad; zo'n 15 woningen per hectare. In Berkel-Enschot en Udenhout en slechts 10 won/ha in Biezenmortel. De dorpen bevatten over het algemeen grote kavels en we treffen er met name eengezinswoningen aan in rijtjes, 2-onder-1-kap en vrijstaand. In de dorpen is voldoende ruimte voor groen en is klimaatbestendigheid minder een probleem dan in de stad.

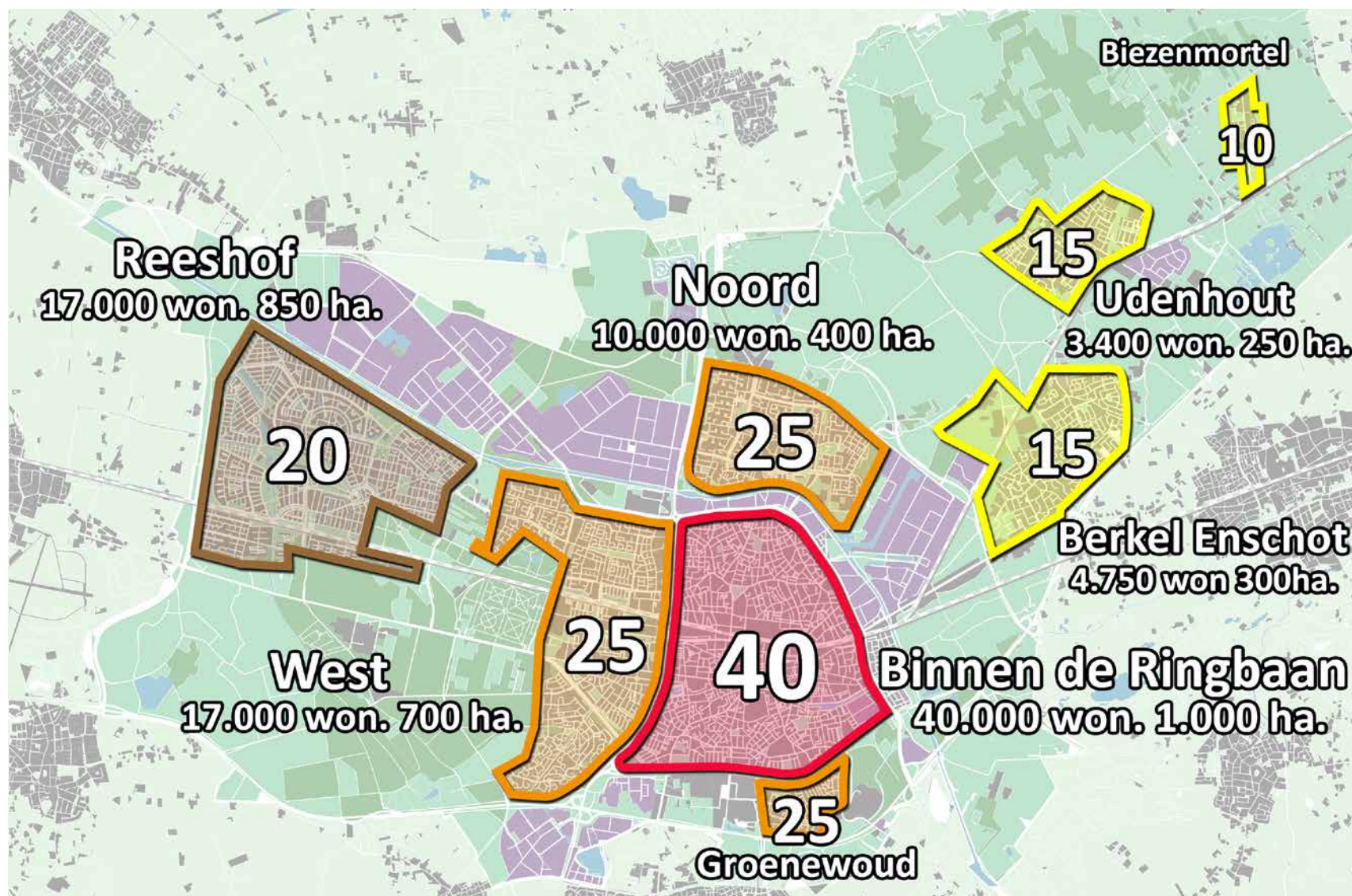


Stedenbouwkundige verkavelingen in de verschillende delen van de stad

Binnen de Ring - 40 won/ha	West & Noord - 25 won/ha
• Hoog uitgiftepercentage • Smalle straten, geen voortuinen • Gesloten bouwblokken met binnenterrein • Menging eensgezins/meergezins • Menging van functies	• Veel openbare ruimte • Straten met voortuinen • Stempels en stroken verkaveling • Laagbouw (rijwoningen) en hoogbouw • Gemeenschappelijke groenstroken • Scheiding van functies
Reeshof - 20 won/ha	Berkel-Udenhout - 15 won/ha
• Landschappelijk groen • Straten met voortuinen • Thematische stedenbouw & Architectuur • Menging rijen, 2-kap en vrijstaand • Scheiding van functies	• Verbinding met landschap • Ruime kavels en tuinen • Menging organische en planmatige groei • Menging met landelijke bebouwing en complexen • Vrijwel alleen eensgezinswoningen (rijen, 2-kap en vrijstaand)

Dichtheden en kenmerken in de verschillende delen van de stad

BIJLAGE 3. EEN ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING VAN TILBURG



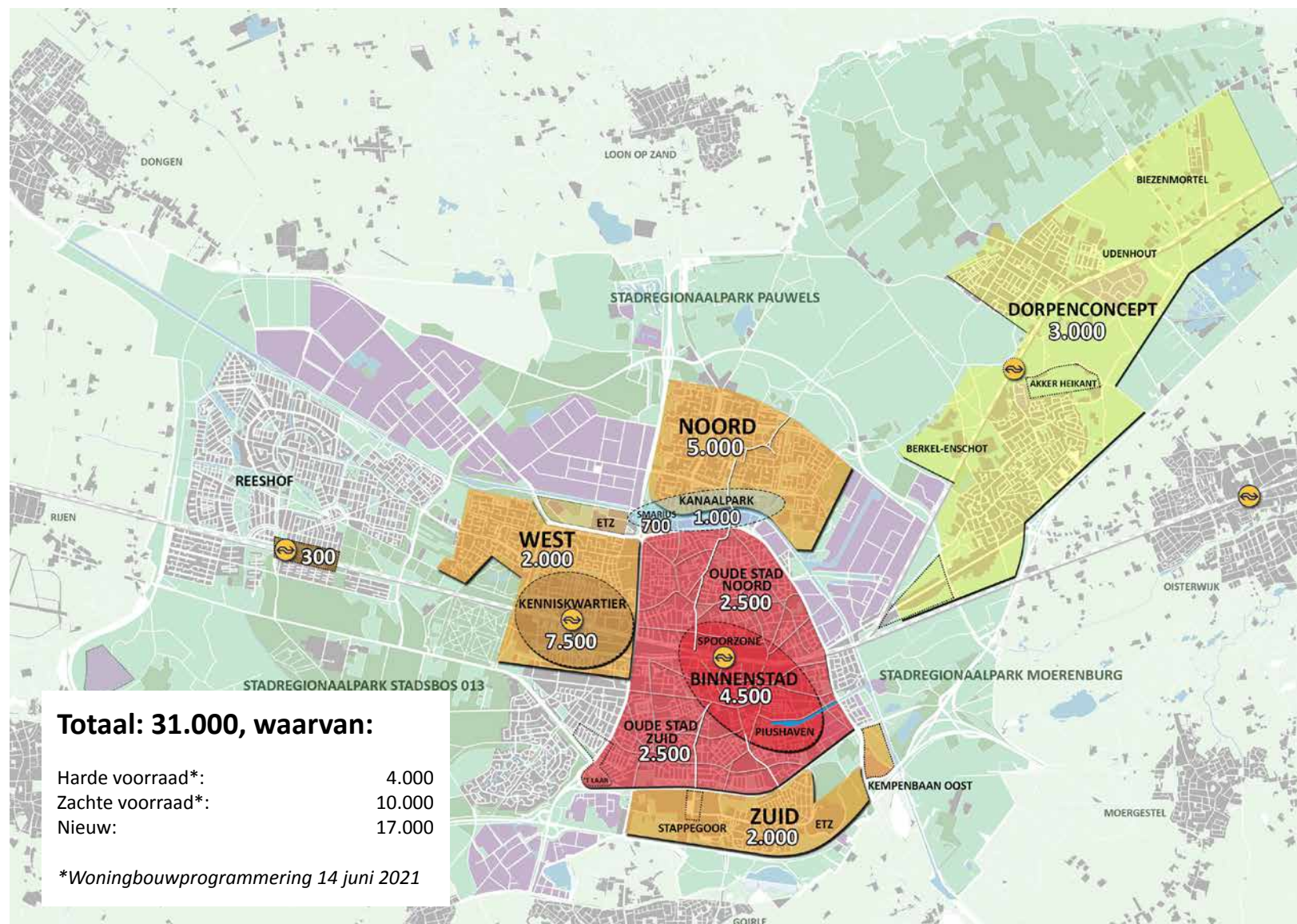
Woningdichtheden in de verschillende Tilburgse stadsdelen.

BIJLAGE 4. POTENTIËLE VERDICHTINGSLOCATIES MET INDICATIEVE WONINGAANTALLEN, AMBITIES, DILEMMA'S, OPGAVEN EN PLANNING

In deze bijlage zijn op gebiedsniveau in de tabellen de indicatieve woningaantallen, ambities, dilemma's, opgaven en de verwachting van planologische gereedheid van plannen aangegeven. Met de ambities en opgaven beogen we niet compleet te zijn. Wel worden de belangrijkste ambities aangegeven, die samenhangen met de woningopgave. Opgaves die overal spelen, zoals klimaatadaptatie, woningen die van het gas afgaan, en bijvoorbeeld vergroening van de wijk, zijn niet in de tabel opgenomen, met uitzondering van die locaties waar de opgaves urgenter zijn dan in andere gebieden. Met betrekking tot klimaatadaptatie, is de lijn dat de situatie ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Ook mag het probleem niet worden verplaatst. En elke ontwikkeling krijgt standaard een wateropgave mee op basis van vastgesteld beleid dat verankerd is in bestemmingsplannen.

Met betrekking tot de woningbouwaantallen is een indicatie aangegeven, evenals het aandeel dat d.d. 14 juni 2021 in de woningbouwprogrammering zit alsnog te realiseren harde en zachte plancapaciteit. Het aantal woningen in de woningbouwprogrammering is een dagkoers. Elke keer als er een woning wordt opgeleverd, gaat er een woning in de woningprogrammering af. Ook kunnen woningen van zacht in voorbereiding of hard in voorbereiding overgaan naar een volgende fase, waardoor de aantallen per dag kunnen wijzigen.

BIJLAGE 4. POTENTIËLE VERDICHINGSLOCATIES MET INDICATIEVE WONINGAANTALLEN, AMBITIES, DILEMMA'S, OPGAVEN EN PLANNING



Geschatte woningcapaciteit

BIJLAGE 4. ALLE STADSDELEN

Oude Stad	Uitbreidingswijken uit de jaren '60, '70 en '80			Vinex-wijk	Dorpen
Binnen de Ringbanen	West	Noord	Zuid	Reeshof	Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel
Binnenstad, Spoorzone, Piushaven	Kerngebied: Kenniskwartier (7.500)	Kanaalzone I (oostelijk van Smarius)	Tilburg-Zuid (w.o. Pact-Zuid, Stappegoor)	Station Reeshof	Oostkamer-Zuid ('t Zusje + plan eigenaren rondom)
Overig Oude Stad Noord	Overig Tilburg-West (w.o. Pact-West, zone ETZ)	Overig Tilburg-Noord (w.o. Pact-Noord)	Kempenbaan		Akker-Heikant
Overig Oude Stad Zuid		Smarius			Dorpshart Udenhout
't Laar-Oost en -West					Dorpshart Biezenmortel
					Verdere uitbreiding rondom de dorpen
					De Spie

BIJLAGE 4. BINNEN DE RINGBANEN

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Binnenstad, Spoorzone, Piushaven	4.500	4.350	150	• Hoogstedelijk milieu realiseren (mix aan functies) • Voldoende betaalbare woningen met behoud van kwaliteit	• Mobiliteitsvraagstuk • Diversiteit in binnenstad behouden • Klimaatadaptatie • Prijs-kwaliteit (kleine hokjes zonder kwaliteit)	ja	ja	ja
Overig Oude Stad Noord	2.500	600	1.900	Verdichting en transformatie van parkeer- en binnenterreinen.	• Mobiliteitsvraagstuk • Klimaatadaptatie	nee	ja	ja
Overig Oude Stad Zuid	2.000	700	1.300	Verdichting en transformatie van parkeer- en binnenterreinen.	• Mobiliteitsvraagstuk • Klimaatadaptatie	nee	ja	ja
't Laar-Oost en -West	500	500	0	• Realiseren van een stadsentree.	Nieuwe locatie zoeken voor evenemententerrein	ja	bouw gereed	nee
Totaal	9.500	6.150	3.350					

BIJLAGE 4. TILBURG NOORD

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Kanaalzone I	0 - 1.500	0	0 - 1.500	- Goede verbinding realiseren tussen binnenstad en Tilburg-Noord (aantrekkelijke routes). - Naast bedrijvigheid, ook een aantrekkelijk woongebied realiseren.	Voldoende ruimte houden voor bedrijvigheid.	nee	ja, deels	ja
Overig Tilburg-Noord (w.o. Pact-Noord)	5.000	700	4.300	- Sociaal-maatschappelijke opgave > meer diversiteit - Verbetering openbare ruimte (er is veel groen met een lage gebruikswaarde in de nabijheid van grote infrastructuur.) - Toevoegen door transformatie en verdichting.	- Voldoende openbare ruimte behouden voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. - Woningbouwopgave goed verdelen tussen corporaties en marktsector ten gunste van diversiteit in het gebied.	ja	ja	ja
Smarius	700	700	0	- Realisatie van een stadsentree. - Start bouw.	Tempo realisatie versnellen.	ja	bouw gereed	
Totaal	5.700 - 8.200	1.400	4.300 - 5.800					

BIJLAGE 4. TILBURG WEST

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Kerngebied: Kenniskwartier	7.500	1.900	5.600	• Realisatie metromix (hoogstede-lijk milieu) i.c.m. optimale benut-ting station. • Kwaliteit openbare ruimte ver-sterken.	• Vertrouwde woonmilieu voor de bewoners van dat gebied gaat wijzigen. • Voldoende openbare ruimte behouden voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.	Deels (o.a. Westermarkt en Reitse Campus)	ja	ja
Overig Tilburg-West (w.o. Pact-West)	2.000	350	1.650	• Sociaal-maatschappelijke opgave > meer diversiteit. • Met name toevoegen door trans-formatie.	• Voldoende openbare ruimte behouden voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. • Woningbouwopgave goed verdelen tussen corpora-ties en marktsector ten gunste van diversiteit in het gebied.	Ja, deels	ja	ja
Totaal	9.500	2.250	7.350					

BIJLAGE 4. TILBURG ZUID

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Tilburg-Zuid, (w.o. Stappegoor en Pact-Zuid)	2.000	1.550	450	• Stappegoor: verdichten, metro-mix. Transformatie naar ander milieu. WBI-aanvraag loopt. • Groenewoud: kloof dichten, investeren in de openbaarheid van de openbare ruimte, differentiatie in woonmilieus, hoger voorzieningenniveau, mogelijk kleine herstructureringen en inbreiding. • Verbinding maken met de binnenstad en Goirle; snelfietsroute met brug over de A58. • Eenheid in diversiteit bewaken. • Kempenbaan ontwikkelen als stadsentree.	Behoud van identiteit van deelgebieden.	ja (Stap- pegoor)	ja	ja
Kempenbaan	0 - 500	0	0 - 500	Ontwikkelen als stadsentree.	Keuze tussen bedrijvigheid en woningbouw.	PM	PM	PM
Totaal	2.000 - 2.500	1.550	450 - 950					

BIJLAGE 4. IN EN RONDOM DE DORPEN

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Oostkamer	300	150	150	Afronding Nieuwe Warande om verrommeling van het Landschap te voorkomen.	- Betaalbaarheid van de woningen. - Landschappelijke inpassing.	Ja, deels	Ja	ja
Kerngebied: Akker-Heikant	1.000	0	1.000	Realiseren van een nieuwe kwaliteit, betaalbare dorps/landelijke woonmilieus.	Realiseren Koningsoordlaan is randvoorwaardelijk.	ja	Bouw gereed	
Dorpshart Udenhout	100	0	100	- Revitalisering dorpshart. - Toevoegen ontbrekende woonmilieus (m.n. voor ouderen en starters).		nee	nee	ja
Dorpshart Biezenmortel	200 - 300	100	100 - 200	- Creëren van een vitaal dorpshart. - Toevoegen ontbrekende woonmilieus (m.n. voor ouderen en starters).	Draagvlak creëren voor voorzieningen.	ja	nee	nee
Uitbreiding dorpen, met name Biezenmortel	1.400	1.350	50	- Meer dorpse woonmilieus toevoegen. - Draagvlak voor versterkte voorzieningenstructuur en meer vitaliteit - Toevoegen ontbrekende woonmilieus (m.n. voor ouderen en starters). - Versterken natuur en landschap.		nee	ja	ja
De Spie	0 - 500	0	0 - 500	Kan bijdragen aan verdichtingsmogelijkheden voor woningbouw of bedrijvigheid binnen de bestaande stad.	Milieucontouren spoor en bedrijventerrein Loven.	nee	nee	ja
KPJ terrein Udenhout/Berkhout	0 - 400	0	0 - 400	Ontwikkelpotentie onderzoeken.	Staat nog in de programmering als toekomstig kleinschalig bedrijventerrein.	nee	ja	ja
Totaal	3.000 - 4.000	1.600	1.400 - 2.400					

BIJLAGE 4. DE REESHOF

	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit nog te realise- ren hard+zacht	Extra t.o.v. WBP	Ambitie	Dilemma's/opgaven	Planologisch gereed		
						< 5 jaar	< 10 jaar	> 10 jaar
Reeshof	400	400	0			ja	ja	ja
Kerngebied: Stationsomgeving Reeshof	300	100	200	• Integrale gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan een volwaardig en aantrekkelijk stationsgebied met een passende stedelijke identiteit. • Ambitieuze oplossing voor parkeren i.r.t. toevoeging woningen/voorzieningen en een goede openbare ruimte met verblijfsklimaat.		nee	ja	ja
Totaal	700	500	200					

Naast de harde en zachte plancapaciteit die benoemd is in bovengenoemde tabellen, zit in de woningbouwprogrammering aanvullend nog 700 woningen plancapaciteit op de locatie Bakertand.

- ¹ Bron: Programmabegroting 2020.
- ² Illustratie van de metafoor BrabantMozaïek uit het Adviesrapport 'BrabantStad MozaïekMetropool' (2007), bron Bosch Slabbers.
- ³ Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020. Bewerking door gemeente Tilburg.
- ⁴ Klimaatneutraal wil zeggen zonder CO2 uitstoot (hiervoor is opslag van duurzaam opgewekte energie nodig). Klimaatneutraal in 2045 is de doelstelling voor de hele gemeente Tilburg. Energieneutraal is uitgangspunt voor de nieuwbouw. Klimaatneutraal is op korte termijn nog niet haalbaar, omdat er nog onvoldoende betaalbare en goede opslagtechnieken zijn voor elektriciteit, waarmee de in de zomer opgewekte energie voor gebruik in de winterperiode kan worden opgeslagen.
- ⁵ Bron: Bestuursakkoord Tilburg, Gezond en gelukkig in Tilburg, 2018. En de Agenda Sociaal013 benoemt 4 kernwaarden: Goede start, Ruimte om te leven, Optimale kansen en Wereld die mij ziet (GROW).
- ⁶ In de programmabegroting 2020 is als streefwaarde een toevoeging van 950 woningen per jaar opgenomen.
- ⁷ Bron Netwerkanalyse Spoor 2 - Ruimtelijke Meerwaarde, Gemeente Tilburg
- ⁸ Energieneutraal: over een jaar genomen wordt per saldo net zoveel energie gebruikt als er duurzaam wordt opgewekt. Hierbij wordt nog elektriciteit van het landelijk net gebruikt, die nu nog niet volledig duurzaam wordt opgewekt.
- ⁹ Biodiversiteitsplan, Gemeente Tilburg, 2010 en Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie, Gemeente Tilburg, 2020.
- ¹⁰ Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie, Wij werken samen aan een koel Tilburg, juli 2020.
- ¹¹ Puntensysteem voor natuur- en groeninclusief bouwen, Gemeente Tilburg, 17 maart 2021.
- ¹² In de woningbouwprogrammering zitten zachte en harde plannen. We spreken over zachte plannen als ze nog in voorbereiding zijn en er nog geen bestemmingsplan voor is vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en/of het bestemmingsplan onherroepelijk is spreken we van harde plancapaciteit. Onder harde plannen verstaan we ook plannen die in uitvoering zijn.
- ¹³ Dagkoers woningbouwprogrammering 14 juni 2021, aantallen op locatieniveau afgerond op 50-tallen
- ¹⁴ Bron: Dura Vermeer/CBS.
- ¹⁵ Bron: Dura Vermeer/CBS.
- ¹⁶ De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger dan de liberalisatiegrens dan bewoon je een vrije sector-huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning. De liberalisatiegrens is in 2021 € 752,33.

Fotocredits:

Gemeente Tilburg, Twan Mickers, Edwin van Renterghem, Jostijn Ligtoet, Ton van Rooij, Annemoon Dilweg, Gerdien Wolthaus-Paauw, Dolph Cantrijn, Anja van Eersel, Jasper Rodenberg.