

SAMEN BOUWEN AAN EEN TOFFE STAD

Kernwinkelgebied Tilburg

In de binnenstad van Tilburg wordt volop gesloopt en gebouwd. Het doel? Het kernwinkelgebied 'compact en compleet' maken en zo inwoners van Tilburg en bezoekers van buiten de stad aantrekken en verleiden er op een prettige manier te verblijven. Het team van de gemeente Tilburg dat zich met het kernwinkelgebied bezighoudt, stelt dat er in samenwerking met projectontwikkelaars, winkeliers en bewoners in een jaar tijd enorm veel is gebeurd.

Het stratenpatroon van de binnenstad van Tilburg bestaat van oudsher vooral uit oost-west verbindingen. De gemeente wilde die structuur graag doorbreken. Dat paste ook in de visie om het kernwinkelgebied compact en compleet te maken. Annemoon Dilweg, senior beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en projectleider van de visie 'Binnenstad 21e eeuw': 'Het gaat niet alleen om de verbindingen binnen het kernwinkelgebied maar ook om de connectie met omliggende gebieden, zoals de Spoorzone en het dwaalgebied. In het dwaalgebied vind je veel gebouwen van culturele waarde en een mix van wonen, specialistische winkeltjes en kleinschalige horeca. Binnen het kernwinkelgebied werken we ook aan een mix van winkelen, cultuur, evenementen en prettige plaatsen waar mensen kunnen verblijven. Mensen die in de stad werken moeten er bijvoorbeeld gezellig kunnen lunchen.'

De gemeente gaat voortvarend en rigoureuus aan de slag met het aanleggen van nieuwe dwarsverbanden. Michiel van Hoof, strategisch accountmanager Binnenstad: 'Midden in het centrum van de stad komt een nieuwe winkelstraat die het Pieter Vreedeplein met de Emmapassage en het Hendrikhof verbindt. Verder komen er betere verbindingen tussen winkelpleinen zodat je achtjes of rondjes kunt lopen. De pleinen zijn zo een belangrijk onderdeel van het winkelgebied.' Van Hoof neemt ons mee naar de achterkant van de Emmapassage, het overdekte winkelcentrum van ongeveer 25 jaar oud. Het gebied oogt weinig aantrekkelijk: saaie straten, een onaantrekkelijk plein dat vooral wordt omringd door de achterkanten van panden. Maar Van Hoof ziet vooral de potentie en wijst op alle voetgangers: 'Dit was altijd al een belangrijke doorgaande route voor voetgangers. De informele wandelroute liep dwars door de voormalige V&D en de Hema heen. Eigenlijk bouwen we op die route voort. Het is een olifantenpaadje dat we nu officieel en aantrekkelijk willen maken.'

De gemeente investeert flink in het openbaar gebied en het leggen van verbindingen: in totaal 18 miljoen euro. Zo heeft de gemeente twee panden opgekocht aan weerszijden van een drukke winkelstaat om een dwarsstraat aan te leggen. Eén pand is al gesloopt en van het tegenoverliggende pand worden de onderste bouwlagen doorgebroken. Vergroening van de stenige binnenstad moet het gebied bovendien aantrekkelijker maken en is ook belangrijk voor klimaatadaptatie. Tjalda Kalsbeek, projectleider Vastgoedontwikkeling: 'Als gemeente kun je het niet alleen. Vooral belegger Wereldhave is een belangrijke partner en zal in totaal meer dan 200 miljoen euro in het gebied investeren. Wereldhave is eigenaar van de winkels aan de Emmapassage en het Pieter Vreedeplein, het voormalige V&D-pand en het pand van de Hema. Laura Suijkerbuijk, project assistent Stedelijke Ontwikkeling: 'Het hele plan kwam, curieus, in een stroomversnelling toen de V&D omviel. Er ontstond ruimte om in winkels en woningen te investeren. In totaal komen er in het

Van kantorengedebied naar een gemixt kwartier

De gemeente Tilburg heeft een economisch-ruimtelijke visie 'Binnenstad 21^e eeuw' opgesteld. In de binnenstad van de 21^e eeuw is het oude centrum versmolten met de Spoorzone (zie het artikel 'De Spoorzone in Tilburg: in de voetsporen van de koning en koningin'). Tilburg groeit door naar een grote zelfbewuste stad met een sterke binnenstad. De strategie gaat uit van 'boeien, binden en blijven'. Tilburg is een studentenstad en wil dat potentieel graag benutten, de (oud) studenten economisch binden aan haar stad en tegelijkertijd ook haar bezoekers boeien en verrassen. De visie is gebaseerd op vier elkaar versterkende pijlers: 1) Compact en compleet: het aanbieden van verschillende functies en versterken van de kwaliteit van het kernwinkelgebied en het aangrenzende dwaalgebied, 2) Talent en ontwikkeling kenniseconomie: het versterken van een kennis gedreven stedelijke economie, onder andere door een verdere uitbouw van het kenniscluster in de Spoorzone, 3) Cultureel en creatief ondernemerschap: creativiteit en cultuur als kernwaarde voor het gebied en 4) Wonen voor de 'next generation': het aanbieden van verschillende woonmilieus voor nieuwe doelgroepen.

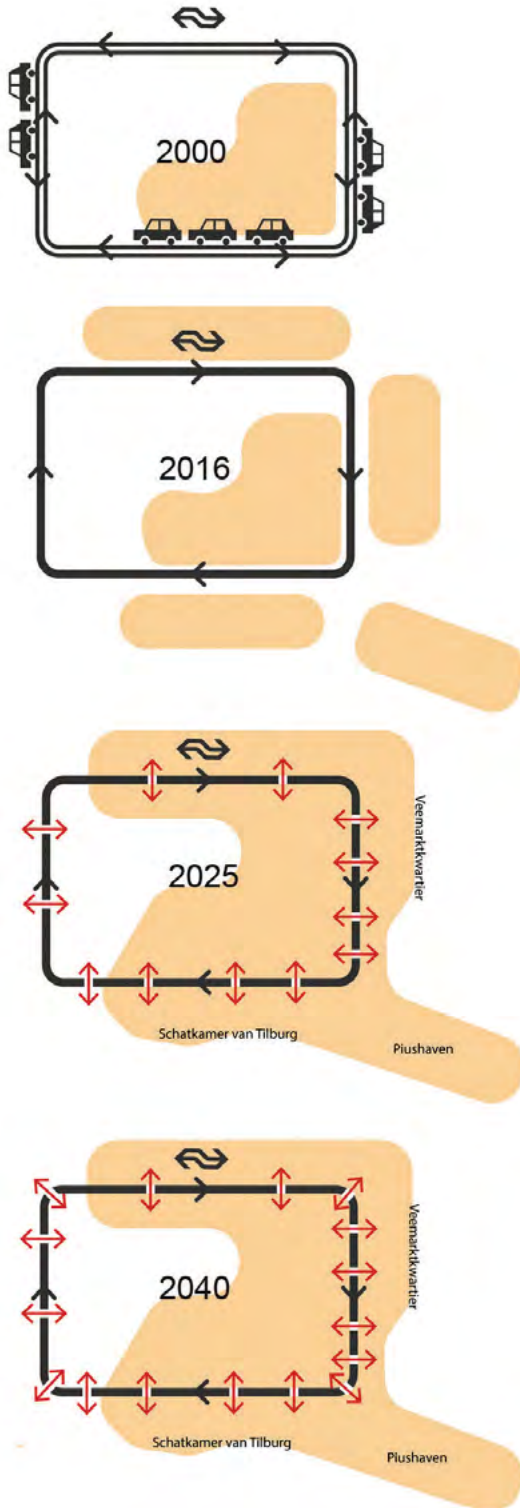


Drukke in het dwaalgebied

kernwinkelgebied circa 350 woningen bij, geconcentreerd in twee torens. Het aantrekken van nieuwe inwoners moet ook de sociale veiligheid verbeteren. Als er meer mensen wonen, wordt het gebied ook na sluitingstijd levendiger.'

Kalsbeek: 'Samen met Wereldhave hebben we echt het momentum gepakt. Overal in Nederland gaat de retail achteruit. Het was nu of nooit. Het aantrekken van Primark was de eerste stap van de rollercoaster. Inmiddels ligt het noordelijk deel van de nieuwe verbingsstraat er. Daar zijn overigens wel jaren aan voorbereiding voorafgegaan.'

Naast de samenwerking met Wereldhave, speelt het private Binnenstad Management Tilburg (BMT) een belangrijke rol bij de





Specialistische winkels



Op een prettige manier verblijven in het winkelgebied

ontwikkeling van het gebied. Kalsbeek: 'Samen nemen we de plannen door en de BMT-leden kunnen ook ideeën bij hun achterban ophalen. Daarnaast zijn de planteams belangrijk. We gebruiken de ervaring die eerder bij de ontwikkeling van de Piushaven is opgedaan. Daar speelden planteams een sleutelrol. Het planteam van het kernwinkelgebied bestaat uit ondernemers, ontwikkelaars, specialisten en bewoners. Ze komen elke zes weken bijeen en hebben gekwalificeerd adviesrecht. Ze geven schriftelijk advies aan de gemeente en als de gemeente een advies niet overneemt, moet ze dat goed beargumenteren.' Kalsbeek: 'De gemeente moest bijvoorbeeld een besluit nemen of de Noordelijke passage 's nachts afgesloten moet worden of niet. Het planteam heeft aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat de passage open blijft en heeft de gemeente verzocht om die mogelijkheid in het ontwerp mee te nemen. Op die manier zou je het gebied eerst kunnen openstellen en kunnen bekijken of dat werkt. Leden binnen het planteam kunnen onderling ook wel eens botsen omdat ze verschillende belangen hebben. Zo hechten winkeliers aan goed zicht op hun etalages en willen de groenspecialisten zo veel mogelijk groen aanleggen. Door over deze onderwerpen te praten, ontstaat onderling begrip en ruimte voor elkaar.'

Na wat koudwatervrees worden de nieuwe plannen inmiddels redelijk gedragen in de binnenstad. Het merendeel van de ondernemers en bewoners is enthousiast, al zijn er ook winkeliers die kritischer zijn over de plannen. Ook de bouw van de woontorens stuit op verzet: vooral van huidige bewoners die voor hun uitzicht vrezen. Kalsbeek: 'We proberen mensen in ieder geval zo goed mogelijk te informeren. In Tilburg is de centrale boodschap: 'Samen bouwen aan een toffe stad.' De gemeenten en ontwikkelaars dragen die boodschap gezamenlijk uit.'

DO'S:

- Samenwerken met planteams voor de inrichting van openbare ruimten.
- Informatie ophalen en luisteren naar partijen in je stad. Leg uit wat je doet en waarom je het doet. Op die manier krijgen mensen begrip voor de werkzaamheden.

DON'TS:

- Doe als gemeente niet te veel alleen. Vraag en betrek andere partijen.
- Communiceer niet per deelproject maar probeer altijd het grotere plaatje mee te nemen in je communicatie naar buiten toe.