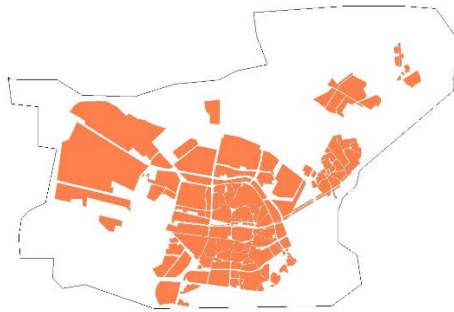


De Verdichtingsopgave van Tilburg, een eerste verkenning door Archistad

25.000 woningen toevoegen aan een stad die op dit moment ca.100.000 woningen heeft, een uitbreiding van het woningaantal met 25%.

Niet door uitbreiding van het stedelijk gebied, ten koste van aangrenzend landschap.

Wel door invoeging, transformatie en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied



stadsgrens en stedelijk weefsel



stadsgrens, stedelijk weefsel en landschap

Eerst wat kengetallen, feiten.

Het bestaand stedelijk gebied neemt 4.562 ha in beslag, de gehele stad omvat 11.700 ha.

Het stedelijk gebied is het zoekgebied voor de verdichting. Op dit moment is de bebouwingsdichtheid $100.000 / 4562 = 21,9$ woningen per hectare (ha) maar die is feitelijk hoger, in de oppervlakte van 4562 ha. zijn ook industrieterreinen inbegrepen die geen woningprogramma bevatten. Na correctie zal de dichtheid uitkomen op ca. 28 woningen per ha., doorgaans een waarde die hoort bij een ontspannen woonmilieu met redelijk grond-intensieve woonvormen. (eengezinswoningen)

De verdichting met 25.000 woningen zal dit gemiddelde van 28 won/ha doen toenemen, tot ca. 35 won/ha. Maar... dat getal zegt bij deze verstedelijkingsopgave niets. Verdichting zal niet gelijkmatig plaatsvinden, als een soort egale pindakaas over het gehele oppervlak. Er zullen gebieden zijn die door hun aard, kwaliteit en betekenis geen onderdeel uit maken van het te verdichten gebied. Bijvoorbeeld door eigendom-verhoudingen, te hoge actuele boekwaarden van grond en bebouwing, fysieke ongeschiktheid van percelen door ligging en/of ongeschiktheid van de infrastructuur.

Tilburg heeft recente ervaring met Verdichting

Tilburg heeft ruime én succesvolle ervaring met verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. In de periode 1980-2010 zijn omvangrijke terreinen uit het textieltijdperk omgezet in kwalitatieve woongebieden die de stad voelbaar goed hebben gedaan. Met de schaal en maat van een grote provinciestad zijn ca. 10.000 woningen ingevoegd die de druk op de stedelijke voorzieningen hebben opgevoerd en een aangename verweving van straten, pleinen, parken hebben laten ontstaan. Er zijn waardevolle nieuwe woongebieden ontstaan die nog te jong zijn om opnieuw onderwerp te worden van een verdichtingsopgave. De omgeving/context heeft zich nog maar net ingebed/ingevoegd.

Maar... door die gerealiseerde transformatie van industriepercelen in kwalitatieve woongebieden zijn recent al heel veel verdichtingskansen benut. Er is geen sprake meer van grote aantallen braakliggende terreinen die eenvoudig beschikbaar zijn voor woningverdichting, dié slag is in Tilburg al gemaakt in de periode 1980-2010.



2014: in rood: uitgevoerde herstructureringsprojecten

Eerste constatering

Verdichting zal dus niet gelijkmatig plaatsvinden maar in geconcentreerde vorm, op locaties die beschikbaar (te maken) zijn. Plaatselijk hoge dichtheden moeten capaciteit in aantallen woningen opleveren, in 19 jaar wordt een verdichting met 25.000 woningen verwacht. Deze opgave wordt nog intensiever als, voor het invlechten van nieuwe woningen eerst bestaande woningcomplexen moeten worden gesloopt die getalsmatig toegevoegd moeten worden aan de verdichtingsopgave....

A- Verdichting door transformatie van bestaande woongebieden

Tilburg kent relatief veel woningen die in de 50-60-er jaren zijn gebouwd met de kennis en eigenschappen van die tijd. Nu gedateerd en sleets, toe aan serieuze Verduurzaming en Opwaardering om de woningen weer eigentijds en toekomstbestendig te maken. Maar... zo'n operatie vergt grote investeringen, verhoogt de boekwaarde, verlengt de terugverdientijd en brengt, na verduurzaming, deze complexen buiten beeld als verdichtingslocatie. De selectie van te verduurzamen (en dus te behouden) woningcomplexen moet ook plaatsvinden in het kader van de verdichtingsopgave. Het is voor de Verdichting namelijk heel logisch om naar de bestaande huurwoningcomplexen te kijken: meestal in het bezit van één (corporatie)eigenaar, soms gedateerd in woonvorm, woninggrootte, technische kwaliteit en ontsluitingsvorm. Vaak gelegen in stedenbouwkundige omgevingen met royale maatvoering, geschikte infrastructuur en volwassen openbaar groen van formaat. De afstand tot voorzieningen is meestal handzaam, veel van deze woningcomplexen zijn gerealiseerd in een stedenbouwkundig plan met de parochiegedachte als drager: iedere buurt heeft eigen voorzieningen.

Kortom, deze woningcomplexen ogen kansrijk als het gaat om Verdichting. Deze afweging tussen verdichting en verduurzaming vergt een uitgesproken Visie waarmee keuzes kunnen worden gemaakt, niet alleen in ruimtelijk opzicht maar zeker ook volkshuisvestelijk, economisch, maatschappelijk. Daar zullen alle partijen op het gebied van de Tilburgse Volkshuisvesting inhoud en richting aan moeten geven!!

► **Subsidieaanvraag van 12 miljoen euro bij Rijk voor verduurzamen in West**

Aanpak van 900 huizen

-BD-
01-06-2021

De gemeente Tilburg heeft bij het Rijk een aanvraag ingediend om 12,1 miljoen euro subsidie te krijgen voor de verduurzaming van woningen in de Kruiden- en Kleurenbuurt. In totaal moet er met dat geld aan bijna negenhonderd woningen van particulieren gewerkt gaan worden.

Bart Gotink
Tilburg

In de wijk staan woningen van particuliere eigenaren en woningcorporaties door elkaar. Dat maakt corporaties voorzichtig met het verduurzamen van hun woningen omdat het voor sommige klussen lastig kan zijn als 'de buurman' niet meedoet. Veel particuliere eigenaren in de wijk hebben echter niet altijd de middelen voor verduurzaming. Minimale investeringen, zoals spouwmuuren, dubbel glas en dakisolatie worden daarom weinig gedaan in deze wijken. Met het geld van het Rijk hoopt de gemeente op een doorbraak.

De 12,1 miljoen euro komt uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) van het Rijk. Mocht de subsidie worden toegekend, dan betaalt de gemeente zelf ook nog 30 procent bij. Het geld moet vooral gaan naar gebieden waar de leefbaarheid het sterkst onder druk staat, zo wil het Rijk. Tilburg-West staat als één van de zestien wijken in Nederland bekend als zo'n gebied. Zo leeft meer dan een derde van de bewoners in armoede en is er een hoog percentage sociale huur

35 procent minder CO2
Met het geld moet niet alleen energie bespaard worden bij de 895 woningen. Er is ook geld voor achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek. Uiteindelijk moet van elk huis het energielabel minimaal drie stappen of tot label B worden verbeterd. Gemiddeld gaat dat per huis 18.500 euro kosten, is de schatting. Daarvoor wordt de woning volledig geïsoleerd, van vloer tot dak. Daarmee stoten bewoners 35 procent minder CO₂ uit. 13.500 euro van de geld moet dus van het Rijk komen. Vooral particuliere woningen met een WOZ-waarde onder de twee ton komen in aanmerking. Het volledig aardgasvrij maken van huizen is overigens hier geen doel.

Als de subsidie wordt toegekend, dan zal de komende twee jaar de aanpak uitgewerkt moeten worden. Daarbij zal ook gekeken worden wat de gemeente terug wil zien voor de investering, bijvoorbeeld bij een waardestijging van het huis of bij veel lagere energiekosten voor de bewoner. Ook wordt gekeken naar de openbare ruimte in het gebied.

Stokhasselt-Noord
Ook Stokhasselt-Noord was overigens in de race voor een aanvraag. Deze wijk is afgevalen omdat het daar om meer woningen gaat, en daarmee dus om hogere (subsidie) bedragen. Tilburg denkt met een kleinere wijk de kans op toekenning van het geld te vergroten.

Brabants Dagblad 01 juni 2021:

B- Verdichting door middel van transformatie van werkgebieden:

Nieuwe woonfuncties voor terreinen die tot nu toe een industrieel – of bedrijvenbestemming hebben gekend. Veelal ontstaan vanuit fysieke vestigingsvoorwaarden zoals bereikbaarheid via water, spoorwegen, wegen maar inmiddels minder afhankelijk van deze infrastructuur omdat logistiek en productieprocessen fundamenteel gewijzigd zijn. Een geschikte locatie elders kan voor aanwezige bedrijven een vernieuwings- en doorgroeikans zijn.

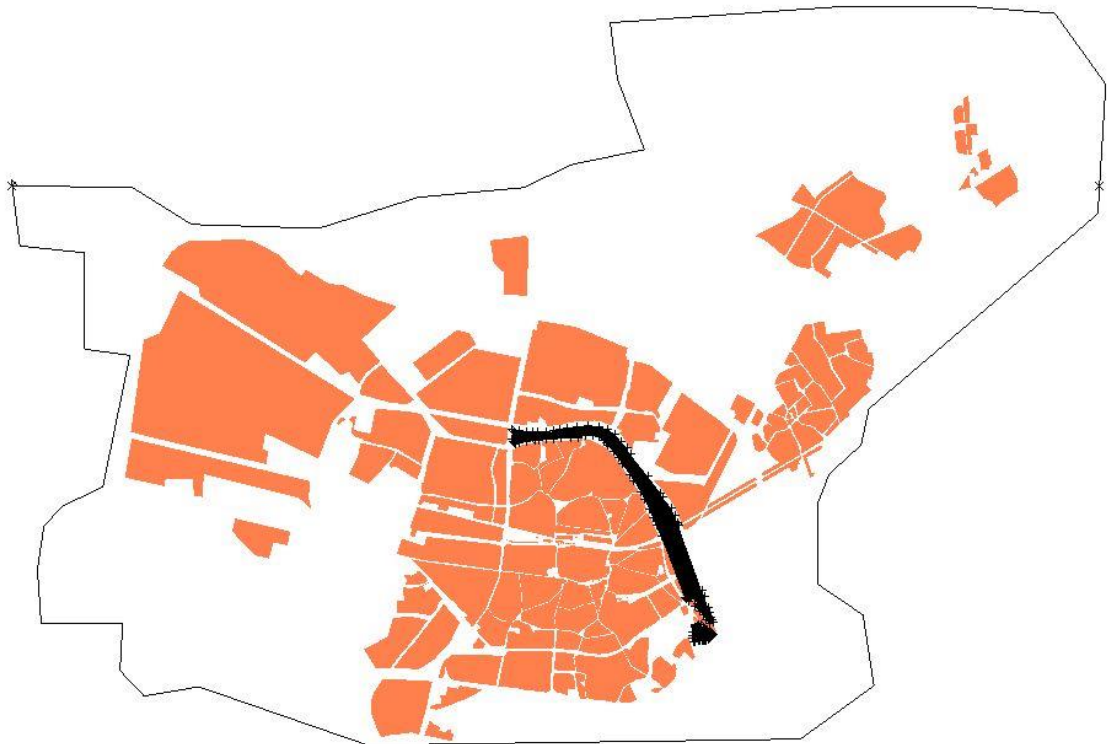
Dikwijls perceelsgewijs eigendom met dé Uitdaging om hier een aaneengesloten transformatiegebied van te maken dat gelijktijdig en op afzienbare termijn beschikbaar is. Kunnen uiteenlopende bedrijfsbelangen, -afwegingen, -mogelijkheden en diversiteit in bedrijfsperspectief samengebracht worden in keuzes op gebiedsniveau?

Zijn nieuwe woonfuncties in te passen tussen voortgezette bedrijfsactiviteiten?

Welke mate van hinder is wederzijds acceptabel, welke bedrijfscategorieën lenen zich prima voor een combinatie met woonbestemmingen?

In welke staat is de bodem bij transformaties van bedrijfslocaties, is er sprake van (langdurige en kostbare) bodemsanering die in strijd is met het ontwikkelingstempo dat beoogd wordt?

De zone **tussen het Wilhelminakanaal en de Ringbaan Noord resp. Ringbaan Oost**, (van Hasseltrotonde tot en met Kempenbaan) is kansrijk om te transformeren, van werkgebied naar hoogwaardig woongebied. Het Kanaal als eigentijdse woonomgeving, met een stedelijke schaal, met de binnenstad in de directe nabijheid en mogelijkheden om gebruik te maken van functies die al in bestaande woongebieden aanwezig zijn (scholen, winkels etc.).

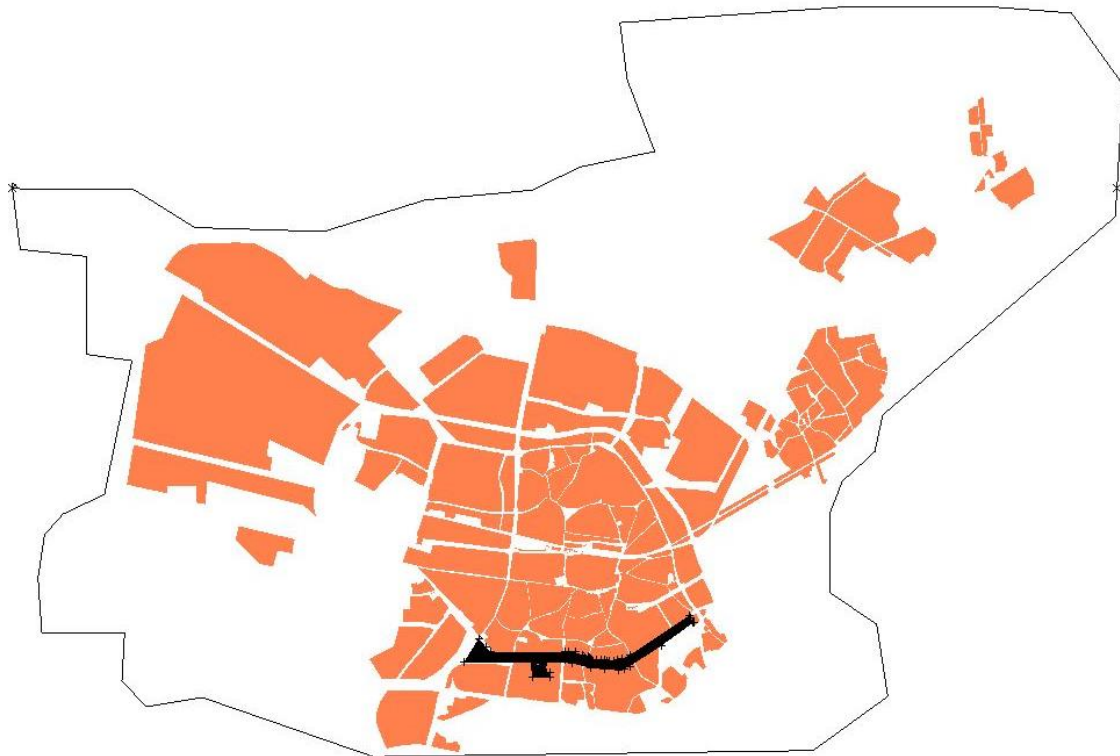


Stedelijk weefsel met Kanaalzone Noord en Oost als transformatiegebied.



Merwede is de kern van de Merwedekanaalzone. Deze zone wordt in zijn geheel ontwikkeld en levert in totaal 10.000 nieuwe woningen op. In Merwede komen de meeste woningen te staan, maximaal 6.000. Mede door het grote aantal betaalbare woningen (3.300, waarvan 30% sociale huur en 25% middensegment) en de duurzame ambities, kreeg het project eerder 21 miljoen subsidie via de Woningbouwimpuls van het Rijk.

Referentie voor Kanaalzone Tilburg: **Plan Merwede Utrecht**, aankondiging maart 2021
bron: gemeente Utrecht



Transformatie Infrastructuur: Ringbaan Zuid

De profielen van **Ringbaan Noord** en **-Oost** lijken minder ruimte te bieden voor intensivering maar kunnen wel een veel aangenamer ruimtelijk milieu opleveren bij minder doorgaande verkeersbelasting. Dit geldt ook voor de Ringbaan-West waar een sterkere verbinding met de binnenstad van westwaarts gelegen woonbuurten de spin-off kan zijn van nieuwe verkeersinzichten. Hier kan minder sprake zijn van verdichting binnen het profiel van de Ringbaan maar opwaardering van de woonomgeving en intensievere verbindingen met het centrum van de stad worden wel mogelijk.

Nodig? Een kompas voor de juiste stedenbouwkundige koers

Verdichting is noodzaak maar heeft direct raakvlakken met bestaande buurten en wijken. Bewoners zullen zich af vragen waarom juist in hun omgeving die verdichtingsoperatie plaats vindt, wat de voordelen voor hen zullen zijn en wat de relatie is met andere inhoudende de leefbaarheid in hun wijk of buurt bepalen.

Kortom, het volstaat niet om algemene beleidsnota's als fundament te gebruiken en/of een concreet projectontwerp te hanteren als legitimatie voor de beoogde verdichting.

Een plan op stadsniveau (structuurvisie) behoort vooraf te gaan aan stedelijke interventies van de aard en omvang die nu zijn voorgenomen en de basis te zijn voor een Omgevingsdialoog met belanghebbenden. Een stedenbouwkundige visie maakt het mogelijk om verklaarbaar van stadsniveau naar deelplan te werken en niet direct de taal van architectuur en hele concrete gebiedsontwikkeling te hanteren.

De visie spreekt zich uit over de inpassing op Structuurniveaus, niet alleen ruimtelijk maar ook integraal m.b.t. leefbaarheidskwaliteiten, duurzaamheidsambities, werkgelegenheid. Verdichting met 25.000 woningen stelt uiteraard eisen aan de kwaliteit en omvang van het bestaande voorzieningen- en dienstverleningsniveau. (gezondheidszorg, onderwijs)

De gewenste identiteit van de Verdichte Stad zal sterk richting geven aan de ontwikkelingen, reden om die stedelijke identiteit te benoemen, uit te spreken en te delen.

Bijvoorbeeld: Verdichting in Tilburg-Noord kan op maatschappelijk vlak kansen bieden als uitgegaan wordt van de kracht, energie en eigenheid van de bestaande bewoners. De prijsvraaginzending TiBoKa (Panorama Lokaal) laat zien dat, met goed gedefinieerde randvoorwaarden er kansen ontstaan op het gebied van gezondheid, werkgelegenheid/inkomstenverwerving, onderwijs, voedselketens en integratie met het landschap.

**Tilburg Boven
het Kanaal** *TiBoKa*

<https://archistad.nl/tiboka-inzending-prijsvraag-panorama-lokaal-zie-ook-20-febr/>

Een instrument om ontwikkelingen in samenhang te laten ontstaan en in gewenste verhouding te brengen met de bestaande stad en haar eigzinnige kwaliteiten is onmisbaar. Als je wilt Verweven dan zal er een weefpatroon beschikbaar moeten zijn dat zowel bestaande als nieuwe kwaliteiten in balans en gewenste verhouding samen brengt. Nieuwe woongebieden zullen door de vereiste woningdichtheid een eigen typologie ontwikkelen (bouwhoogte, woonvorm, openbare ruimte, maaiveldgebruik) die zich los kan zingen van de aanwezige context. Op zich geen enkel probleem als beide karakteristieken (bestaand en nieuw) voldoende ruimte en eigenheid bezitten om naast elkaar tot hun recht te komen en, in hun verscheidenheid identiteit geven aan dit deel van de stad.

Maar... Stedenbouwkundig bestaat de kans dat de Verdichtingsoperatie pragmatisch bepaald wordt door locaties die eenvoudigweg binnen de gestelde termijn van 19 jaar beschikbaar komen en capaciteit opleveren, veelal door de randvoorwaarden hier op aan te passen. Een wildgroei van toevallig geplaatste hoge gebouwen laat bijvoorbeeld de kans liggen om een betekenisvolle laag toe te voegen aan de Stad: een silhouet in landschappelijk opzicht, een bepaling van plaats in het weefsel van de stad, een markering van belangwekkende toegangen tot de stad vanaf provinciale- of rijkswegen, een continue zone met nieuwe identiteit door bijvoorbeeld de aaneengesloten kanaaloevers in te zetten als locatie voor betekenisvolle hoogbouw, soms met iconische betekenissen.

Een stedenbouwkundige structuurvisie, hoe summier dan ook, geeft in ieder geval richting, wijst zwaartepunten aan en zorgt voor regie op stadsniveau. Natuurlijk is er de kans dat, op basis van zo'n visie er speculatie ontstaat, terreinen worden verworven met het oog op partnership aan de verdichtingsoperatie. Vindt daar samenwerkingsvormen voor, nieuwe verhoudingen in eigendom, ontwikkeling en risicoverdeling; het is een illusie te denken dat een operatie van deze omvang (25% toevoegen binnen bestaand gebied) op vrijwillige basis een kwalitatief resultaat oplevert dat recht doet aan de eigenschappen die de stad nu heeft en wil koesteren. Daar is regie en pro-activiteit van de gemeente Tilburg voor nodig.

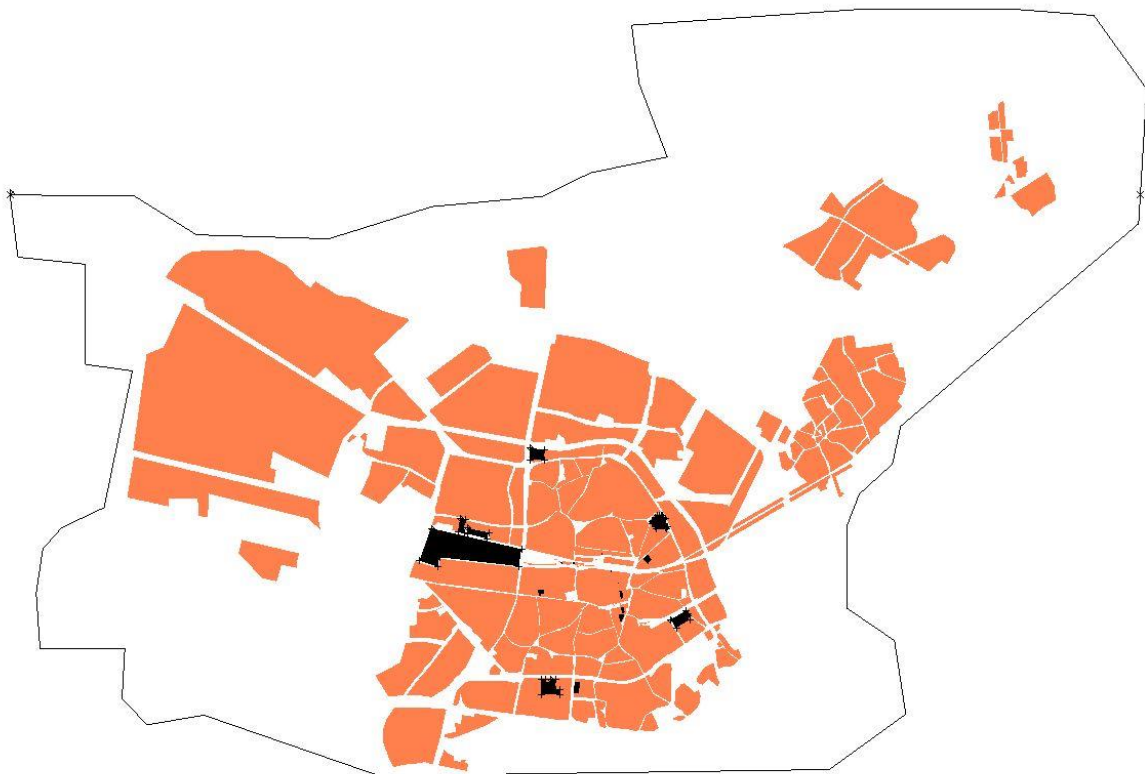
De publicatie "**Tilburg in de Steigers**" - **emancipatie van de periferie**- laat op stadsniveau zien waar verdichtingsmogelijkheden liggen die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de bestaande omgeving en niet slechts een bouwopgave kunnen zijn. Auteur van deze publicatie, Ludo Hermans verbeeldt en verwoordt, in nauwe samenwerking met Maudy Keulemans verdichtingskansen in samenhang met de bestaande structuur en eigenschappen van de stad. Soms heel concreet, soms hardop denkend over mogelijke

invalshoeken. Een vruchtbare aanzet voor verdichtings- voorstellen die veel meer moeten zijn dan slechts een verkaveling, slechts een icoon, slechts een verleidelijke 3D-rendering. Aanzetten die uitdagen om een echte inhoudelijke laag toe te voegen op het niveau van de stad, niet slechts platte voorstellen op objectniveau.



Zijn er nog eenvoudige verdichtingslocaties?

Afgezien van eigendomsverhoudingen zijn er locaties zichtbaar die zich lenen voor verdichting m.b.v. woningbouw. Een aantal zitten al in de pijplijn, zijn in ontwikkeling of bestaat het concrete voornemen om dat te gaan doen: Koningsplein, Smariusterrein, HACAS-gebied met omgeving, het Kenniskwartier in de Reit, het Fabriekskwartier, de transformatie van de Willem II kazerne, van Spaendonk-terrein Enschtsestraat, er zullen er vast nog meer zijn. Nog niet in de publiciteit maar denkbaar: het Volt-complex, evenemententerrein Het Laar, het ETZ-personeel-P-terrein, centrum Stappegoor, de atletiekbaan achter de Willem II kazerne, het Watertoren-complex, complex Lovensestraat, diverse locaties in Tilburg-Noord (zie inzending TiBoKa voor prijsvraag Panorama Lokaal!).



Verdichtingsprojecten, aangekondigd 2021

Strategische keuzes m.b.t. verdichtingslocaties

Strategisch kijkend met een tijdsperspectief van 19 jaar kunnen (en moeten) ook gebieden benoemd worden waarvan de bedrijvigheid, de woonvorm, de bestemming in die periode gedateerd en/of versleten zullen raken en na een +/- balans in aanmerking komen voor transformatie. Het is zinvol en reëel om nú, bij de start zo'n diagnose te maken.

Welke functies raken in die periode buiten beeld, welke bedrijvigheid is dan gebaat bij sanering of uitplaatsing naar een andere locatie? Welke werkwijzen hebben invloed op verhuisplannen van bedrijven: Denk bijv. aan de digitalisering die in de afgelopen 2 decennia heeft plaatsgevonden en bedrijven locatie-ongevoeliger heeft gemaakt (versterkt door de corona-thuiswerkervaring), liggen daar kansen om binnen bestaand stedelijk gebied tot transformatie te komen, denkend in een termijn van 19 jaar?

Welke wooncomplexen staan in die 19 jaar voor de afweging om fundamenteel te renoveren of over te gaan tot sanering met herschikkingskansen op stedenbouwkundig niveau?

Gebruik beter wat er al staat?

Veel woningen worden 'extensief' bewoond, bijv. gezinswoningen die door senioren worden bewoond die eigenlijk een verhuisswens hebben naar een beter passende woonvorm.

Gebouwen die leegstand kennen door nieuwe werk- en communicatievormen (kantoren) kunnen redelijk eenvoudig getransformeerd worden tot woongebouw, daar zijn voldoende succesprojecten van bekend.

Een Verkenning op stadsniveau kan heel verhelderend zijn: heel concreet benoemen waar zich kansen voordoen om te verdichten binnen bestaande bebouwing en daar ook echt werk van maken, integraal, met belanghebbenden. Alleen spreken over de mogelijkheden blijkt niet effectief, het bieden van concrete suggesties is kansrijker.

De 25.000 verdichtingswoningen hoeven niet allemaal nieuw te zijn, intensivering en hergebruik zijn heel aantrekkelijk als gelet wordt op tempo, duurzaamheid en maatschappelijk maatwerk.

Wat is een woning?

25.000 stuks, alsof het een universeel product is, voor iedereen bekend en hetzelfde?

Die tijd is voorbij, huisje-boompje-beestje is niet het kader. Maar wat dan wel, voor wie gaan we bouwen, welke stadsbewoners zijn in aantocht en wat stellen die voor eisen, wat zijn hun woonwensen? En, wat wil Tilburg (nieuwe) bewoners bieden, welke woonvorm sluit aan op de bewoners die Tilburg onderdak wil bieden? Welke vraag bestaat er overigens al op dit moment, afgezien van Verdichting?

Welke differentiatie wordt er gehanteerd, in woninggrootte, woonlasten, woonvorm?

Hoe spreidt je die differentiatie over de stad, of... is het juist de bedoeling enigszins te clusteren, bijvoorbeeld afgestemd op de functies die de omgeving biedt?

Wat is de toekomstwaarde van een woning, aan welke minimale eisen moet een woning voldoen om courant en interessant te blijven?

Welke eisen stelt het ontwikkel/bouwtempo (1.315 won/jaar) aan het ontwerp- en productieproces in een tijd met schaarste aan bouwmedewerkers, grondstoffen en specifieke locaties?

Vragen waar bij aanvang van de Verdichtingsoperatie een richtinggevend antwoord op moet komen om resultaten te bereiken die gestalte geven aan de stad die Tilburg in 2040 wil zijn.

Uiteraard flexibel te hanteren in de komende 19 jaar maar voorkomen moet worden dat het woningbestand in 2040 de resultante is van losse projecten, zonder afstemming en doel.

Bieden nieuwe mobiliteitsconcepten kansen?

Welke infrastructuur neemt nu veel ruimte in maar zal met minder en andere ruimte toe kunnen in de nabije toekomst? Mobiliteitsconcepten kunnen bijvoorbeeld grote invloed hebben op het gebruik van vervoermiddelen en/of het parcours dat ze afleggen in en door de stad. Het is denkbaar dat, met het nieuwe stelsel van randwegen rondom Tilburg de huidige Ringbanen een meer verkeersluwe en minder doorgaande rol vervullen in de afwikkeling van het autoverkeer. Er ontstaat ruimte voor herschikking, invoeging, verbinding, verdichting...

Andere mobiliteit, elektrisch rijden, zonder verkeerslawaaï en kwalijke verkeers-dampen? Dat geeft wellicht ruimte in zones waar nu niet gewoond mag worden vanwege Geluidshinder en eisen m.b.t gezond wonen. Verkeersbewegingen en wonen zouden binnen afzienbare tijd wel eens beter samen kunnen gaan? Verdichtingskansen voor bijv. de Ringbanen maar wellicht ook langs de invalswegen, de randwegen en de Rijkswegen aan de buitenzijde van Tilburg? Zijn grote geluidswallen binnen afzienbare termijn overbodig omdat het product "auto" verandert, en levert dat ruimte op voor Verdichting?

Hoogbouw, een nieuwe beleving op stadsniveau

De Verdichtingsopgave gaat ongetwijfeld ook plaatsvinden in de vorm van hoogbouw. Dat kan een nieuwe beleving en dimensie aan de stad toevoegen, als uiting van stedelijkheid. In 1953 werd in een Plan in Hoofdzaken vastgesteld dat in Tilburg hoogbouw mocht worden gerealiseerd in de Oost-West boulevard: dit is de as Spoorlaan- Cobbenhagelaan-Universiteit waar instellingen van kunst, wetenschap en techniek een plek kregen.

Die afspraak is succesvol gebleken: als vanzelfsprekend zijn, evenwijdig aan de spoorlijn hoge gebouwen ontstaan, vanaf Interpolis, via de Stadsheer, Westpoint en Intermezzo tot het hoofdgebouw van de Universiteit. Als een kralensnoer regen de hoogbouw-projecten zich aaneen, als een hoge ruggengraat in het midden van de stad. Regie voeren heeft dus zin en geeft betekenis aan de beleving van hoogbouw op stadsniveau!

Tesamen kunnen hoogbouwprojecten in de Verdichtingsoperatie het beeld van de Stad vernieuwen, daar zijn wel regie en spelregels voor nodig: Om samenhang te brengen in de posities, bouwhoogten, verschijningsvorm van hoge gebouwen, om te zorgen voor een betekenisvol stadsbeeld, voor een positieve beleving van alle hoogbouw-objecten als geheel. Daarbij is o.a. belangrijk:

- **Wijs, net als in 1953, duidelijke zones aan waar hoogbouw zal worden toegestaan zonder per locatie het volume te bepalen.** Speculatie op de grond – waardoor de prijzen zo hoog worden opgedreven dat kwaliteit onbetaalbaar wordt – kan zo beperkt worden, de exacte locaties liggen binnen die zones nog niet vast.

- Bepaal in de Verdichtingsvisie per zone spelregels waarmee de samenhang van hoogbouw in die zone wordt bepaald. De impact van Hoogbouw gaat de locatie te boven, heeft invloed op het beeld van de Verdichte Stad, daar hoort uitgesproken stedenbouwkundige regie bij.

- **Voeg met hoogbouw niet slechts een gebouw maar bijzondere kwaliteit en identiteit toe. Hoogbouw kan iconisch en/of sculpturaal zijn, soms is betekenisvolle eenvoud goed.**

- Hoogbouw moet altijd gezien worden in samenhang met het toevoegen van actieve en open plintfuncties, woongenot en een verbetering van de buitenruimte. Maak er plekken waar mensen graag willen verblijven.

- Met de juiste programmering moet voorkomen worden dat er een eenzijdig karakter ontstaat door alleen nieuwe (hoge) gebouwen.

- **Stimuleer ook projecten waarbij zonder hoogbouw in hoge dichtheid wordt gebouwd**, (Het project Little C Coolhaven, Rotterdam is een goede actuele referentie, 2021, architect CULD-INBO).

- Zorg voor voldoende differentiatie in leefpatronen en doelgroepen (naast menging van sociale huur en middeldure huur of -koop gaat het ook om verschillende leeftijdsgroepen en leefstijlen). En varieer binnen het gebouw vooral op het gebied van woonwensen als grootte, indeling, oriëntatie, buitenruimte en dergelijke.

- Bouw de grote woningen niet alleen als penthouse, maar juist ook voor gezinnen in de plint of stedelijke laag. Daarbij horen ook andere kwaliteiten en voorzieningen als speelplekken, kinderopvang, scholen, winkels in de omgeving

Tenslotte: Vóór 2040 (19 jaar!) 25.000 woningen invoegen in bestaand stedelijk gebied...

Deze eerste verkenning is een poging van Archistad om grip te krijgen op de omvang van de verdichtingsoperatie: Hopelijk inspirerend, maar zeker niet sluitend, volledig of compleet. Het is een eerste aanzet die in de loop van de tijd ongetwijfeld grondig wordt herzien en verfijnd.

Archistad, Ton van der Hagen
14 juni 2021



Overlay: stadsgrens-stedelijk weefsel- landschap- indicatie Archistad voor verdichtingszones