

# Stadsgesprek Hoogbouw

Centrum voor  
Architectuur  
en Stedebouw  
Tilburg e.o.

Burgemeester  
Brokxlaan 1000  
5041 SG Tilburg  
013-5449222

info@castonline.nl  
www.castonline.nl

bank: 1812 88 567  
kvk 41098274

Theater de Boemel, de culturele broedplaats in het hart van de Spoorzone, was 31 oktober letterlijk het podium voor een Stadsgesprek over hoogbouw. De gemeente Tilburg gaat namelijk verdichten: er moeten meer woningen komen binnen de grenzen van de stad. Maar om ook ruimte over te houden voor bijvoorbeeld groen en mobiliteit, moeten er keuzes gemaakt worden. Is hoogbouw dan een serieuze optie, ook met het oog op de hoogbouwvisie en de omgevingsvisie waar de gemeente aan werkt? Daarover spraken we met zo'n 100 bewoners, partners en professionals.



Eerst maar even een rondgang door de zaal. Er zijn relatief weinig mensen aanwezig die ook in hoogbouw wonen, maar de bewoners die dat wel doen, bevalt het goed. 'Ik woon in de Brabander, lekker dicht bij het station en bij de stad', vertelt een meneer. Een andere meneer woont in de Stadsheer en is daar vanwege het uitzicht gaan wonen. 'Dat uitzicht is nog steeds elke dag anders.'

Veel bezoekers wonen in een laagbouw-appartement of in een huis. Verkassen naar hoogbouw, dat zien ze zichzelf dan ook niet per se snel doen. 'Ik ben een beetje aan het tuinieren, dat is wel lastig in hoogbouw', zegt een meneer. Ook gehoord: 'Je kunt mij tussen zes planken uit mijn huis halen straks.' Andere aanwezigen staan er wél voor open om later in hoogbouw te gaan wonen, bijvoorbeeld een mevrouw die ook een huisje aan zee heeft. 'Ik kan de ruimte opzoeken wanneer ik wil, dus ik kan prima in een appartement wonen.'

Geen afscheid willen nemen van de tuin, het idee dat appartementen een soort 'konijnenhokken' zijn of het gevoel dat alle burens anoniem zijn: het maakt hoogbouw op het eerste gezicht niet heel populair. 'Het zou een gestapeld buurtje moeten zijn, dan zou ik het overwegen.' De pluspunten van hoogbouw die ook worden genoemd: dichtbij voorzieningen en een goed uitzicht.



Wat is eigenlijk geslaagde hoogbouw in de stad en de dorpen? Daar verschillen de meningen over. De Westpoint en de Cenakeltorens worden genoemd, maar ook de nog te bouwen Clarissentoren. 'Dat lijkt een fantastisch gebouw te worden, gebouwd met bijzondere materialen en goed over nagedacht.' Over het algemeen vinden inwoners de hoogbouw iets te saai. 'Ik zou graag wat spannender bouw willen hebben met verschillende niveaus en andere balkons, misschien met meer groen op de gevel.'

### Waar wel en waar niet?

Marc Olthuis werkt als stedenbouwkundige aan de nieuwe hoogbouwvisie van de gemeente. 'De oude stamt uit 2017. Toen speelden er hele andere problemen dan nu', vertelt Olthuis. 'Hoogbouw is een van de middelen waarmee je verdichting kunt bereiken. Het betekent niet alleen dat we hoge torens in de Spoorzone neerzetten: hoogbouw kan ook een basement van bijvoorbeeld vijf lagen zijn met daarop een hoger bouwdeel. Gebouwen in Parijs hebben zo'n zes tot acht lagen: dat is een manier om heel dicht in de stad te kunnen bouwen.' Het levert daar een prettig woonklimaat op, denkt de stedenbouwkundige.



Per gebied kijken Olthuis en zijn collega's wat daar passend is. In West komen er 10.000 woningen bij, in Noord 5000, in Zuid 2000, en elk gebied vraagt dus om een eigen benadering. 'In gebieden die wat minder dynamisch zijn kun je nadenken over een iets hoger blok dan normaal. In de Spoorzone denken we nu aan gebouwen van 90 meter of hoger. Dat is voor de Piushaven al te hoog: daar is 50 meter een mooie hoogte. De plek bepaalt hoe hoog een gebouw kan zijn. In de binnenstad vindt niemand een gebouw van 25 meter hoog gek, maar in een woonwijk is dat anders.'

De gemeente heeft een kaartje gemaakt wat waar mogelijk is. Voor verschillende gebieden hanteert de gemeente een hoogte van maximaal 50 meter, maximaal 70 meter of 90 meter en hoger. Op de bedrijventerreinen studeren ze nog, zegt Olthuis: daar kunnen bedrijven op termijn misschien ook de hoogte in. Al zijn er ook gebieden waar de gemeente het liefst helemaal geen hoogbouw meer ziet verrijzen: de buitengebieden en de linten zijn uitgezonderd van nieuwe hoogbouw.

Belangrijk bij hoogbouw is dat het 'kritische massa' heeft, zoals Olthuis het noemt: hogere gebouwen neerzetten op een klein oppervlak vlakbij ov-knooppunten, zoals stations Tilburg en Tilburg Universiteit. 'Je kunt dan plekken creëren waar automobiliteit een veel kleinere rol speelt en waar het draagvlak voor voorzieningen dermate hoog wordt dat de afhankelijkheid van de auto veel kleiner wordt.'

Het type hoogbouw is daarbij ook van belang. 'De Cenakeltorens staan op een plek waarbij het niet erg is dat ze monofunctioneel zijn. Die gebouwen doen niet veel met de omgeving. In dynamischere omgevingen is het juist heel belangrijk dat er iets te beleven is in de plint: je wil levendigheid, een hal waar veel mensen binnen en buiten lopen.' Olthuis vindt dat hoogbouw iets is dat je 'de omgeving aandoet': het beperkt het uitzicht, het geeft schaduw en wind, dus moet het ook iets teruggeven aan de stad.

De Havenmeester in de Piushaven is een goed voorbeeld van een gebouw dat dat gedaan heeft. 'Dat is gebouwd naar het Amerikaanse model: je hebt een basement van zes tot zeven lagen, en ergens in dat basement mag een hogere toren komen. Hoe hoger het gebouw is, hoe meer van het basement een openbare functie op de begane grond moet hebben.' De Havenmeester heeft een binnentuin die overdag vrij toegankelijk is, en door de komst van het complex is het pocket park bij de haven meer gaan bruisen.

Een van de vragen die nog op tafel ligt is of hoogbouw ook geschikt is voor gezinnen. 'Ik denk deels. We hebben op dit moment meer eengezinswoningen dan gezinnen en in de toekomst gaat die verhouding nog meer veranderen: steeds meer mensen wonen alleen.'



We moeten nadenken over hoe we die samenstelling van de samenleving in één gebouw kunnen huisvesten', geeft Olthuis aan. 'Een mooi uitzicht is kennelijk iets voor hoge inkomens: daar wil ik vanaf. Ik wil dat we naar die gebouwen gaan kijken als buurten, waar je eenzelfde mix kan maken als in andere wijken. We doen nog te weinig om hoogbouw voor gezinnen geschikt te maken.'

Op het verhaal van Marc Olthuis wordt in de zaal verschillend gereageerd. De mevrouw die het aan het begin van de avond over spannende ontwerpen had, heeft medestanders gevonden. The Valley op de Zuidas wordt genoemd als een spannend gebouw, met de vraag of we daar in Tilburg niet wat meer inspiratie uit zouden kunnen putten. 'Bijna alle gebouwen hebben hier een plat dak. In Den Haag zie je torens met spitsen; dat vind ik een verrijking.'



Hoogbouw in de dorpen moet ook niet worden uitgesloten, zegt een meneer uit Udenhout. 'We hebben in Udenhout een heel hoog, markant gebouw dat voor iedereen boegbeeld is. Dat zijn plekken waar je over hoogbouw kunt nadenken: de hoge silo van de Boerenbond. Die staat er al jaren en wordt nu niet gebruikt', zegt hij. 'In Udenhout zijn we bezig met een station, dat kan voor het dorp een enorme boost zijn', erkent Olthuis. Sommige aanwezigen denken dat hoogbouw in een dorp ook een soort statement kan zijn. 'Achter Haverleij zat het idee dat je in het groen woont, maar tegenwoordig kun je je goed voorstellen dat je zoiets meer in een toren concentreert.'

Meer dan hoogbouw alleen zijn de bezoekers deze avond ook geïnteresseerd in het voorzieningenniveau. 'We hebben in Tilburg het beleid dat zegt dat er geen commerciële functies

mogen worden toegevoegd buiten de winkelcentra', geeft een mevrouw aan. Olthuis: 'Ik probeer dat wel mee te beïnvloeden, maar we moeten de discussie er echt over aangaan. We moeten niet bang zijn om op andere plekken interessante functies te maken.'

### Een toren op een bunker

Inmiddels neemt Emma Scholten, architect-partner bij Powerhouse Company, plaats op de spreekstoel. Haar bureau is bezig met héle hoge gebouwen, waaronder een gebouw van 280 meter in Rotterdam. In Den Haag werkt Scholten aan een nieuw stationsgebied met twee torens erbij. 'We maken trappende terrassen waarop een grote buitenruimte is. Je kunt daar met je gezin mooi wonen. Het uitzicht over het Malieveld is spectaculair. Rond het station komt een nieuwe wereld, uitgevoerd in hout, waardoor op een hele organische manier winkeltjes en voorzieningen in te passen zijn.'

Aan de Bunker in Eindhoven, een brutalistisch blok naar een ontwerp van Huig Maaskant, heeft Powerhouse Company een toren toegevoegd. 'Hier werd vroeger bier gedronken door studenten. Later stond het leeg en kwam er een open competitie voor. Wij hebben bedacht om er een toren op te bouwen: er was best wat ruimte rondom de bunker, dus bezonning gaf wat minder problemen. Nu wij de toren hebben toegevoegd, is het geheel tot monument verklaard', legt Scholten uit.



Ook zij is ervan overtuigd dat een gebouw iets terug moet geven aan de stad. 'Bij deze toren heb je veel grote buitenruimtes, grote balkons en veel zon. Doordat we al het parkeren ondergronds hebben kunnen realiseren, konden we er een mooi landschapspark omheen maken. Het gebouw van Maaskant had niet meer echt



een functie, dat heeft het nu wel. Het is een icoon aan een lange weg.'

De grootste uitdaging bij hoogbouw vindt Scholten toch de techniek. 'Zonnepanelen passen maar op een heel klein deel van het dak. We proberen dat soms op de gevel op te lossen: bij de toren van 280 meter waar we aan werken zit de hele gevel vol met panelen. Wind is ook een belangrijk aandachtspunt: daarom maken we bijna nooit torens die van onderen naar boven dezelfde vorm hebben.'

Scholten vindt dat torens mislukken als de sociale cohesie ontbreekt. 'Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een huiskamer voor de buurt of een gezamenlijke sportruimte kosten extra, maar je merkt dat mensen daar elkaar kunnen opzoeken. Bij echt grote torens proberen we meerdere entrees te maken, waardoor je een bepaalde groep mensen een beetje beter kent. Meer buurtjes.'



Bron: Powerhouse Company

De voorbeelden spreken voor de zaal enorm tot de verbeelding. Een mevrouw in de zaal vraagt zich af of er ook normen voor geluidsoverlast zijn zoals die er voor wind zijn. Vroeger was de Bunker namelijk een hotspot voor geluidsoverlast, zegt ze. En die normen zijn er, zegt Scholten. 'Die hebben we bij de Bunker ook toegepast. Omdat het nog geen monument was hebben we een deel van de oude Bunker kunnen slopen en de woningen kunnen laten aansluiten op de nieuwe normen. Ik heb sindsdien nog geen klachten gekregen dat er geluidsoverlast is.'

Lenen dit soort torens zich ook voor Tilburg, is een vraag uit de zaal. Scholten denkt van wel, al

trek je natuurlijk niet snel een blik Bunkers open. 'Tilburg heeft wel een stationsgebied waar torens van 100 meter of hoger mogelijk zijn. Op elke plek ontwerp je natuurlijk iets anders, maar een toren met een bijzondere plint die iets teruggeeft aan de stad, dat verdient Tilburg zeker.' En wordt zo'n toren dan gebouwd voor alle doelgroepen? 'De Bunker is een combinatie van koop en huur, geen sociaal. Maar we hebben ook wel voorbeelden van torens waar 150 sociale woningen inzitten. Het moet altijd een mix zijn, anders levert het te weinig op. Maar als je de dure woningen voor genoeg geld kunt verkopen, is er zeker iets mogelijk.'

En een toren van 280 meter, kan dat niet óók in de stad? De Westpoint is met zijn 142 meter nu de hoogste toren van de regio. 'Volgens mij kun je in het Kenniskwartier echt een statement maken. De 013-torens zijn gestrand, maar hoe tof zou het zijn als daar een grote blikvanger komt te staan? Zo'n toren vormt automatisch een barrière voor het spoor. Van mij mag die wel hoger worden dan de Westpoint', zegt een meneer. 'Hij moet herkenbaar zijn als een icoontje in TilburgsAns'. Dat is het lettertype van de stad.

De meneer uit Udenhout vindt het nog lastig om te duiden wat hoogbouw precies is: in Eindhoven en Den Haag kun je het best over torens van tientallen meters hebben, maar in dorpen is vier lagen misschien al wel hoogbouw, denkt hij. 'Dit soort plaatjes kunnen ook afschrikken en een boel vooroordelen bevestigen, terwijl met een andere schaalgrootte hoogbouw in dorpen ook niet ondenkbaar moet zijn.'

### Woonkamers en sportruimtes

Als laatste schuift Adriaan Mout aan, architect bij LEVS architecten. Samen met ZUS en AWG architecten werken Mout en zijn collega's aan de nieuwe Koningswei. Het Koningsplein – misschien wel het lelijkste plein van de stad – wordt getransformeerd naar een park met woningen. 'Het park komt aan het eind van de Katterug, naar een ontwerp van Van den Broek en Bakema, te liggen. Die behouden we, daar moet je respect voor hebben. We proberen de stad wel te repareren door ongeveer vijftig meter aan hoogbouw toe te voegen.'

De bebouwing die er in de Koningswei moet komen, sluit aan bij de hoogte van de



bebouwing ernaast. 'Het wordt duidelijk bij de stad aangesloten, dat is een van de cruciale voorbeelden van hoogbouw: op de plek zelf moet je het gebouw verankeren en aansluiten.' Er komt nog een hogere toren, die wat naar achteren wordt gezet, zodat je de hoogte niet ervaart als je in de Koningswei rondloopt. 'En er zit een functionele reden achter: op deze manier breken we de valwind.'

Mout heeft nog een toren meegenomen om aan het publiek te laten zien: The Blox in Den Haag. 'Je ziet tegenwoordig vaak dat sociale cohesie ontbreekt: je stapt in een lift, gaat naar boven en gaat naar je woning toe. Mensen wonen anoniem. The Blox is nu in aanbouw in een voormalig industriegebied en we hebben bedacht om daar met buurten te gaan werken.' Er is onderzocht dat zo'n 40 tot 60 woningen in relatie tot elkaar kunnen staan: de ontwerpers hebben geprobeerd dat principe in de toren door te voeren.



Dat betekent dat alle buurtjes in de toren hun eigen karakter hebben en een eigen gemeenschappelijke ruimte hebben. 'Over het algemeen is dat een groot terras. Een van de buurten hebben we gekenschetst als de kinderbuurt: we hebben grote maisonnettes gemaakt rond een buurt waar kinderen bij wijze van spreken zouden kunnen spelen. Op die manier hopen we kleine community's binnen een heel groot gebouw te kunnen maken: al die community's delen ook nog een groot park op het dak. De toren is in zijn geheel overgenomen door een woningcorporatie, waardoor er voor 80 procent sociale huurwoningen deel van uitmaken.

Een ander voorbeeld van geslaagde hoogbouw vindt Mout het project Stepstone in Amsterdam.

'Mensen mogen daar vijf jaar wonen, dan moeten ze er weer uit. Maar de doelgroep is dankbaar: mensen die jong zijn, veel energie hebben.' Hoe bind je die mensen nou? 'Er zijn drie gebouwen die een soort ensemble vormen rondom een hof. In de sokkel hebben we gemeenschappelijke voorzieningen gemaakt, op het dak een ruimte om te sporten. Er zit ook een woonkamer in waar ontzettend dankbaar gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast is het gebouw zo ontworpen dat het kan transformeren naar grotere woningen in de toekomst.'

Het lastigste bij het realiseren van hoogbouw vindt Mout de verduurzaming. 'We zien dat we anders moeten gaan bouwen, maar in hoogbouw is de transformatie het moeilijkst. We voeren al tot een laag of tien gebouwen in hout uit, maar het is nog een tour de force om dat hoger te doen. Dit soort gebouwen hebben doorgaans een hele grote footprint, dat is het grootste nadeel eraan.'

Een meneer is blij om te zien dat er ook kleinere woningen worden gerealiseerd in hoogbouw. 'Ik denk dat daar heel veel behoefte aan is, om een start mogelijk te maken voor de jeugd, dat ze desnoods klein kunnen beginnen.' Daar zijn anderen het mee eens, mits er gezorgd wordt voor een goede buitenruimte. 'Als je minder dan 30 vierkante meter hebt en geen balkon, dan voel je je echt opgesloten.'

Marc Olthuis is benieuwd of de gemeenschappelijke voorzieningen ook voor mensen toegankelijk zijn die er niet wonen. 'Nee', zegt Mout. 'Maar vaak geldt dat je er wel binnen kunt komen: in sommige torens zit een sportclub, in The Valley zit een bar-restaurant. De beheerskwestie is lastig, zeker voor corporaties. Een stukje controle zal er altijd blijven.'

Hoe gaat het nu verder? 'We hebben veel aandachtspunten meegekregen', zegt Annemoon Dilweg, projectleider bij de gemeente. 'We gaan uw input meenemen bij het opstellen van het concept-hoogbouwbeleid. Met dat concept komen we nog bij u terug. Na de zomer van 2025 wordt het aan het college aangeboden.'

*Verslag door Rens van de Plas  
Foto's door Joris Buijs  
[www.castonline.nl](http://www.castonline.nl)*

