

DE Wijk Tilburg

Projectbeschrijving bij 'Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg'

In opdracht van

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht

Telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52

www.kenniscentrumwonzorg.nl

Hans van Rossum

m.m.v. Beatrijs Jansen

mei 2005



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

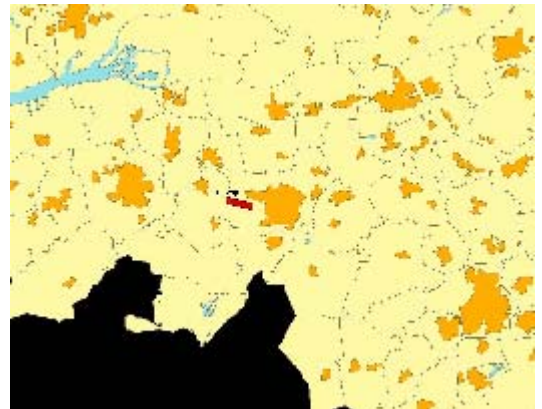
telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 88400

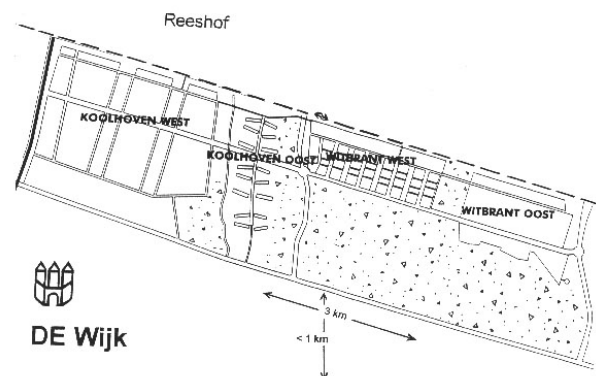
Locatie en programma

DE Wijk is de meest recente en naar verwachting de laatste uitbreiding van de naoorlogse nieuwbouwwijk Reeshof. DE Wijk ligt uiterst westelijk binnen de gemeente Tilburg en vanaf deze plek ligt zelfs het centrum van Breda op fietsafstand. DE Wijk verdient de titel van best bereikbare VINEX-locatie dankzij het NS-station Reeshof dat als eerste van tien 'Vinex-stations' werd voltooid. De woningbouwopgave liep minder voorspoedig. Het totale programma van 3000 woningen zal pas in 2009/2010 zijn afgerond. Begin 2005 is ongeveer een kwart van de opgave gerealiseerd. De vertraging in de voortgang van de woningbouw is naar verluidt te wijten aan particuliere grondposities in het plangebied.



De uitwerking van de opgave

Waar nu de nieuwe woonwijk DE Wijk verrijst, had de gemeente Tilburg de Floriade 2000 gepland. Als dit plan van de baan is volgt er een bestemmingswijziging waardoor woningbouw in dit natuurrijke gebied mogelijk is. Maar ook de woningbouw is gebonden aan groene ambities want volgens de plannen moet er een "duurzame wijk" ontstaan met een voorbeeldfunctie voor duurzaam en milieubewust bouwen.



DE Wijk is het langgerekte plangebied ten zuiden van de spoorlijn Tilburg-Breda. Vertrekend uit Tilburg passeert de trein eerst Witbrant-Oost en Witbrant-West en na een eventuele stop op station Reeshof passeert de trein Koolhoven-Oost en Koolhoven-West. In beide deelgebieden van Witbrant zijn ongeveer 800 van de 1000 geplande woningen begin 2005 opgeleverd. In Koolhoven moet de geplande bouw van 2000 woningen dan nog beginnen.

De Knoop vormt letterlijk en figuurlijk het centrum van het plangebied met uitstraling naar het noordelijk deel van Reeshof. Rondom het NS-station zal een stedelijk knooppunt van infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen worden ontwikkeld. Woningen en kantoren krijgen er tot zeven bouwlagen. Naast woningen en kantoren komen er ook vrijetijdsvoorzieningen, gezondheidsdiensten, horeca, onderwijsvoorzieningen en kleinschalige detailhandel. Tevens wordt hier een woonzorgservicezone voor ouderen gerealiseerd. Met de bouw van De Knoop wordt in 2005 gestart.

De planvorming en de woonzorgservicezone

Voor de ontwikkeling van een woonwijk en van de bijbehorende voorzieningen bestaan verschillende samenwerkingsconstructies tussen gemeente en marktpartijen. In het voorgaande voorbeeld van Leidschenveen zijn gemeente en ontwikkelaars in een aparte rechtspersoon verbonden. Zo'n ontwikkelingsbedrijf is vanaf het begin van de planvorming (verkaveling en inrichting) voor het bouwrijp maken en de uitgifte en de toetsing van de bouwinitiatieven verantwoordelijk. Naast deze publiek-private samenwerking (PPS) zijn er vele andere varianten mogelijk. De traditionele vorm is de ontwikkeling en uitgifte door de gemeente in eigen beheer. De marktpartijen komen dan laat in de planvorming aan bod bij de uitgifte van kavels voor de concrete bouwplannen. Aan de andere kant van het spectrum is er de meest private vorm van ontwikkeling waarbij de gemeente aan een marktpartij of een combinatie van marktpartijen de concessie voor ontwikkeling verstrekt. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het ontwikkelingsplan en de planexploitatie, maar alle andere ontwikkelingstaken komen voor rekening en risico van de betreffende marktpartijen. Er zijn verschillende redenen om voor deze of gene vorm te kiezen. De keuze kan bijvoorbeeld te maken hebben met te weinig ambtelijke capaciteit of de vermindering van ontwikkelingsrisico's. De beschikking over de grond speelt een belangrijke rol want waar marktpartijen grondposities hebben moet de gemeente op de een of andere manier met deze partijen tot overeenstemming zien te komen.

De spagaat in de wijkontwikkeling

DE Wijk laat twee uitersten zien in het continuüm van publieke naar private ontwikkeling. In Koolhoven waar de grootste woningbouwopgave zal plaatsvinden, gaat een consortium van bouwbedrijven de hele wijk aanleggen, inclusief rioleringen, verlichting, bestrating en speelvoorzieningen binnen een private grondexploitatie. Voor de andere plangebieden is de gemeente Tilburg zelf verantwoordelijk. In Koolhoven is het gemeentelijke grondaandeel zoals te verwachten klein (5%) en het resterende deel is in handen van de ontwikkelende bouwbedrijven. De rolverdeling bij de wijkontwikkeling is van belang bij de introductie van de woonservicezone. Is het nu aannemelijk dat private ontwikkelaars dergelijke publieke voorzieningen als eis meenemen of kun je dat eerder verwachten van de gemeente als ontwikkelaar met een bij uitstek publieke verantwoordelijkheid? DE Wijk biedt in ieder geval stof genoeg voor nuanceringen, want je ziet publieke en private partijen in verschillende posities en rollen naast en tegenover elkaar. Ook de gemeente wil het liefst een sluitende exploitatie en ook de marktpartijen hebben belang bij goed opgezette wijken met voldoende voorzieningen.

Het gemeentelijke deelplan voor de bosrand van Witbrant-Oost

“De woningen in de bosrand zijn bestemd voor de kapitaalkrachtigen. In totaal kunnen achttien vrijstaande villa's op grote kavels worden gebouwd. De kavels worden bij intekening individueel verkocht. Daarnaast is er plek voor ongeveer 17 patiowoningen en nog drie kleinere bungalows op kleinere kavels. Aan de oostzijde van het plan heeft Tilburg twee woontorens in gedachten met achttien grote appartementen. De

gemeente denkt een forse winst op het project te maken. In totaal kost de ontwikkeling van het plan ruim 5,5 miljoen euro, inclusief grondkosten (1,4 miljoen). De opbrengst uit onder meer de verkoop van de kavels en gemeentelijke heffingen bedraagt 9,8 miljoen euro." Uit *Brabants Dagblad* 03-01-2005.

Het private plan voor Koolhoven

"Koolhoven wordt gebouwd in de jaren '30 -stijl". Het blijkt een markttechnische overweging: "Huizenkopers hebben grote interesse voor deze uitstraling. Het straalt een ouderwetse gezelligheid uit waaraan veel behoefte is", zegt makelaar T. Naber uit Tilburg. "De gemeente had liever een moderne bouwstijl gehad." Uit *Brabants Dagblad* 28-06-2004.

Van woonzorgzone naar woonzorgservicezone

Vanaf 1996 is gewerkt aan een opzet voor DE Wijk op basis van het principe van levensloopbestendigheid. De uitgewerkte visie¹ die in 2000 door de gemeente als programmatische uitgangspunt is overgenomen, stelt aan het woningbouwprogramma de volgende eisen:

- 1 Alle woningen zullen aanpasbaar worden gebouwd en op een hoger niveau dan het bouwbesluit voorschrijft. Er zal daardoor meer accent op 'bezoekbaarheid' komen te liggen;
- 2 Een substantieel deel (40%) van de woningen in Witbrant-West zal levensloopbestendig zijn. Dat wil zeggen dat in die woningen alle vitale woonfuncties zonodig gelijkvloers kunnen worden gesitueerd;
- 3 In het plangebied zal een deel specifieke zorghuisvesting worden gerealiseerd conform het STAGG-model (63 woningen).

In de ruimtelijke planvorming ligt de eerste woonzorgservicezone in het centrale deel tussen Koolhoven en Witbrant: De Knoop. Binnen deze zone bevinden zich de bekende elementen als het zorgkruispunt van waaruit de zorg op afroep kan worden geleverd, een gedeelte van de specifieke zorgwoningen, activiteitencluster en centraal loket. Al vanaf het begin was als probleem voorzien dat DE Wijk met 7.000 inwoners niet de ideale STAGG-omvang van 10.000 inwoners zou krijgen. De zorgvraag van deze 7.000 wijkbewoners zou ontoereikend zijn en onvoldoende draagvlak bieden voor een 24-uurs zorgdienst. Voor het gemak ging men er toen ook nog eens van uit dat de zorgvraag van deze 7.000 wijkbewoners overeen zou komen met de gemiddelde zorgvraag van de Nederlandse bevolking. In de startfase van VINEX-wijken moet deze zorgvraag 'geïmporteerd' worden en dat is niet zo aannemelijk als deze nieuwe woonwijken vooral bestaan uit eengezinswoningen en koopwoningen.

De Knoop zal geen "zorgclave" worden maar krijgt wel een specifieke uitwerking als woonzorgservicezone. In de cirkelzone met een straal van 300 meter rondom het station Reeshof zullen de woningvoorraad, de woonomgeving en het

voetnoot

¹ Zie: *DE Wijk als levensloopbestendige VINEX-locatie*.

voorzieningenniveau geschikt zijn voor mensen die zorg nodig hebben. Maar ook elders in DE Wijk voldoen veel woningen én de woonomgeving aan eisen van levensloopbestendigheid. In een later stadium zal in het gebied Koolhoven een kleinschaliger variant van een dergelijke zone tot stand komen.

In de WoonVisie (2002) van de gemeente Tilburg is het beginsel van levensloopbestendigheid bij de uitbreiding en vernieuwing van de woningvoorraad bevestigd. In deze visie wordt de doelstelling van de woonzorgzone verruimd. Het gaat niet alleen om wijkbewoners die afhankelijk zijn van zorg, maar om de behoeften van alle wijkbewoners. Dit nieuwe integrale concept krijgt de naam woonzorgservicezone. “Door niet alleen stil te staan bij het belang van eerstelijnsgezondheidszorg, zorg-op-maat en activiteitencentrum, maar vooral ook de samenhang met onderwijs- en kinderopvang-faciliteiten, boodschappen- en/of klussendienst, sport en recreatie te zoeken en uit te buiten kan een goede zorg- en diensteninfrastructuur ontstaan. Een pilot-project voor een eerste woon-zorg/servicezone in DE Wijk (Witbrant-West) is inmiddels in ontwikkeling.”

De woonzorgzone is in eerste instantie een denkmodel om te bepalen onder welke voorwaarden mensen die afhankelijk zijn van zorg, in gewone woonwijken met anderen kunnen wonen. Wanneer het model bij de ontwikkeling van die gewone wijken wordt toegepast is al gauw duidelijk dat er meer doelstellingen in de ontwikkeling aan bod komen en dat allerlei voorzieningen een plek nodig hebben. Als de woonzorgzone naar de oppervlakte wordt gebracht, moet het een plaats vinden binnen een echte wijk temidden van scholen, de huisartspraktijk of sportvoorzieningen. De woonzorgzone is in dit stadium geen afbeelding van de werkelijkheid, maar eerder een dimensie van een wijk of een instrument om te toetsen of aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De stand van zaken begin 2005

De huidige planontwikkeling is vooral gericht op De Knoop: het gebied rondom NS-station Reeshof. Momenteel ligt het accent op de architectonische uitwerking van de bebouwing ten noorden van het station, dat feitelijk buiten het plangebied van DE Wijk valt. Aan deze noordkant komen voorzieningen voor de hele wijk Reeshof: een grand café met wellicht ruimte voor een activiteitencluster, een HOED met fysio- en logopedie, waarschijnlijk een sportschool en een steunpunt van Amarant, aanbieder op het gebied van verstandelijk gehandicaptenzorg. In het steunpunt komt een zorgpost voor 14 tot 16 cliënten van Amarant die in de nabijheid wonen. Verder zullen er in de toekomst vooral kantoren staan tot zeven bouwlagen. Voor het zuidelijk deel van De Knoop, binnen het plangebied DE Wijk worden nu plannen gemaakt. Aan die kant komen onder meer woonwerkwoonings voor pas-afgestudeerden, met wellicht ook woningen voor Amarant met een zorgkruispunt of kleinschalig groepswonen voor dementerenden. Ook komt hier wellicht een huisartsenpraktijk (voorlopig gevestigd in een patiëntwoning). Er zijn geen specifieke welzijns- en zorgvoorzieningen in DE Wijk gepland, anders dan de genoemde in De Knoop-Zuid.

Woningbouwprogramma

Alle woningbouw in DE Wijk is gehouden aan de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) waarin bij het onderdeel woonkwaliteit eisen zijn opgenomen over aanpasbaar bouwen (die verder gaan dan het Bouwbesluit). Er wordt nog steeds van uitgegaan dat 30 tot 40% van de woningen levensloopbestendig zal zijn. Voor Witbrant-West is het ongeveer 50%, voor Witbrant-Oost ruim 70% (voor een belangrijk deel door de bouw van patiowoningen) en in Koolhoven zal het misschien iets minder zijn. Levensloopbestendige eengezinswoningen hebben een beukmaat van tenminste zes meter waardoor ook de herenhuisen en patiowoningen een kwantitatieve bijdrage leveren aan de doelstelling van levensloopbestendigheid.

Een voorbeeld van flexibel bouwen betreft een deel van de sociale huur patiowoningen in Witbrant-West: er worden twee keer twee blokken zodanig gebouwd dat een binnenplaats ontstaat, die zonodig gedeeltelijk benut kan worden voor de ontwikkeling van een groepswooning voor ongeveer zes tot acht bewoners.

De betrokken partijen, de ambities en de bouwinitiatieven

De zich voortslepende ontwikkeling van DE Wijk wordt toegeschreven aan particuliere grondposities in Koolhoven en de strijd met de marktpartijen in Witbrant-West over het bouwclaimmodel. Vanuit een ander perspectief bezien ligt de vertraging misschien niet zozeer aan de grondposities van de marktpartijen, maar aan de halsstarrigheid van de gemeente die vasthield aan haar traditionele ontwikkelingsrol waarvoor de voorwaarden ontbraken. Dat is niet alleen een kwestie van grondeigendom en grondverwerving, maar heeft ook te maken met het feit dat deze VINEX-opgave grotendeels in de marktsector gerealiseerd moet worden en dat de sociale woningbouw daarbij een meer bescheiden rol speelt. Een punt waar de gemeentelijke beleidsmedewerker Han te Brummelstroete op wijst is dat bij de ontwikkeling van DE Wijk de ambities op het gebied van milieu en ICT-toepassingen wel erg hoog lagen zodat ze wel tot een meer realistisch niveau moesten worden teruggebracht.

De omstandigheden in de planontwikkeling hebben geleid tot een pragmatische aanpak. Probeer eerst maar eens zoveel mogelijk partijen bij elkaar te krijgen om een ontwikkelingsopgave van de grond te kunnen krijgen. De eerste drie partijen met bouwmogelijkheden en een huisvestingsvraag waren de corporatie, zorginstelling Amarant en de gemeente. Zij maakten een inhoudelijk programma voor De Knoop, inclusief eerstelijnsgezondheidszorg, onderwijs en kinderopvang.

In 2002 bleek een lokale ontwikkelaar geïnteresseerd om kantoren te bouwen rondom het station. Ontwikkelaar en corporatie zijn door de gemeente bij elkaar gebracht en fungeren nu samen als opdrachtgever voor De Knoop (noordkant). Amarant zal niet alleen woningen in het plangebied afnemen, maar ook een deel van de kantooruimte gaan huren. Hiermee is het accent in de ontwikkeling van de woonzorgzone die begon aan de zuidkant van het station inmiddels verschoven naar de noordkant.

Gevraagd naar de factoren die leiden tot succesvolle ontwikkelingen voor wonen, zorg en welzijn in nieuwe uitleggebieden noemt Te Brummelstroete:

- Fysieke infrastructuur als basis nemen: flexibel bouwen zodat wijk in de toekomst mee kan ontwikkelen. Vraag is van te voren niet helemaal te voorzien. Fysieke infrastructuur creëert de voorwaarden en mogelijkheden;
- Niet vanuit een blauwdruk en masterplan werken, wel vanuit een concept / denkraam. Er gebeuren onverwachte zaken en je kunt andere partijen weinig opleggen. Kleine stappen zetten en kansen grijpen (pragmatische aanpak). Je zou bijvoorbeeld tijdelijk mobiele zorgposten kunnen neerzetten;
- Maatwerk ook in de organisatie van de ontwikkeling. Breng partijen samen die iets willen en zorg dat er voldoende kritische massa is voor de opgave;
- Gemeente moet niet overal het initiatief nemen. Vooral richting geven en partijen bij elkaar brengen. Partijen ook om hun visie vragen, zij moeten het concreet invullen;
- Omstandigheden moeten meewerken. In De Knoop heeft een vastgoedontwikkelaar gewerkt als vliegwiel voor de ontwikkeling;
- Politiek commitment is belangrijk. Het huidige College van B en W is meer ondersteunend en richtinggevend dan de vorige colleges. Er is ook meer samenhang in optreden. Ruimtelijke ordening en zorg zijn ondergebracht bij één wethouder evenals volkshuisvesting. Het College heeft nu zich uitgesproken voor de ontwikkeling van De Knoop, het groene licht gegeven en is een intentieovereenkomst met de corporatie aangegaan;
- Werken aan wonen en zorg kan een katalysator zijn voor de ontwikkeling van de wijk als geheel: zoek naar samenhang met andere sectoren als onderwijs, bedrijvigheid of uitgaan.

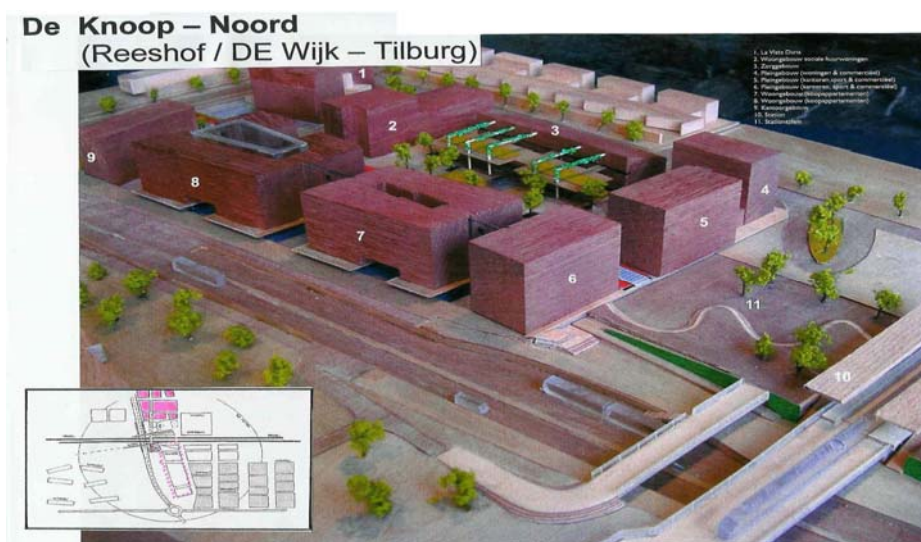
DE Wijk: gemeente versus markt

Een simpele waarheid bij de ontwikkeling van wijken is dat niet alles wat op papier staat ook feitelijk wordt gerealiseerd. Vooral van VINEX-locaties werd nogal wat verwacht op het punt van bovenwijkse stedelijke functies. Dat daar niet zoveel van terecht is gekomen heeft alles te maken met de partijen achter die functies die zich aan een plan moeten binden of risicodragend moeten investeren. Als die partijen dat om wat voor reden dan ook niet willen doen, komen die functies er gewoonweg niet. Dat geldt in de eerste plaats voor commerciële functies, maar ook voor zorgkruispunten, activiteitenclusters en zo meer.

De gemeente Tilburg kreeg in DE Wijk te maken met minder gunstige voorwaarden om haar aanvankelijke ambities te realiseren. In de eerste plaats heeft dat te maken haar eigen rol in het ontwikkelingsproces die verschoof van een directe verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling naar een meer indirecte verantwoordelijkheid als voorwaardenschepper. Wat de gemeente wil bereiken moet zij nu

vooral via marktpartijen realiseren. Dat is een cultuurverandering die ook leertijd kost. De woonzorgzone veronderstelt daarnaast een samenhangend aanbod van wonen, zorg en diensten. Daarbij is uiteraard een rol weggelegd voor zorgaanbieders en zorgfinanciers, maar deze partijen spelen in dit stuk niet actief mee. Er is een lastige domeinkwestie tussen zorgaanbieders (boven en onder de spoorbaan) die tekenend is voor de huidige concurrentieverhoudingen in de sector en het zorgkantoor kijkt vooral de kat uit de boom.

Toch is er dankzij de inbreng van Amaran en de randvoorwaarden die de gemeente stelde, in het centrumdeel en verspreid over het hele gebied een geschikte woonomgeving ontstaan voor mensen die afhankelijk zijn van zorg. Vooralsnog gaat dat meer om stenen dan om handen. De komende opgave is om een ruimtelijk én inhoudelijk samenhangend aanbod te realiseren van wonen, zorg én welzijn. Want een infrastructuur zonder de bijbehorende zorg en diensten is als een computer zonder software.



Meer informatie over “Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg”

Op de website www.kcwz.nl:

- Artikel Idealen in aanbouw, woonwijken met diensten en zorg: een kritische beschouwing over het concept woonzorgzone en de vaak moeizame weg van abstract concept naar concrete wijk in VINEX-wijken en bestaande wijken.
- Acht projectbeschrijvingen: Leidschenveen bij Den Haag, DE Wijk bij Tilburg, Leidsche Rijn bij Utrecht, IJburg bij Amsterdam, Moerwijk in Den Haag, De Westelijke Tuinsteden in Amsterdam, Krakeel in Hoogeveen en Levensloopbestendig Spijkenisse.