

Tekst | Liliane Verwoolde Beeld | Janssen de Jong Projectontwikkeling

# Stap voor stap naar een gewilde wijk waar het plezierig wonen is

Na ruim tien jaar heeft de Tilburgse wijk Groeseind weer een fris en eigentijds gezicht. Zo'n 380 huurwoningen (gebouwd tussen 1920 en 1950), een basisschool en een industrieterrein gingen op de schop en maakten plaats voor een boeiende mix van circa 470 moderne koop- en (sociale) huurwoningen. De overkill aan auto's in de straten is verplaatst naar grote parkeerkoffers achter de huizen. Het St. Pieterspark, 10.000 m<sup>2</sup> groen in het hart van Groeseind, biedt ruimte voor recreatie en vertier. Eind 2017 is de grootste herstructurering in de Tilburgse geschiedenis een feit.

Begin 2000 zetten Janssen de Jong Projectontwikkeling en Stichting WonenBreborg, in samenwerking met de gemeente Tilburg en Tiwos de eerste stappen voor de grootschalige herstructurering. De woningen zijn op dat moment technisch verouderd en voldoen niet meer aan de woonwensen van de huurders. Een bedrijventerrein met garagebedrijven, een tankstation en een groot textielbedrijf zorgt bovendien voor overlast. Janssen de Jong Projectontwikkeling en WonenBreborg kopen gezamenlijk het bedrijventerrein aan, slopen de bebouwing en saneren de grond voor de bouw van nieuwe woningen.

Vanaf dat moment transformeert Groeseind stap-voor-stap naar een gewilde wijk waar het plezierig wonen is.

## ACTIEVE KLANKBORDGROEP

De bewoners van Groeseind zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming. Een actieve klankbordgroep geeft advies over speelplekken, parkeervoorzieningen, architectuur en meer. "De bewoners wilden de sfeer in hun wijk behouden", vertelt Annemarie Claessens, projectmanager van WonenBreborg, hierover. "Ze wilden de markante bouwstijl terugvinden in het nieuwe Groeseind."

Het masterplan dat hieruit voortkomt, vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan dat De Zwarte Hond in 2007 klaar heeft.

## AMBITIE MET BEIDE BENEN OP DE GROND

Het noordelijke deel van de wijk wordt ontwikkeld door woningcorporatie Tiwos in samenwerking met Hurks. WonenBreborg en Janssen de Jong Projectontwikkeling nemen het zuidelijke deel van de wijk voor hun rekening. Zusterbedrijf Janssen de Jong Bouw verzorgt de uitvoering. De lat ligt hoog.

## HET NIEUWE GROESEIND-ZUID

- 200 vrije sectorwoningen
- 94 sociale-huurwoningen

*'De bewoners wilden de sfeer in hun wijk behouden'*

"Groeseind is ontwikkeld in economisch mindere tijden", vertelt Joost Engelkes, senior Ontwikkelingsmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling. "Dat dwong ons om met beide benen op de grond te blijven en beslissingen te nemen met toekomstwaarde. Dit resulteerde in een aangepast stedenbouwkundig plan met kleinere woningen. Er is nooit getornd aan de hoge kwaliteit van het plan." Als desondanks in de crisis de voorverkooppercentages niet worden gehaald, wordt meerdere malen de beslissing genomen om op eigen risico koopwoningen te realiseren. In alle gevallen pakt dit goed uit.

## AFWISSELENDE ARCHITECTUUR

Maar liefst negen architectenbureaus buigen zich over het ontwerp van de woningen in Groeseind. De randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan borgen de samenhang in de wijk, terwijl de verschillende zienswijzen zorgen voor diversiteit. Geen enkele straat wordt hetzelfde. Groene hofjes, Delftse stoepten en zitelementen nodigen uit om ook de buitenruimte te gebruiken. "De wijk is omgevormd tot een langgerekt park met daar omheen bebouwing", vat Claessens samen.

## MOEIZAME BESLISSINGSPROCESSEN

"De betrokkenheid van alle partijen was groot", vertelt Engelkes. "Iedereen wilde meedenken en zijn mening naar voren brengen. Dat is natuurlijk prima; zo houd je elkaar scherp. Maar het maakte het soms lastig om spijkers met koppen te slaan. Zo vroeg het een half jaar om samen de keuze van de baksteen te bepalen. Tientallen steensoorten, mixen en proefmuren zijn de revue gepasseerd. Uiteindelijk is voor de hoofdstraten gekozen voor een oranje strengperssteen. In de kleinere zijstraten zijn ook andere kleuren toegepast."

Om de woningen bereikbaar te houden, is achter de gevels gekozen voor eenduidigheid in de toegepaste bouwmethodiek. Ook de detaillering wordt zoveel mogelijk gestandaardiseerd. "De ene keer is gekozen voor betonnen casco's", vertelt Sjuul Stappers, manager Innovatie bij Janssen de Jong Bouw Zuid. "De andere keer voor de traditionele bouwmethode."



Negen architectenbureaus staan samen garant voor een afwisselende architectuur.



Het St. Pieterspark vormt de groene stadslong van Groeseind.

## DE KERK VAN DE WIJK

Eyecatcher in Groeseind is Villament, een strak vormgegeven woongebouw met elf woonlagen. Door de hoogte fungeert Villament als herkenningspunt in de wijk, zoals kerken dat doen. Het gebouw is gevuld met eigentijdse appartementen en loftwoningen. De naam 'Villament' verwijst naar de wolindustrie die van oorsprong weelderig tierde in dit gebied. Filament is een oneindige vezel voor de verwerking naar stoffen. Door 'filament' om te vormen naar 'Villament' staat het nu, vrij vertaald, voor 'villa-achtig wonen in een appartement aan het park'. ■

## Bouwinfo

### ONTWIKKELING

Janssen de Jong Projectontwikkeling i.s.m. Stichting WonenBreborg (V.O.F. Groeseind)

### ARCHITECTUUR

Aartsen & Partners architecten, Atelier Brink, AtelierPro, AWG Architecten, Bedaux de Brouwer architecten, Biq architecten, Rijnvos Voorwinde architecten, Rocha Tombal architecten en De Zwarte Hond (supervisie)

### UITVOERING

Janssen de Jong Bouw Zuid, Son en Breugel