

# Sociaal Verdichten

## Verdichten als verrijking voor je wijk

**Het trappenlandschap van de LocHal zit vol tijdens het Stadsgesprek op 25 januari. Alle aanwezigen – inwoners uit en van buiten de stad, architecten, ontwikkelaars, ambtenaren – willen graag meedenken over het thema 'sociaal verdichten'. Tilburg zal tot 2040 tenslotte groeien met 25.000 woningen, maar de grote vraag die op tafel ligt is hoe je ervoor zorgt dat er ook gemeenschappen gaan ontstaan. Dat er wordt samengeleefd, niet alleen samengewoond.**

Bij binnenkomst zijn alle bezoekers al uitgenodigd op te schrijven wat zij denken dat sociale verdichting inhoudt. Woorden als 'leefbaarheid', 'gezamenlijkheid' en 'dichtbij' doemen daarbij al snel op. Jasper Beekmans, partner van de STEC Groep en inwoner van de stad, schreef 'beter benutten' op. 'Alles wat zich in de stad bevindt, kunnen we door te verdichten veel beter benutten dan we nu doen: de infrastructuur, de ruimte en alle voorzieningen op het gebied van cultuur en zorg.'

Wie voor die verdichting onmisbaar is, is Marcel Hermans. Hij is opdrachtgever

stedelijke ontwikkeling bij de gemeente Tilburg en moet ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen de neuzen van alle partijen min of meer dezelfde kant op staan. Van de ontwikkelaars tot de gemeente, tot de eindgebruikers van de stad: de bewoners. 'Het is een ideaalbeeld dat alle partijen ja zeggen. Met een hele serie zeventjes en een enkele negen ben ik al tevreden,' legt hij uit.



Vragen uit de zaal

Foto: Joris Buijs

### Het niveau van de buurt

Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden ziet Hermans wel dat er een schaalniveau over het hoofd wordt gezien: het niveau van de buurt wil bij nieuwe plannen nog wel eens ontbreken. 'Maar dat is wel het schaalniveau waar mensen zich het

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

makkelijkst mee identificeren. Het verschilt per wijk hoe groot mensen hun buurt ervaren: soms zijn het kleine blokjes woningen van vijftig woningen.'

Soms zijn het juist hele grote projecten waar de gemeente bij betrokken is. 'Op die tweemaal vierbaans-asfaltplak in de Spoorzone moet een woonmilieu van duizend woningen komen, daar gaat het over hele andere buurten. De kunst wordt dat je daar een buurt van maakt om te verblijven en tegelijk te zorgen dat het economisch rendeert: mensen die langer verblijven, die zetten meer om', zegt Hermans.



Marcel Hermans  
Foto: Joris Buijs

De longread over verdichting die BURA Urbanism en Archistad in 2022 presenteerde, heeft de gemeente geïnspireerd. 'Je moet niet alleen woningen toevoegen, maar ook denken aan werken, recreëren en voorzieningen', zegt Hermans. Hij geeft aan dat de gemeente de oude denkwijzen van burgerparticipatie van de hand heeft gewezen. 'Vroeger zou je als inwoner een tijdlang niks van een ontwikkeling horen tot er een bouwplanpresentatie kwam. Sinds de publicatie van de longread proberen we daar aandacht voor te hebben en burgers mee te nemen.'

Hoe werkt dat in de praktijk? 'Er is een hele trits gesprekstafels gaande met ontwikkelaars, bestaande ondernemers en

inwoners die bedenken wat de komst van nieuwe buurtgenoten kan betekenen voor het leefgenot. Als er bij een bepaalde verdichting ook een park ontwikkeld wordt, kunnen bijvoorbeeld bestaande buurtgenoten daar ook iets aan hebben', zegt Hermans. Hij sluit ook aan bij wat Jasper Beekmans eerder stelde. 'Misschien kun je uitgaan van dubbelgebruik of het delen van ruimte, daar liggen zeker mogelijkheden.'

In de samenwerking tussen partijen onderling schuilen ook mooie kansen, signaleert de opdrachtgever. Zoals in Tilburg-Noord, waar de gemeente met WonenBregburg en een ontwikkelcombinatie van VolkerWessels en BPD aan een aantal projecten werkt. 'Daarbij willen we niet alleen woningen toevoegen, maar ook aandacht hebben voor nieuwe woonvormen die aansluiten bij de behoefte van de buurt. Met de opbrengsten van die woningbouw hopen we maatschappelijke projecten te kunnen financieren. Rondom het Ypelaerpark komen nu een aantal vrij programmeerbare ruimtes voor activiteiten vanuit de buurt, daar was schreeuwend behoefte aan.'

Het is Hermans' wens om te bekijken of de drie partijen dat samen ook financieel kunnen dragen. 'We worden alle drie goed gesteund vanuit onze organisatie, maar we hebben ook nog wat mensen te overtuigen. Onze organisaties zijn er tenslotte niet van nature op gericht om zo met ontwikkelingen om te gaan.' Het is voorlopig nog even het evenwicht zoeken tussen zo efficiënt mogelijk werken en mooie idealen bereiken.

### De historie van het Jozefpark

De casus die vanavond op tafel ligt om te bespreken hoe interessant én weerbarstig de sociale praktijk kan zijn, is het Jozefpark. Desiree Vermeer, partner en architect bij DAT Architecten, licht de geschiedenis van



het gebied toe. 'Eind jaren 40 zijn de eerste gebouwen geplaatst naar een ontwerp van Jos. Bedaux. Destijds was het voor ouderen gebouwd. Eind jaren 60 is er een verpleeghuis bij gekomen. Het hofjescomplex is echter nooit afgemaakt.'



*Desiree Vermeer*  
*Foto: Joris Buijs*

Later werd het geheel een gesloten complex, en met de komst van een verzorgingstehuis werd een deel van de oude hofjesstructuur gesloopt. Drie jaar nadat ze bij DAT begon, mocht ze al met het Jozefpark aan de slag. 'In 2007 deden we mee aan de prijsvraag voor dit gebied en mochten wij beginnen met de opgave. In ons ontwerp ontstond er ruimte, maar daar moesten we slim mee omgaan. Er moest 20.000 vierkante meter aan programma komen op 12.000 vierkante meter. We moesten dus gaan stapelen. Daarbij wilden we het gebied tegelijkertijd opener maken, voor de buurt en de bewoners', legt Vermeer uit.

Er kwamen verschillende bouwlagen van twee tot zeven lagen. In de hofjes kwamen woningen en daarnaast en daarachter verrezen de nieuwbouwcomplexen Het Brokaat en Quilt. 'We hebben voor een gevelbeeld gekozen dat we voor de tweede fase konden hergebruiken. Als je noodgedwongen vijftien jaar over een project doet, kun je beter iets kiezen dat tijdloos is. Oud en nieuw stonden vijf meter van elkaar af, dat zijn hele spannende profielen', schetst de architect.

### **Met gangmakers aan de slag**

Minstens zo belangrijk als de architectuur, is de programmering. Bij de realisatie van Quilt was namens TBV Wonen gebiedsontwikkelaar Jasper van der Wal betrokken. 'Ik ben mee gaan sturen op het programma. Er is een moment geweest dat we dachten dat het beter was om van die woningen eengezinswoningen te maken, maar de Woningwet heeft ons toen ingehaald. Er ontstond toen een mix van jongeren en oudere mensen in het gebied. Die mix wilden we gaan verrijken: hoe kunnen we er nou voor zorgen dat er echt een buurt ontstaat?'

TBV Wonen zette de 'gangmakersproef' op: vijf jonge en betrokken mensen kregen – midden in coronatijd – een woning in het gebied om mensen onderling te verbinden en met bewoners activiteiten te organiseren. Die proef was niet altijd even succesvol omdat de bewoners, veelal met Wmo-achtergrond of ouder dan 75 jaar, zelf al veel oppakten. 'Die gangmakers dachten: ze zijn ons aan het overvleugelen. Verwachtingen werden soms niet waargemaakt en in coronatijd was het lastig om echt contact te maken', zegt Van der Wal. Wat het ook niet makkelijker maakte, was dat Quilt een aparte groep voor activiteiten zou krijgen: de derde in het hele gebied.



*Jasper van der Wal, Maarten Verstraaten*  
*Foto: Joris Buijs*



Dat werkt net niet goed, denkt ook Maarten Verstraaten. Hij woont in Quilt en is daar heel blij mee. Hiervoor woonde hij om de hoek en heeft hij het gebied zien veranderen. 'Het is absoluut verbeterd. Er is voor de oudere mensen gezorgd dat er ruimte is om samen te zijn, alleen gebeurt dat nog iets te weinig.' Hij merkt dat voor het gemeenschapsgevoel in de wijk nog stappen te maken zijn. 'Mensen zijn soms wat snel op hun tenen getrapt. Dat voel je in zo'n gebouw. Maar vergeleken met twee jaar geleden is er al heel veel meer rust gekomen. Mensen moeten zich eerst op hun gemak voelen.'



Jasper van der Wal, Maarten Verstraaten  
Foto: Joris Buijs

### **Grafzerken en kale tuinen**

Op het terrein zijn er genoeg activiteiten: een tuinclub en een kookclub, bijvoorbeeld. Inwoners willen dus best ergens aan meedoen, maar voor Jasper van der Wal was het desondanks soms best even zoeken. 'We wilden graag dat de nieuwe bewoners inspraak hadden in hoe de tuin eruit zou komen te zien en wat het beplantingsplan zou worden. Daar hebben veel mensen op gereageerd, maar doordat we het zo participatief doen betekent dat wel dat de tuin nog niet klaar is als je er gaat wonen. Het is lastig om de balans te vinden tussen samen creëren en een dienst leveren. De woonomgeving scoort minder bij de mensen die er wonen, dat is voor ons wel een eyeopener geweest.'

Verstraaten noemt de rechthoekige fietsnietjes voor het gebouw 'grafzerken'; die tot overmaat van ramp niet worden gebruikt. 'Het is soms lastig communiceren met TBV, af en toe.' Als de liften kapot zijn, komt er soms iemand langs die zegt niks te kunnen doen en weer vertrekt, zegt Verstraaten. 'Als iemand een brief stuurt met een vraag of klacht, reageer er dan even op dat het teruggekoppeld wordt. Er hoeft dan niet meteen een oplossing voor te zijn.' Misschien moet TBV Wonen daar meer op organiseren, geeft Van der Wal toe.

Hij heeft geleerd programmering wat meer los te laten en mensen vooral goede buur van elkaar te laten zijn. Samen met zorginstelling De Wever en Prins Heerlijk, dat jongeren die moeilijker kunnen leren de fijne kneepjes van werken bijbrengt, proberen ze dat verder aan te jagen. 'We hebben een ploeg van helpenden in de zorg aangesteld, die mensen kunnen helpen als ze hun been breken en bijvoorbeeld geen boodschappen kunnen doen. De mensen van Prins Heerlijk wonen in het complex en ze gaan de wijk in met de buurtverbinder, om mensen die steun nodig hebben te kunnen helpen.'

En bepaalde contacten moeten ook nog van de grond komen. 'We ontmoeten elkaar nu vooral in het fietsenhok en het containerhok', zegt Verstraaten. 'We hebben ook weinig contact met de mensen die in de hofjes wonen, die hebben weer hun eigen groepje. We zijn nog niet zo ver dat we met iedereen een praatje maken', denkt hij. 'Ik zou wel willen dat dat er meer is, maar je moet wel met elkaar kunnen communiceren.'

Vanuit het publiek wil een mevrouw opmerken dat ze vindt dat de gemeenschappelijke tuin er schrikbarend kaal bij ligt. 'Er kan klimop tegen die muren, er kunnen daken belegd worden met groen. Ik bedoel maar.' Verstraaten





zou de tuin zelf ook graag wat groener zien. 'Maar van TBV Wonen mag ik mijn tegels er niet uithalen.' Daar gaan ze intern in elk geval nog eens naar kijken, zegt de gebiedsontwikkelaar. 'We hebben daar wel een flink aantal bomen en heesters bedacht.'



Vragen uit de zaal  
Foto: Joris Buijs

Een andere vraag vanuit de zaal luidt: waar zijn alle parkeerplaatsen? 'Voor de eerste fase konden mensen onder de daktuin parkeren. Dat was best een prijzige manier van parkeren die we normaal eigenlijk niet kunnen betalen, maar de markt zat mee. In een latere fase hebben we parkeerpockets gemaakt aan de Kruisvaardersstraat. We hebben gekeken of dat ging passen met de behoefte en het kon net. Er zit nog wel een vraagstuk bij het bezoekersparkeren: we zijn door de tijd ingehaald omdat de gemeente betaald parkeren heeft ingevoerd. Maar het blijft een kwestie van geluk: wij zijn er niet voor om te organiseren op parkeren', zegt Van der Wal. Daar is de meerderheid van de zaal het mee eens. 'We moeten een beetje inschikken als we met zo veel mensen in de stad willen wonen', zegt een bezoeker.

### **Mandjes van woningen**

Projectmanager bij TBV Wonen Rob van der Westen mag deze avond reflecteren op het bouwproces. 'We hebben wat tegenslag gehad. De economie verandert, wetgeving verandert', geeft hij toe. 'Maar wat ik aantrekkelijk vond aan de visie van

DAT Architecten, was dat als de tweede fase niet door zou gaan, er nog steeds een goed plan stond. We hebben de buurt naar de 21ste eeuw getild. Het introverte terrein is open geworden.'

Zaken als het fietsparkeren zijn door de fasering van het project wat lastiger te tackelen, denkt architect Desiree Vermeer. 'In fase 1 konden we nog bouwen met een berging op de begane grond en overdekte parkeerplaatsen, in fase 2 zaten we met hele andere regelgeving. Op dat moment zijn er ook nog geen bewoners, dus je overlegt met je opdrachtgever wat het beste is om te doen. Gelukkig zijn er door die veranderende regelgeving wel verschillende woningtypes gekomen, anders waren ze allemaal 70 vierkante meter geweest.' Rob van der Westen is trots op die diversiteit: hij noemt ze 'mandjes van woningen'.



Rob van der Westen, Desiree Vermeer  
Foto: Joris Buijs

Voor de oplevering zijn er nog een tijdje Syrische vluchtelingen in het complex gehuisvest. 'Er was een crisissituatie en Tilburg vond dat we mensen moesten huisvesten. Dat kwam voor dit gebouw precies goed uit', zegt de projectmanager. De Wever verliet de plek al een half jaar eerder dan verwacht, dus wij hadden ruimte. We vonden het spannend als het ging om het maatschappelijk draagvlak, mensen hadden toch wel grote zorgen. Op de eerste informatieavond ging het er best fel aan toe, maar later werd het rustiger.'



Van der Westen geeft aan dat dit een leerzame avond voor hem is. Hij wil de liftproblemen onder de loep nemen en beter kijken naar het groen in een straatje tussen twee gebouwen in. Zou het kunnen dat bij een volgend project potentiële bewoners al worden gepeild om bepaalde problemen te voorkomen? 'Ja', zegt Van der Westen, 'dat hebben we aan de Tobias Asserlaan al eens gedaan. Bewoners voelen zich eigenaar van die complexen, maar het vraagt heel veel inzet van die bewoners en van onze organisatie.'

Een oud-docent van Van der Westen zit in de zaal met de vraag wat er met de kapel op het terrein gaat gebeuren. Die is inmiddels verkocht door TBV Wonen, maar met welke reden? Daar kan Jasper van der Wal beter antwoord op geven. 'Die kapel was te groot voor het servet en te klein voor het tafellaken. We hebben hem verkocht aan iemand die daar een plan voor heeft en die erfgoed herontwikkelt, zodat de kapel een functioneel derde leven kan krijgen. Die moest er wel een bepaald bedrag voor willen uitgeven, want je moet er enorm veel aan doen.'

### **Vertrouwen**

Wat zijn nou werkzame ingrediënten om aan de slag te gaan met sociale verdichting? Paul Kouijzer, directeur-bestuurder bij TBV Wonen, wil wel een duit in het zakje doen. 'Vertrouwen. Vertrouwen tussen partners. De relatie met De Wever bestond niet uit een dikke overeenkomst van zestig pagina's, maar uit onderling vertrouwen. Daarnaast is ruimte voor professionals en complementaire inbreng – de een brengt dit en de ander dat – ook belangrijk. Verdichtingen als deze scheppen kansen die voor een brede welvaart kunnen zorgen. Gezamenlijke activiteiten kunnen bijdragen aan het oplossen van verschillende problemen.'



*Bas van der Pol, Paul Kouijzer*

*Foto: Joris Bujs*

Wethouder Bas van der Pol reageert ook nog even op de avond. 'Als je op 'sociale verdichting' googelt, is deze avond het enige wat je aantreft. Als dat klopt, is dat best raar. Eigenlijk is het vanzelfsprekend dat je sociaal zou willen verdichten. Als dat betekent dat je er überhaupt geen naam voor bedenkt, lijkt me dat een goed uitgangspunt', denkt hij. 'Toen Prins Heerlijk in het Jozefpark begon, mocht ik mee de polonaise lopen. Dat was georganiseerd, en dat lukte ook.'

De liefde voor de plek zit in de verhalen die vandaag gedeeld zijn, denkt de wethouder. 'In Jeruzalem zie je dat het buurthuis een belangrijke rol in de wijk heeft. De kinderopvang organiseert daar wandelingen door de wijk. De functies in wijken zijn heel belangrijk. Je moet meteen meedenken: als je dat vergeet, heb je wel woningen gemaakt, maar geen stad', sluit hij af.

**Wie nog ideeën heeft over sociaal verdichten of wil meedenken over het versterken van buurten, kan altijd contact opnemen met CAST via de mail: [secretariaat@castonline.nl](mailto:secretariaat@castonline.nl).**

