



DUVÉLHOF

VERWEVEN MET DE STAD

Z&CC DOKVAST

DUVELHOF

Wonen en werken bij één van de mooiste rijksmonumenten van Tilburg - midden in het bruisende hart van de stad: wie wil dat nu niet? Met het Duvelhof creëren we een plek bij uitstek voor kleinere huishoudens, die nu vaak nog moeite hebben om woonruimte in het centrum te vinden. Een goede afwisseling van jong en oud, koppels en alleenstaanden en hogere en lagere inkomens is van groot belang voor een veerkrachtige stad. En dat is waar we met het Duvelhof graag aan bijdragen.

Met het Duvelhof bouwen we aan een woon-werkgemeenschap die uitnodigt tot ontmoeten, wonen, werken, verblijven en uitwisselen. Tussen bewoners, ondernemers, omwonenden én bezoekers. Met aandacht voor cultuur en sociaal ondernemerschap. In het rijksmonument staan dynamiek en uitwisseling centraal. Cultureel erfgoed met een lage drempel, dankzij prikkelende exposities in de entreehal en tuin en een uitnodigend terras onder de omringende monumentale bomen. Een plek van verbinding én diversiteit - hartelijk, dynamisch en nieuwsgierig.

Aan de achterkant van het Duvelhof is plaats voor een nieuwe woonomgeving. Duurzame, compacte woningen dragen bij aan de beleving van rust en ruimte: met veel licht en lucht in de panden en een open, groen binnenplein voor de deur, dat het wonen met werken en recreëren verbindt.

Op een gezonde, fijne manier wonen en werken: dat kan in het Duvelhof. Alles wat we de afgelopen vijftien jaar hebben geleerd over duurzaam bouwen, bundelen we in dit project. Met aandacht voor het verleden en de toekomst van Tilburg: een sterke, ondernemende stad. Zodat het rijksmonument haar centrale plek in de samenleving kan blijven vervullen. Dit is onze ambitie, dit is onze droom.

Welkom in de wereld van het Duvelhof!

Team DOKVAST
Tilburg, maart 2023



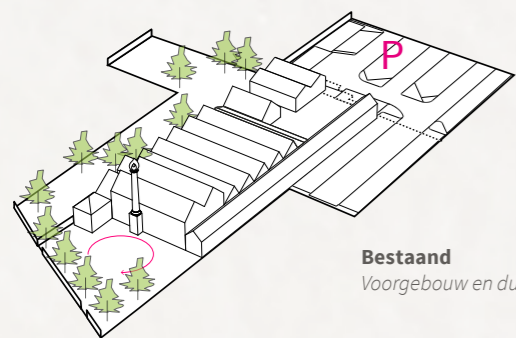
Duvelen is een techniek uit de textielindustrie. Daar komt de naam 'Duvelhof' vandaan. Ons eigen Duveltje komt je in deze brochure regelmatig tegen.

INHOUD

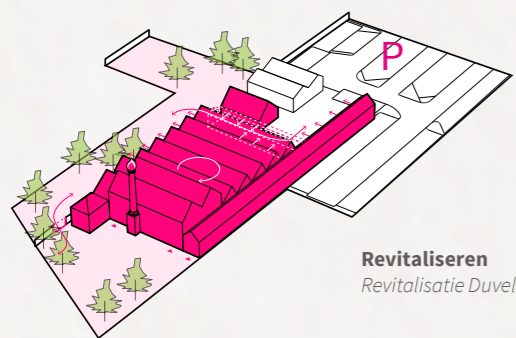
DUVELHOF	3
KADERS	4
MARKT EN PROGRAMMA	5
HISTORIE	6
IDENTITEIT VAN DE PLEK	7
VISIE	8
RUIMTELIJKE STRATEGIE	9
PLATTEGRONDEN	10
GEVELS	12
ARCHITECTUUR	14
MATERIALISATIE	18
PROGRAMMATABEL	20
WONINGTYPES	21
VOORZIENINGEN	24
ECOLOGIE	26
DUURZAAM EN MOBIEL	27
SOCIAAL EN VEILIG	28
TOEKOMSTBESTENDIG	29
TEAM	31



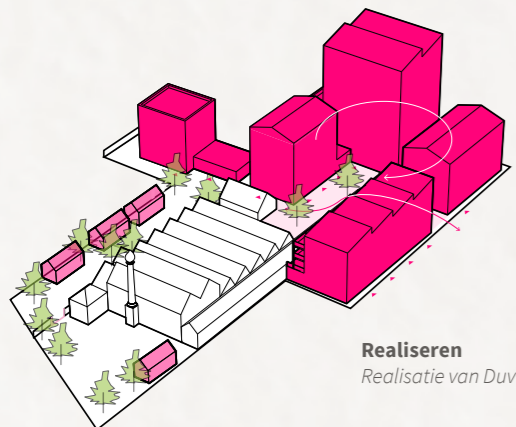
KADERS



Bestaand
Voorgebouw en duvelgang met horeca & kunstroute



Revitaliseren
Revitalisatie Duvelhof, monument & tuin activeren



Realiseren
Realisatie van Duveldorp achter het monument

Gebied en locatie

Hoe kunnen we de kwaliteit en het karakter van het Duvelhof en het aangrenzende parkeerterrein optimaal verbeteren en benutten om de buurt, de omgeving en Tilburg te versterken? Dat is de vraag die centraal staat in de plannen voor het Duvelhof. Het Duvelhof ligt immers in het Veemarktkwartier, midden in het centrum van Tilburg. Lopende en komende ontwikkelingen in de binnenstad zijn daarom belangrijk onderdeel van de plannen voor het Duvelhof. De update stedelijke ontwikkelingsstrategie wonen is een belangrijke toetssteen.

In het Veemarktkwartier treffen zakelijke creativiteit, kunst en cultuur elkaar. Op een steenworp afstand van het Duveldop ontvangt 013, de grootste popzaal van Nederland, jaarlijks ruim 364.000 bezoekers. Het Duvelhof is een plek voor tentoonstellingen en lezingen. Tegelijkertijd is er volop bedrijvigheid in dit gebied. Met grote bedrijven, kleinere ondernemingen en startups is het Veemarktkwartier een fijne, bruisende plek om te vertoeven. En dat is te zien: op vrijdagmiddagen mengen medewerkers, ondernemers en studenten zich voor een welverdiend drankje in de horeca aan de Korte Heuvel. Als een plek het sociale karakter van de stad in al haar toonaarden laat zien, dan is het het Veemarktkwartier wel.

Het belang van een levendig hart voor het Duvelhof is groot voor het welslagen van het plan. De doorstroming via St Josephstraat en Duveltuin naar Dunanstraat en Tivolistraat, en de verbinding tussen verschillende delen van de stad, is daar cruciaal in. Met de plannen voor het Duvelhof hebben we oog voor het bestendigen en verstevigen van de toegevoegde waarde van het rijksmonument voor het Veemarktkwartier, haar creatieve bedrijvigheid, bewoners, bezoekers én omwonenden.

Monument

Het Duvelhof is een rijksmonument. In de historie van Tilburg heeft dit pand, als oudste nog bestaande textiel fabriek in de stad, een bijzondere betekenis. Doordat het een rijksmonument is, moet de buitenzijde van het pand intact blijven. Met het oog op de toekomst is een flinke investering in het pand nodig, voor revitalisering en verduurzaming.

Buurtparticipatie

Het Duvelhof en omliggende terrein ligt in een dichtbevolkt gebied, midden in het centrum van de stad. Toen de eerste plannen over bouw naar buiten kwamen, vond de buurt daar iets van. En dat is natuurlijk logisch. Vanaf 2021 neemt DOKVAST de buurtbewoners daarom mee in de plannen. Door inzicht te geven in ideeën en ontwerpen en door ondernemers, bewoners en andere stakeholders mee te laten denken.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelde op 13 dec 2021 de update stedelijke ontwikkelingsstrategie wonen unaniem vast. Het Duvelhof valt in categorie 1: Binnenstedelijke verdichting in het dynamisch binnenstedelijk kerngebied van de Piushaven tot en met het Kenniskwartier.

Een hoge dichtheid speelt een centrale rol in de plannen voor het Duvelhof. Bijvoorbeeld door in te spelen op de grote noodzaak aan meer woonruimte voor kleinere huishoudens, het behouden van *young professionals* in de stad en het zorgen voor doorstroom op de Tilburgse woningmarkt door specifiek ook woningen te bieden voor *empty nesters* en *vitale senioren*.

Ook mobiliteit is een belangrijk item. De parkeerdruk in de wijken rond het Duvelhof is groot. DOKVAST zet daarom in op deelmobiliteit en beperkte parkeergelegenheid, om het gebruik van eigen auto's minder aantrekkelijk te maken. Hiermee sluit het Duvelhof aan bij de stedelijke ontwikkelstrategie wonen van gemeente Tilburg.



Ontwikkeling Tilburg

Van agrarische nederzetting naar industriële wolstad (a) naar provinciestad met groeiambities (b) naar een stad waar historie en nieuwbouw verweven zijn (c).

MARKT EN PROGRAMMA

Met het Duvelhof creëren we niet zomaar een plek waar het fijn wonen en werken is. Nauwgezet sluiten we aan bij behoeften die Tilburg verder brengen. Voor nu en in de toekomst. Hierbij stellen we onszelf vijf ambities:

1. We revitaliseren het rijksmonument Duvelhok en stellen het open voor de stad.
2. We versterken de maatschappelijke functies (kunst/cultuur en sociaal ondernemerschap).
3. We breiden de zakelijke en creatieve dienstverlening uit en versterken deze.
4. We dragen bij aan de grote woningopgave van Tilburg door het creëren van woningen.
5. We versterken de verbinding binnen het Veemarktkwartier en met de omliggende wijken.

Waarom is dit belangrijk voor Tilburg?

Er is een groeiend gebrek aan passende woonruimte voor kleinere huishoudens. Ook in Tilburg. Het is lastig voor jonge, pas afgestudeerde knappe koppen in deze studentenstad om een geschikte woonruimte te vinden. Hetzelfde geldt voor empty nesters en vitale ouderen, die op zoek zijn naar een kleinere woning. Met het oog op een gezond, economisch klimaat houden we de talenten liever in de stad. En zorgen we voor doorstroming op de woningmarkt, zodat grotere woningen van empty nesters en vitale ouderen vrijkomen voor gezinnen. Met sociale huurwoningen (20%), middenhuurwoningen (10%) en huurwoningen in de vrije sector (70%) draagt het Duvelhof daar graag aan bij.

Woonprogramma

Het Duvelhof bestaat naast het Duvelhok uit vijf blokken met woningen en werkruimtes, die samen het 'hof' vormen. Door vanuit een hof te denken en te werken, ontstaat samenhang en synergie tussen de verschillende gebouwen. Het complex vormt duidelijk een geheel en stimuleert ontmoeting tussen bezoekers, bewoners en ondernemers.

Voorzieningen

Met het Duvelhof bouwen we aan een woon-werkgemeenschap die uitnodigt tot ontmoeten,

wonen, werken, verblijven en uitwisselen.

Tussen bewoners, ondernemers, omwonenden én bezoekers. Met aandacht voor cultuur en sociaal ondernemerschap. Hier bundelen we verschillende voorzieningen, voor ieder wat wils. En met overlap, zodat door kruisbestuiving een mooie, levendige dynamiek ontstaat op het terrein.

- Het Duvelhof heeft een sterk **cultureel hart**, met een minimuseum, een galerie en een kunstroute in de Duveltuin.
- Het Duvelhof nodigt uit, door het **restaurant of grand café** en het **theehuis**.
- Het Duvelhof zorgt voor fijne energie, met haar **buurthuis**, hippe winkeltjes, **diensten** en **leisure**.
- Het Duvelhof is een **groen rustpunt**, midden in de versteende stad.
- Het Duvelhof zorgt voor **slimme oplossingen voor mobiliteit**, met deelauto's, -scooters en -fietsen.
- Het Duvelhof biedt **fijne werkruimtes** in een inspirerende omgeving met een **mix aan faciliteiten**.
- Het Duvelhof heeft **woningen voor ouderen** die zolang mogelijk thuis willen blijven wonen, ondersteund door buurtverbinders.



Op deze plek wil ik mijn carrière starten



Bij het Duvelhof vind ik de gezelligheid die ik nodig heb



Hier kan ik veilig en prettig oud worden

HISTORIE

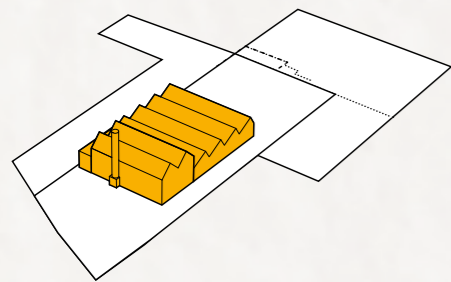
In 1862, zo'n beetje aan het begin van de industriële revolutie in Nederland, bouwden de broers Isaac en Abraham Deen het Duvelhok. Het is daarmee de oudste nog bestaande textiel fabriek in Tilburg. De fabriek kwam te staan op een perceel dat tot kort daarvoor eigendom was van de prins van Oranje - niemand minder dat de latere koning Willem II. Het Duvelhok fungeerde tussen 1862 en 1880 als katoenspinnerij. Met een overname verandert de functie van de fabriek in een wolstoffenfabriek.

Een echt 'Duvelhok' wordt de fabriek veel later - namelijk pas in 1911, wanneer textielproducent Beka het pand koopt. Het zogenaamde duvelen, de eerste bewerking van ruwe wol, vond vanaf dat moment plaats in het karakteristieke gebouw aan de St. Josephstraat. Met de teloorgang van de Tilburgse textielindustrie in de jaren zestig, sluit ook textiel fabriek het Duvelhok haar poorten. Het toen nog vervallen, tochtige gebouw wordt kort daarna in gebruik genomen door kunstenaars.



Tilburg is een stad van makers en werkers en dat vinden we terug in het Duvelhok. Er werkten eens honderden textielarbeiders. Later maakten honderden kunstenaars en kunstminnaars hier hun creaties. Met de geplande toekomstige invulling tot creatieve hotspot krijgt dit monument haar ziel weer terug.

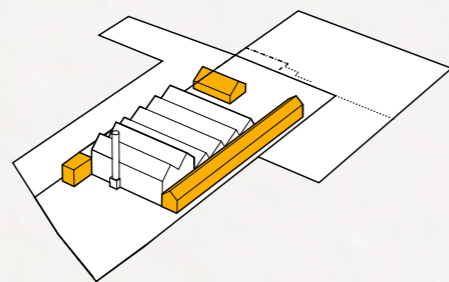
Ronald Peeters, historisch onderzoeker en publicist erfgoed Tilburg



1864 | Katoenfabriek

Het duvelhok wordt door de Gebroeders Deen gebouwd aan de St. Josephstraat.

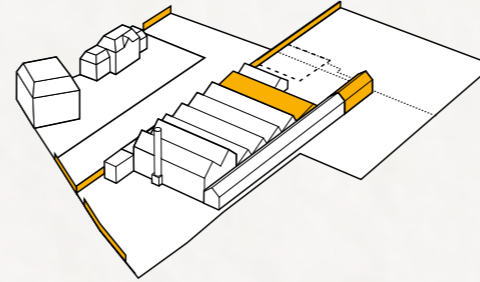
het kenmerkende terugliggende voorgebouw, fabriekshal met spinnerij en ketelhuis stammen uit deze eerste bouwperiode.



1881

In 1881 hebben de eerst uitbreidingen plaats gevonden. Nadat de fabriek 1897 is overgenomen door Constant Lambers. Het ketelhuis is uitgebreid en naast de fabriekshal en het voorgebouw verschijnt de gang. Toen nog gebruikt als ververij. Op het achterrein wordt de garage gebouwd.

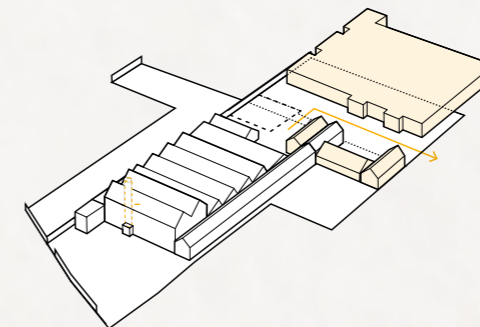
Het is niet duidelijk uit welk jaar de tuinmuur exact stamt, maar deze is waarschijnlijk gelijktijdig gebouwd met de directiewoning en koetshuis in 1888 - 1889. Door een nazaat van de firma BeKa later ook eigenaar geworden van het Duvelhok.



1888 - 1905 | Wolfabriek

Tussen 1897 en 1905 vinden de volgende uitbreidingen plaats, waarbij de duvelgang wordt verlengd en aangepast. De ruimte tussen de garage en de fabriekshal wordt opgevuld door een aanbouw met magazijn functie.

In 1911 wordt de fabriek doorverkocht aan de Firma van den Berg-Krabbendam onderdeel van BEKA. Het hekwerk aan de voorzijde stamt waarschijnlijk uit de ze tijd aangezien deze zowel aan de voorzijde van de directiewoning als het duvelhok door loopt.

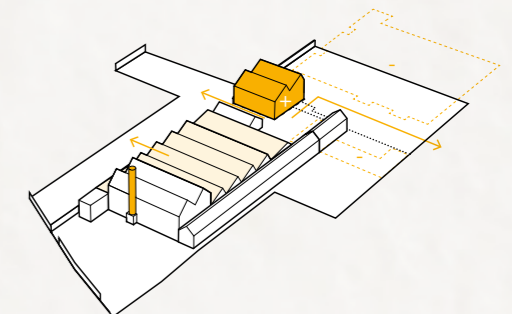


1905 - 1957

Toevoegingen aan het uiteinde van de gang en een losse uitbreiding van de fabriek op het achterterrein uit 1918. In de fabriekshal en voorgebouw zijn veel aanpassingen en verschuivingen geweest in het productieproces.

De fabriek staat in 1953 leeg en huisvest in dat jaar slachtoffers van de watersnoodramp op de zolder van het voorgebouw. Vanaf 1963 sluit de deuren voorgoed als wolfabriek.

In de daarop volgende jaren raak het Duvelhok sterk in verval. Tijdens deze periode verdwijnt ook de kenmerkende schoorsteen.



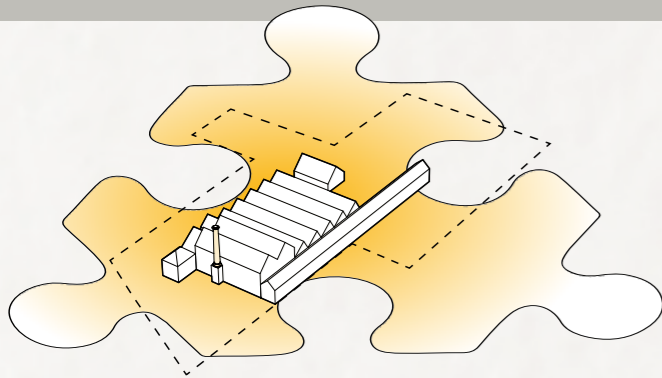
1984 - 1997 | Kunstcentrum

Sinds 1969 was het gebouw in gebruik als werkcentrum voor kunstenaars. En mede door hen krijgt het in 1978 een monumentenstatus. In 1985 vind een restauratie plaats en wordt de schoorsteen hersteld.

Intern vinden veel verbouwing plaats en er worden de pannen daken vervangen door polycarbonaat. Er verdwijnen in de loop der jaren de uitbreidingen en wordt in 1997 een paviljoen geplaatst.

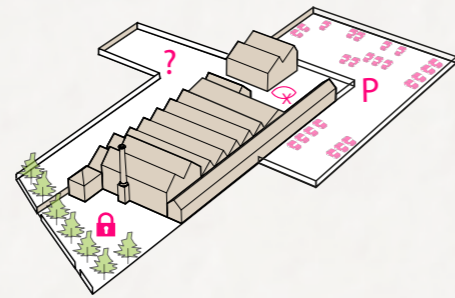
De zijtuin en omliggende kavels werden sinds de jaren 80 gebruikt als parkeerterrein en veel van de oorspronkelijke bomen zijn toen gerooid. In 2004 wordt de tuin opgedeeld.

IDENTITEIT VAN DE PLEK



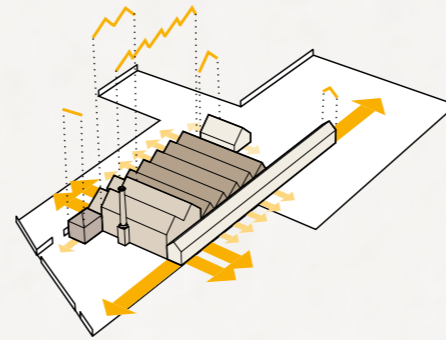
Schakelstuk

Gelegen tussen verschillende wijken, functies en korrels van omliggende bebouwing



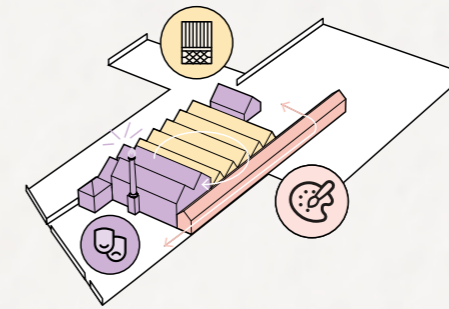
Gesloten fabrieksensemble

Nu nog grotendeels verborgen en niet uitnodigend naar de stad.



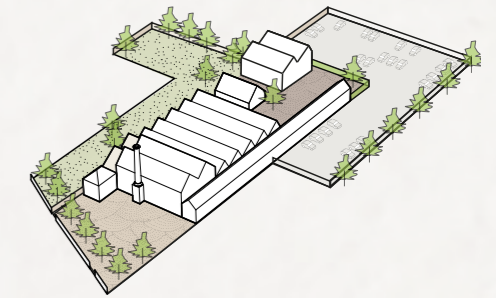
Ensemble van fabrieksgebouwen

Diversiteit in korrel en dakrichtingen



Nijverheid, kunst en cultuur

Diversiteit aan functies die samensmelten en elkaar versterken



Diversiteit aan buitenruimtes

Een plein, een tuin en een hof elk met hun eigen karakter

Textielindustrie

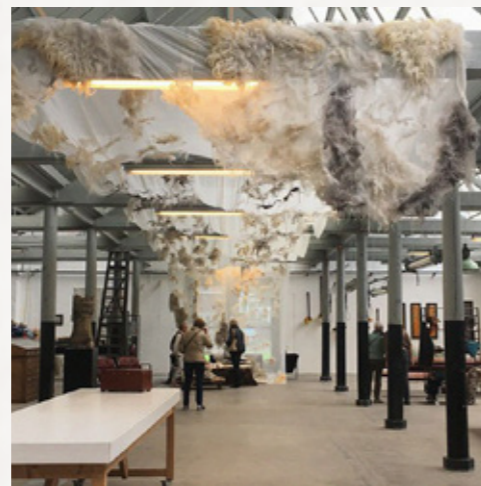
Erfgoed verbindt een gemeenschap, en zorgt voor identiteit. Dat geldt zeker voor rijksmonument Duvelhok, dat het verhaal vertelt van de textielindustrie in Tilburg en van de ondernemerszin en creativiteit van haar inwoners. Onder de prachtige houten dakconstructie werd onder andere wol gemalen, gesorteerd, opgeslagen en geduveld. Het 'duvelen', wol ontwarren en behandelen, gebeurde met een speciale duvelmachine.

Werken en ontmoeten

De afgelopen 150 jaar werd de fabriekshal gebruikt voor steeds dezelfde activiteit, toen en nu. Namelijk: werken en ontmoeten. Eerst door fabrieksarbeiders en later door kunstenaars. Ook vandaag de dag is het Duvelhok in gebruik voor datzelfde doel. Nu werken er vanuit het Duvelhok verschillende kleine ondernemingen, velen met een creatieve en/of sociale achtergrond.

Kunst en cultuur

In de jaren zestig trok de textielindustrie weg uit Tilburg. Het Duvelhok kreeg daardoor een andere bestemming: het werd een broedplaats voor kunst en cultuur. Ook na de revitalisering van het Duvelhok blijft dit een belangrijk onderdeel. In de galerie, de audiovisuele beleving in de duvelhokken en in de kunstroute door onder meer de tuin van de naastgelegen voormalige fabrikantenwoning, blazen we de culturele geest van het Duvelhok nieuw leven in.



VISIE

Het Duvelhof ligt op een uiterst prominente plek in het Veemarktkwartier, in het hart van het Tilburgse centrumgebied. Alleen al daarom zou het een voorbeeld van toonaangevende architectuur mogen zijn. Vanaf dag één is de verbindende betekenis voor bewoners van het centrum en daarbuiten helder. De gebouwen dragen bij aan de ontwikkeling van het Veemarktkwartier als cultureel sterke en sociale gemeenschap. Zowel het monumentale Duvelhof als de duurzaam gebouwde woonunits eromheen verbinden de architectuur met de gemeenschap. De ontwikkeling van het Duvelhof vormt één ontwerp en dus één geheel. De samenhang is de kracht van het concept.

In verbinding met de omgeving

Het Duvelhof, de naastliggende tuin en de parkeerplaats vormen op dit moment min of meer losse onderdelen. Daarnaast zijn ze beperkt toegankelijk. Met de plannen voor het Duvelhof gaan we uit van een integrale benadering, waarmee we van het terrein één geheel maken. Dit doen we door voor verbindingen te zorgen: vanuit het Duvelhof naar de omliggende terreinen (Het Hof & De Duveltuin.) Daarnaast zorgen we voor verbinding van het Duvelhof met de omgeving: omliggende wijken en de stad Tilburg. Dat geldt voor de ruimtelijke plannen, maar ook voor de programmering en invulling. Zo wordt het Duvelhof een toegankelijke & duurzame locatie voor iedereen. Een fijne, toegankelijke plek waar bewoners, ondernemers en bezoekers profiteren van de aanwezige voorzieningen, of waar ze een heerlijke wandeling maken door de kunstroute of door het omliggende groen.

Historische kwaliteit in ere hersteld

Dat het Duvelhof voor Tilburg een zeer waardevol monument is, blijkt wel uit de cultuurhistorische identiteit van deze plek. Dat geldt niet alleen in historisch opzicht, maar ook op architectonisch vlak. Daarom verdient dit pand het om nog krachtiger in zijn omgeving te staan. Dat is één van de kernwaarden in de plannen voor het Duvelhof. Het Duvelhof staat centraal in de ontwikkeling, waardoor dit bijzondere pand de allure terugkrijgt

die het verdient. Hoe we dat doen? Het Duvelhof wordt duurzaam gerestaureerd. De nieuwe ingrepen vormen als het ware een nieuwe tijdlaag, die we laten versmelten met de historie. De nieuwbouw bouwt in typologie en materialiseren voort op de historie. Door de integrale aanpak wordt de historie en het rijke verleden van de plek nog beter voelbaar. En verbinden we het verleden met het nu

Duurzaam de toekomst tegemoet

Duurzaamheid is een kernbegrip in iedere nieuwe ontwikkeling. Dat geldt misschien nog wel meer voor deze locatie. Hier is het de kunst om zorgvuldig te verduurzamen, zonder daarbij de unieke historische uitstraling van het Duvelhof te verliezen. En dat is precies waar we in de plannen rekening mee houden. Alles om dit bijzondere pand klaar te maken en te behouden voor de toekomst. Ook de nieuwbouw voldoet vanzelfsprekend aan de laatste duurzaamheidsnormen. Natuurlijk gaat dat over onder andere energieverbruik, maar we trekken duurzaamheid hier graag breder. Denk aan een zorgvuldige ontworpen baksteen zodat gevels mooi verouderen, aan groene tuinen of aan in de bouw geïntegreerde plantenbakken die zorgen voor groen op of tegen de gebouwen. Een hoge begane grond verdieping kan voorzien in verschillende functies, waardoor het plan als geheel flexibel dus toekomstbestendig is, of het nu wonen of werken is.

Balans tussen rust en levendigheid

Een mooie mix aan functies maakt van het Duvelhof een interessante en relevante plek voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Door de ligging aan de rand van het centrum slaat het Duvelhof een brug tussen de binnenstad en de rustigere woonwijken daaromheen. De invulling van het programma voorziet daar ook in. Denk aan de horeca, onder meer aan de St.-Josephstraat in het bestaande Duvelhof. Aan de Dunantstraat komen overwegend woningen met in de begane grond een mix van wonen en kleinschalige commerciële ruimte. Dat de mix een goede balans vormt, is voor de nieuwe bewoners, ondernemers en omwonenden van groot belang. Het Duvelhof moet voelen als de juiste overgang tussen centrum en de omliggende wijken. Een passende balans van rust en levendigheid is een belangrijk onderdeel van de plannen voor het Duvelhof.



Het Duvelhof wordt een plek waar je elkaar ontmoet



RUIMTELIJKE STRATEGIE

Een levendig, veilig hof

Door de mix van wonen en werken, wordt het Duvelhof een levendige plek. Overdag én 's avonds. Een belangrijk onderdeel van planvorming is om deze plek niet alleen levendig, maar ook sociaal veilig te maken. Een plek waar iedereen zich prettig voelt. Door het Duvelhof rondom een open karakter te geven en door de nieuwbouw te voorzien van levendige plinten, ontstaat er een sociaal veilig gebied. De extra hoge begane grond maakt meerdere functies in de toekomst mogelijk, zodat de kans op leegstand of verloedering zo klein mogelijk wordt.

Eenheid in architectuur

Hekken, parkeerplaatsen, blinde gevels. Rondom het Duvelhof zie je nu nog veel 'achterzijden'. Met de plannen voor het Duvelhof verandert dat. Doel is dat er meer eenheid ontstaat en een duidelijke relatie met het Duvelhof. Een integraal plan, waarbij monument, tuin en nieuwbouw een geheel vormen. Door de nieuwbouw grotendeels in baksteen uit te voeren en van warme materialen te voorzien, refereert deze op verschillende punten aan het monumentale Duvelhof. De nieuwbouw voorzien we van kappen en sheddaken, die de kenmerkende industriële dakstructuur van het Duvelhof weerspiegelen. Lopend door de Dunantstraat kondigt het Duvelhof zich zo al aan: in materiaal en architectuur is de verwijzing naar het Duvelhof duidelijk zichtbaar.

Duvelhof als hart van het plan

Het Duvelhof is de inspiratiebron voor de gehele ontwikkeling. De kenmerkende voorzijde en het voorplein behouden daarom hun karakter. Sta je voor het Duvelhof, dan is niets zichtbaar van de nieuwe ontwikkeling aan de achterzijde. In de zijgevel van het Duvelhof komen een aantal

openingen, die zorgen voor lichtinval en zicht op de zijtuin vanuit de oude fabriekshal en andersom. Aan de achterzijde van het Duvelhof wordt de gevel zo aangepast, dat deze nog beter past bij het nieuwe hof. Het Duvelhof, het voorplein, de zijtuin en Duvelhof passen zo onmiskenbaar bij elkaar, met het monumentale Duvelhof als hart van de nieuwe ontwikkeling.

Voldoende zon en uitzicht

Hoog en laag, zoninval en schaduw: bij het inpassen van de verschillende gebouwen in het plan houden we rekening met bezonning voor omwonenden. Het hoogteaccent zit aan de noordzijde, waardoor zo min mogelijk belemmering ontstaat. Natuurlijk heeft de nieuwe ontwikkeling invloed op de omgeving, zeker in een dichtbebouwd gebied als dit. In de plannen is voldoende zon en uitzicht voor omwonenden en voor nieuwe bewoners een belangrijk punt van aandacht.

Zorgvuldige inpassing

In de omgeving van het Duvelhof is de bebouwing divers: hoog, laag, oud en nieuw. In het stedenbouwkundige ontwerp gebruiken we de profielen uit de buurt als ingrediënten voor de opzet van het plan. De nieuwbouw aan de Dunantstraat borduurt voort op overgangen in hoogte en breedte die daar al aanwezig zijn, en maakt daarmee de straat af. Aan de noordzijde sluit het bouwvolume aan op de grotere schaal van appartementencomplex De Lindenhaage en het FAXX-gebouw. Door een opening op te nemen aan de noordzijde van het plan, blijft een toekomstige ontwikkeling richting het Tivolipark mogelijk. Tegen de blinde gevel van appartementencomplex De Lindenhaage in de binnentuin komt een gebouw van hout ('Miet') om de grijze omgeving te vergroenen en te verzachten.



A - Dunantstraat - appartementen Tivolihoek

B - Dunantstraat

C - Dunantstraat parkeerterrein

D - Dunantstraat - Faxx gebouw

E - Appartementen Lindenhaage

F - Sint Josephstraat - Belle Vue

G - Sint Josephstraat - Kazernehof

Straatprofielen omgeving Duvelhof



PLATTEGRONDEN

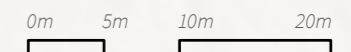


Legenda

- 1. Commercieel
- 2. Wonen
- 3. Entree/verkeersruimte
- 4. Buurt woonkamer
- 5. Tuinatelier
- 6. Pleinkas
- 7. Horeca
- 8. Duvelgang
- 9. Duvelhok
- Kelder

Begane grond

1:500



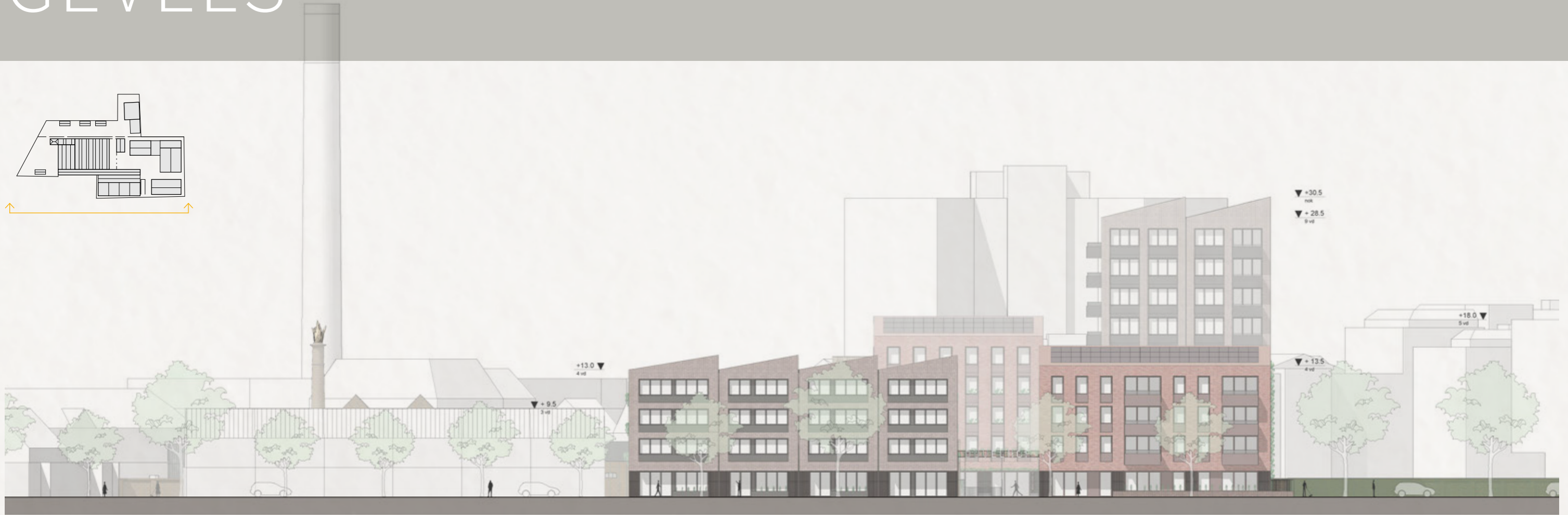


Tweede verdieping

1:500



GEVELS



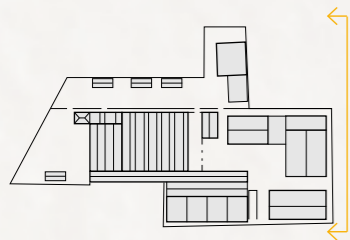
Oostgevel Dunantstraat

Dunantstraat

A - Isaac

Entree hof

B - Helga



Noordgevel tpv FAXX

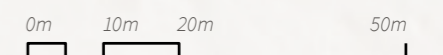
Dunantstraat

B - Helga

C - Willem

Lindenhaage

1:400





Oostgevel hof

Duvelplein

Duvelhof

D - Peerke

C - Willem



Zuidgevel tuin - hof - doorgang

E - Miet

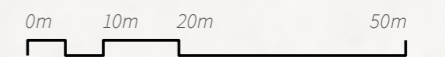
D - Peerke

Duvelhof

Entree hof

Dunantstraat

1:400



ARCHITECTUUR



Landschap en stedenbouw: een geheel

Het Duvelhof bestaat uit een serie van intieme tuinen en hoven die het terrein met elkaar verbinden, begrensd door bestaande en nieuwe gebouwen. Centraal hierin staat het Duvelhok. Als drager van de locatie en als historisch waardevol gebouw ontleent de plek zijn identiteit aan dit icoon. De nieuwbouw is thematisch en qua materiaal verbonden aan het Duvelhok. Zo vergroten ze de impact en zichtbaarheid van het monument. Lopend door de Dunantstraat proef je meteen de sfeer van het Duvelhok, doordat in de architectuur en het gekozen materiaal het monument doorklinkt. Door de alzijdige opzet van het Duvelhof ontstaat er een prettig leefbaar en autovrij binnengebied, met een levendige begane grond. Aan de St.-Josephstraat blijft het beeld van het Duvelhok ongewijzigd, aan de Dunantstraat wordt de straat afgemaakt en voorzien van een mooie doorgang naar het Duvelhof. Door de buitenruimtes rond het Duvelhok direct mee te nemen in het ontwerp van de architectuur ontstaat een geheel, met daarbinnen verschillende karakters. Het Duvelhof creëert zo een unieke plek in Tilburg, die recht doet aan de historie van de plek.

Fabrieksensemble als drager

Inspiratie voor de opzet van het Duvelhof komt deels uit de historie. Het terrein van het Duvelhok was ooit groter, en had meerdere bijgebouwen. Om dit alles lag een muur. De tuinmuur die ooit aan de Dunantstraat stond, komt nu als herinnering terug in de plint van de twee nieuwe woongebouwen. Dit gebeurt in de vorm van een verbijzonderde begane grond van metselwerk. Zie het als een subtiele verwijzing naar het verleden. De Duveltuin aan oostzijde van het Duvelhok verbinden we met het voorplein van het Duvelhok. Hiervoor maken we een doorgang in de bestaande monumentale muur. In deze muur komen verschillende openingen zodat vanuit het Duvelhok zicht is op de zijtuin. De transparantie nodigt huurders van het Duvelhof en bewoners van het Duvelhof de tuin te gebruiken. Zo wordt de muur hier een verbindend element, waar je ook in kan zitten en doorheen kunt kijken. De gehele opzet van het Duvelhof is dan ook ontworpen als een ensemble waar het Duvelhok centraal staat.

Architectonische identiteit door kleurgebruik, korrelgrootte en dakenlandschap

Ook de architectuur van de nieuwbouw is deels geïnspireerd op het Duvelhok. Het materiaal, de daken en de helderheid van de verschillende gebouwen doen door de herhaling denken aan een soort fabrieksgebouwen, maar wel met een verfijnde uitwerking. Door zijn baksteenarchitectuur verbindt het Duvelhof zich bovendien met zijn omgeving. In de wijk zijn verschillende voorbeelden te zien van prachtige bakstenen huizen en complexen. Baksteen is – onder andere vanwege het duurzame en robuuste karakter – de basis voor het Duvelhof. Deze steensoort blijft lang mooi en straalt ambacht uit. Samen met het groen en een zorgvuldige detaillering, voegt de architectuur van het Duvelhof zo een duurzame kwaliteitswaarde toe aan de binnenstad van Tilburg. Door in detail en op een subtiele wijze te verwijzen naar het Duvelhok, ontstaat er verwevenheid tussen de nieuwbouw en het monumentale Duvelhok. In de gevels aan de Dunantstraat op de begane grond creëren we plantenbakken en zitjes, om aan te sluiten op de bestaande architectuur in de Dunantstraat.



Het Duvelhof is een met zorg ontworpen ensemble van oud en nieuw; een uniek stukje Tilburg toegankelijk voor iedereen.

Bart Kellerhuis, Zecc Architecten



Sint Josphstraat met voorplein Duvelhok



Dunantstraat



Dunanstraat ter plaatse van FAXX



Aansluiting begane grond ter plaatse van Dunanstraat



Referentiebeelden
Kloeke gebouwen, ambachtelijk metselwerk, fraaie entrees.



vanuit Salkplantsoen



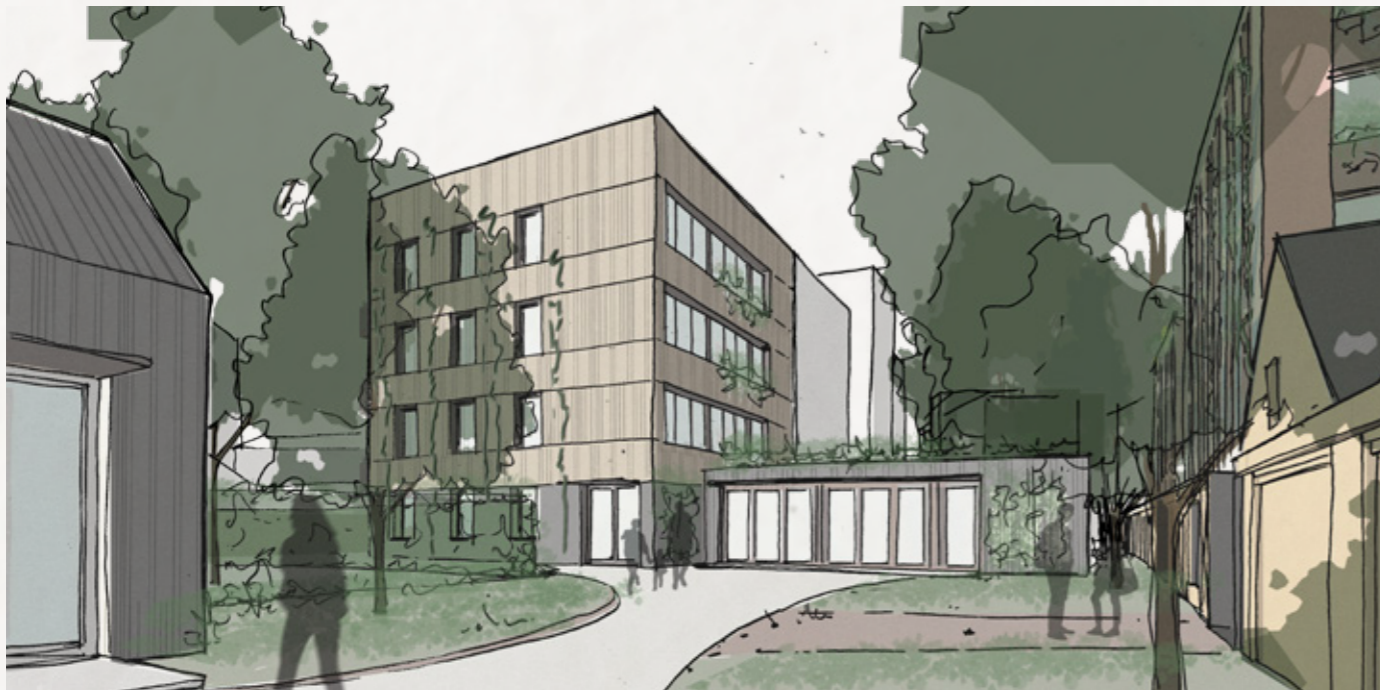
Duvelhof



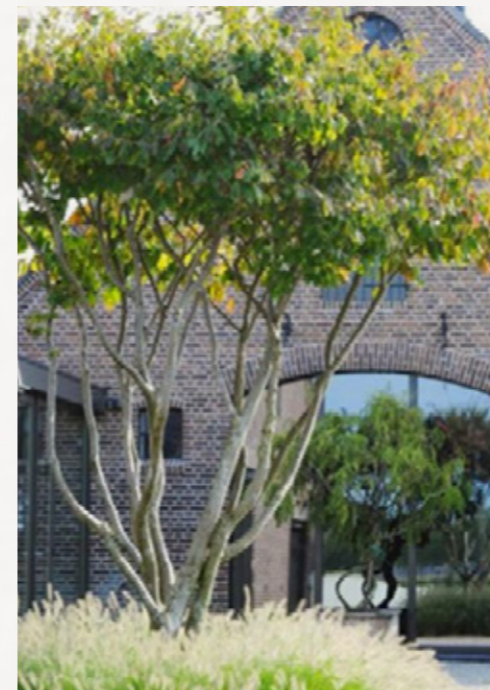
Referenties binnenhof



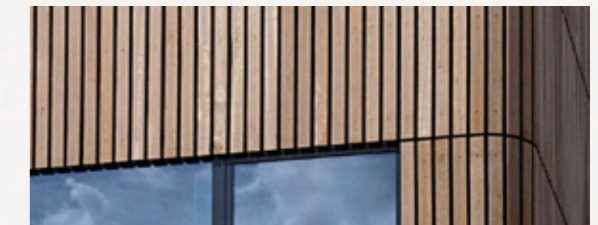
Duveltuin met doorzicht door tuinmuur en doorbraak naar Duvelhof



Duveltuin



Referenties



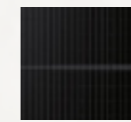
MATERIALIZATIE

Zorgvuldige Baksteenarchitectuur

Door de baksteenarchitectuur verbindt het Duvelhof zich ook met zijn omgeving. Daar zijn verschillende voorbeelden te zien van prachtige baksteen huizen en complexen. Kenmerk hiervan is dat het duurzaam & robuust is. Weinig onderhoud en straalt ambacht uit. Dit in combinatie met groen en een zorgvuldige detaillering voegt het duurzame kwaliteitswaarde toe aan de binnenstad van Tilburg. Door in detail op een subtiele wijze te verwijzen naar het Duvelhof ontstaan er verwevenheid tussen de nieuwbouw en het monumentale Duvelhof. Ook worden er in de gevels aan de Dunantstraat op de begane grond platenbakken en zitjes gecreëerd om aansluiting te vinden op de bestaande architectuur in de straat

Wol als inspiratie voor de architectuur

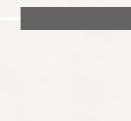
Verwevenheid is een belangrijk thema in de architectuur van het Duvelhof. In de stedenbouwkundige opzet, in de verbinding tussen heden en verleden en in de uiteindelijke programmering. Dit thema komt ook terug in de details van de architectuur. De fijnmazige weefstructuur in de balkons verwijst naar de wolgeschiedenis van het Duvelhof en zorgt voor verfijning in de nieuwbouw. De borstweringen en balkons weven zich als het ware door het metselwerk. Daarnaast zorgen gemetselde patronen voor gelaagdheid in de gevels. De in detaillering afwijkende begane grond zorgt voor een menselijke schaal, en verwijst naar de tuinmuur die ooit rond het complex stond en waarvan er nog grote delen aanwezig zijn. Door een beperkt aantal materialen te gebruiken in de nieuwbouw, ontstaat rust en een sterke relatie met het industriële en enigszins sobere karakter van het Duvelhof. Tegelijkertijd is wel duidelijk dat het hier om hedendaagse, verfrissende architectuur gaat, die antwoord geeft op de woon- en werkbehoeften van deze tijd.



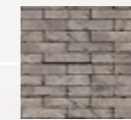
PV panelen op dak
Kleur: antraciet
Vlak in het dakvlak



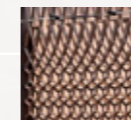
Balustrades
Aluminium
Kleur: grijsbruin, gepoedercoat
Stalen spijlen rond 8mm in patroon



Kozijnen
Aluminium
Kleur: grijsbruin, gepoedercoat



Metselwerk
Baksteen Wasserstrich
van de Moortel Septem 3005 / Brick E
Verband: wildverband
Voeg Remix wit/rood



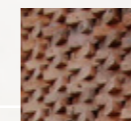
Hekwerk
Staal
Kleur: koperbruin
Stalen spijlen rond 8mm in patroon



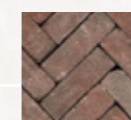
Kozijnen
Aluminium
Kleur: koperbruin, gepoedercoat
Plint:
Lariks, gekleurde minerale olie



Metselwerk
Baksteen Wasserstrich
van de Moortel Septem 3005 / Brick E
Verband: wildverband, voeg Remix wit/rood



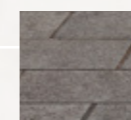
Metselwerk
Baksteen Wasserstrich
van de Moortel Septem 3005 / Brick E
Verband: muizentand, voeg Remix wit/rood



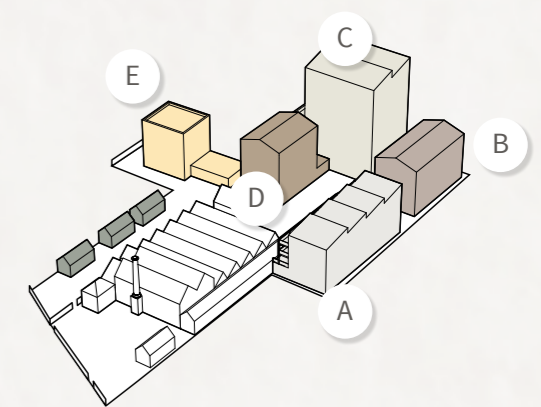
Verharding
Gebakken klinkers
Bruin bezand en rood getrommeld



Verharding
Zweeds graniet
Combinatie van gezaagd en gebroken keien



Verharding
Betontegel 20x50,
lichtgrijs zonder vellingkant



De gebouwen hebben namen

A | Isaac

Een blok met buurthuis en vijftien sociale woningen aan de Dunantstraat. Deze woningen zijn voor vitale ouderen, die zolang mogelijk thuis willen wonen.

naar Isaac Deen, één van de oprichters van het Duvelhof.

B | Helga

Een gebouw met een werkplaats en 10 woningen. Dit is het tweede gebouw aan de Dunantstraat. De ingang grenst aan het Duvelhof.

naar Helga Deen, een Tilburgse die in 1943 omkwam in Sobibór en een dagboek bijhield. Helga is verwant aan Mozes Deen, één van de oprichters van het Duvelhof.

C | Willem

Dit is het hoogste gebouw van het Duvelhof, dat als het ware over de andere gebouwen heen kijkt. Hier is ruimte voor 37 woningen.

naar koning Willem II, die in 1842 de Lancierskazerne tegenover het Duvelhof liet bouwen. Het Duvelhof staat op voormalige grond van Willem II

D | Peerke

Een complex met werkruimtes en het boutique hotel aan het Duvelhof.

naar Peerke Donders, zoon van een thuiswever en heeft zelf ook als wever gewerkt. Later vanwege zijn werk als missionaris in Suriname en verpleger van melaatsen zalig verklaard.

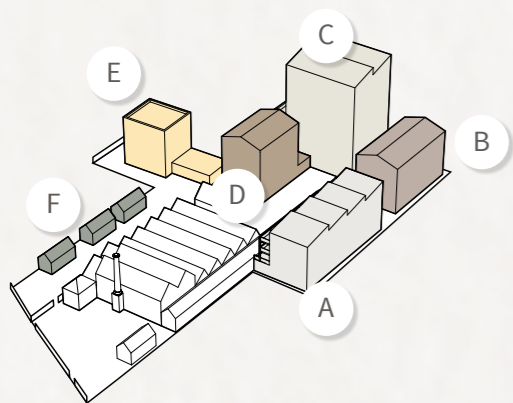
E | Miet

Een blok met vier grote lofts in de tuin. De lofts zijn circa 100 m² groot.

naar Miet van Puijenbroek, dochter van een wever en eerste vrouwelijke wethouder van Tilburg. Ze had onder meer cultuur in haar portefeuille. Het huidige TextielMuseum danken we mede aan haar inzet.



PROGRAMMATABEL



NIET WOONPROGRAMMA			
Funcies	Bouwdeel	Aantal	BVO (m ²)
Commercieel	A - Isaac		237
	B - Helga		124
	C - Willem		186
	D - Peerke		225
	E - Miet		93
Boutique hotel	D - Peerke	20 kamers	898
Tuinateliers	F	3 stuks	105
Totaal			1868 m²

WOONPROGRAMMA			
Funcies	Bouwdeel	Lagen	BVO (m ²)
Wonen	A - Isaac	4	1118
Wonen	B - Helga	4	995
Wonen	C - Willem	9	3335
Wonen	D - Peerke	5	0
Wonen	E - Miet	4	629
Totaal			6143 m²

TOTAAL PROGRAMMA	
Funcies	BVO (m ²)
Niet woonprogramma	1868
Wonen	6143
Totaal	8011 m²

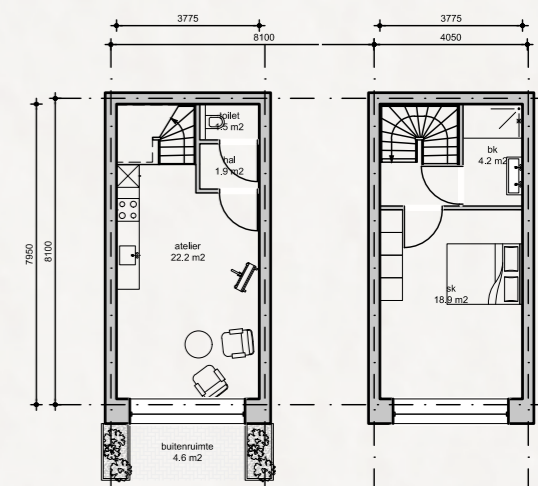
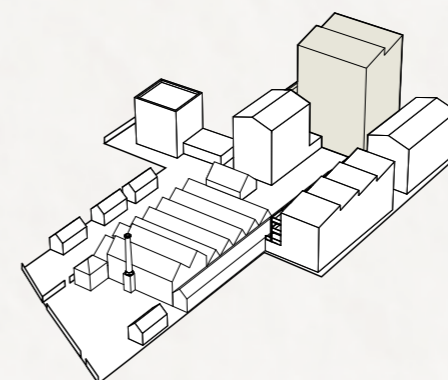
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN				
Bouwdeel	Funcie	Aantal woningen	GO (m ²)	
A - Isaac	Sociaal	15 (> 20%)	54 - 57	
		15	849	
B - Helga	Vrije sector	1	104	
	Vrije sector	9	61 - 74	
		10	734	
C - Willem	Midden huur	7 (> 10%)	55 - 60	
	Vrije sector	30	58 - 74	
		37	2342	
E - Miet	Vrije sector	4	78 - 105	
		4	393	
Totaal		66	4318 m²	

FIETSPARKEREN			
Funcie	Grootte woning in m ²	Norm	Aantal
Wonen	>50-<75	3	159
	>75-<100	4	36
	>100-<125	5	20
Voorzieningen	Niet-woonprogramma	xx per 100m ²	
			216 plekken

AUTOPARKEREN			
Funcie	Aantal	BVO (m ²)	
Wonen	45 plaatsen	1490	
Commercieel	xx plaatsen	xxxx	
	45 plaatsen	1490 m²	

WILLEM - Plintwoningen - Vrije sector huurwoningen

Maisonnettes 60 m²



C.01 | atelier woning
GO: 54,8 m²

1:200

Wonen of werken, deze woningtypes begeven zich in de voet van de hoogbouw. Starters met een eigen bedrijf die voornamelijk vanuit huis werken, hebben hier alles in een. Doordat de keuken op de begane grond zit, inclusief een eigen terras, is deze heel geschikt als werkplek of om mensen te ontvangen voor een bespreking. Het levendig invullen van de begane grond is hier een belangrijk uitgangspunt. Het Hof waaraan dit gebouw grenst, wordt een bruisende plek. De slaapkamers van de woningen in Willem komen daarom niet op de begane grond. In deze compacte woning komt de creativiteit en het ondernemerschap van veelbelovende young professionals prima uit de verf, en hebben ze alle voorzieningen binnen handbereik.



Wonen op de verdieping

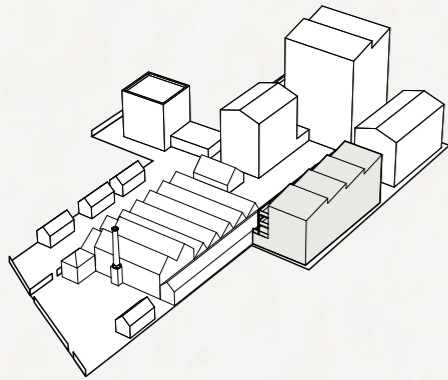


Atelierruimte

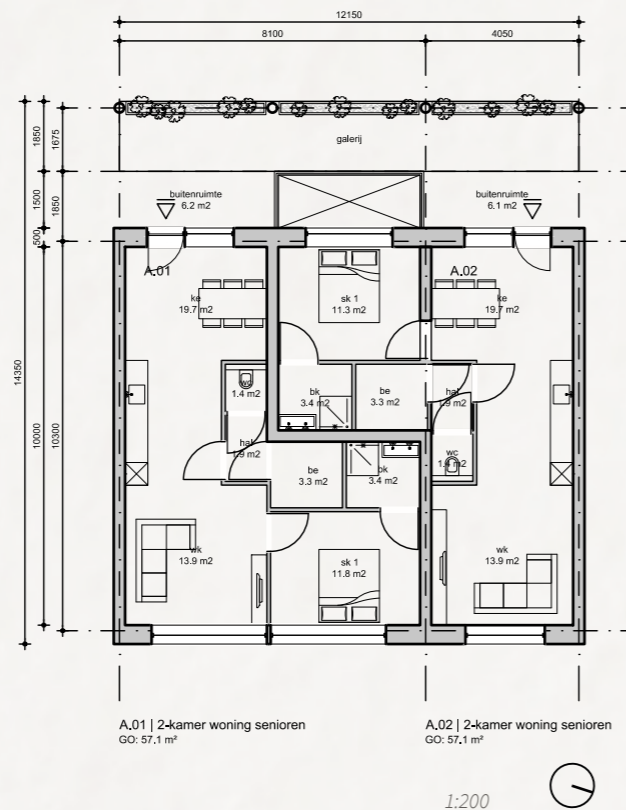
WONINGTYPES

ISAAC - Sociale huurwoningen

Appartementen 54-57 m²



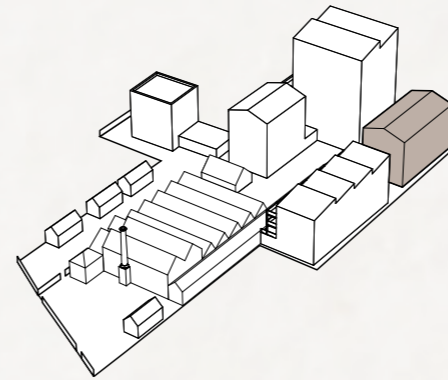
Aan de Dunantstraat staat gebouw Isaac. Hierin bevinden zich vijftien gelijkvloerse appartementen en een gemeenschappelijke huiskamer. Deze woningen zijn bedoeld voor ouderen. De appartementen zijn levensloopbestendig. Daardoor zijn ze ook toegankelijk voor mensen die bijvoorbeeld minder goed ter been zijn. De buitenruimtes van de appartementen zijn gekoppeld aan een galerij met veel beplanting. De koppeling tussen buitenruimte en woongalerij, werkt interactie tussen de bewoners in de hand. Het stimuleren van de sociale cohesie voorkomt eenzaamheid en bevordert de kwaliteit van leven. Uiteraard speelt de gezamenlijke huiskamer daar ook een rol bij. De balkons zijn gericht op het



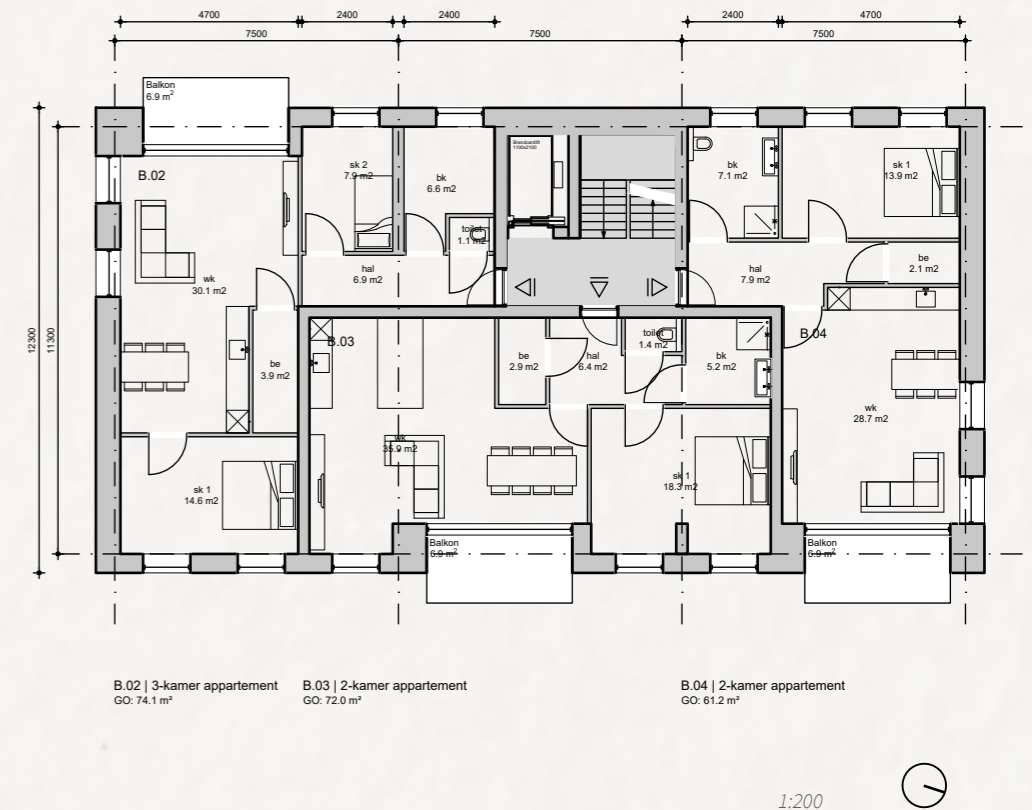
Duvelhof, georiënteerd op de avondzon. Voorzieningen zijn op loopafstand en een elektrische fiets staat droog en veilig op de begane grond.

HELGA - Vrije sector huurwoningen

Appartementen 61-74 m²



Het tweede gebouw aan de Dunantstraat bevat tien middelgrote twee- en driekamerappartementen. Iedere woning heeft een balkon met ochtend- of avondzon. Eén appartement is op de begane grond en heeft daar een eigen buitenruimte. De meeste woningen hebben uitzicht aan twee kanten, waardoor voldoende daglicht binnenkomt. De gemeenschappelijke entree richt zich naar het Duvelhof. Deze woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep. Bijvoorbeeld een jong stel dat net een kind krijgt en in de buurt van de binnenstad wil wonen of een echtpaar van wie de kinderen uit huis zijn.



Groene galerijrand



Pui over volledige breedte



Overgangszone aan Dunantstraat door plantenbak



Balkon aan hof

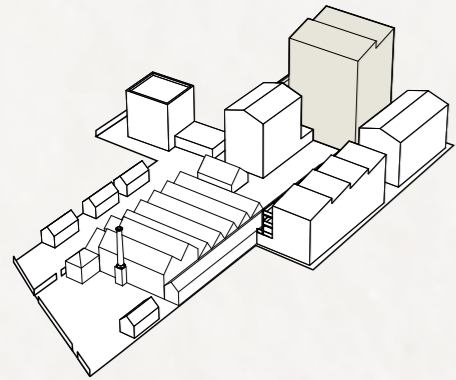


Buitenruimtes gekoppeld

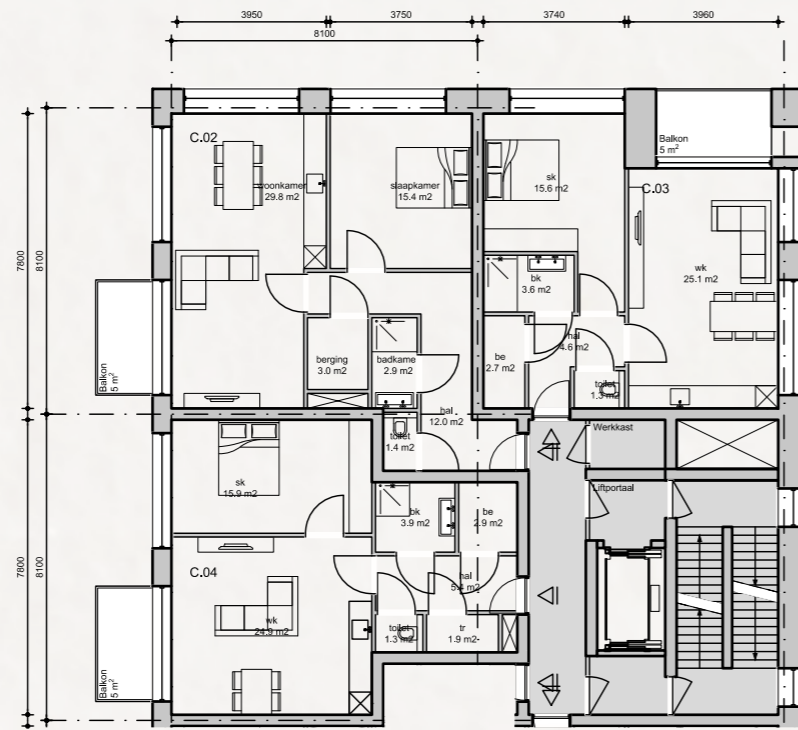
WONINGTYPES

WILLEM - Starterswoningen - Midden huurwoningen en vrije sector huurwoningen

Appartementen 55 - 74 m²



Op de verdiepingen van de 'Willem' komen appartementen van 55 m² en 70 m². Een omvang die prima aansluit bij de vraag in de markt, en die het huidige aanbod in de wijk mooi aanvult. Alle appartementen zitten op een hoek. Dat betekent: veel daglicht en een mooie woonervaring. De balkons zijn vrijwel allemaal gunstig geïmponeerd ten opzichte van de zon. Het zijn voornamelijk tweekamerappartementen. Vanuit de lift is direct toegang tot de parkeergarage. De hoofdentree van dit appartementengebouw ligt centraal aan het Duvelhof. De entree kan ook worden gebruikt door andere bewoners en ondernemers om bij de parkeergarage te komen.



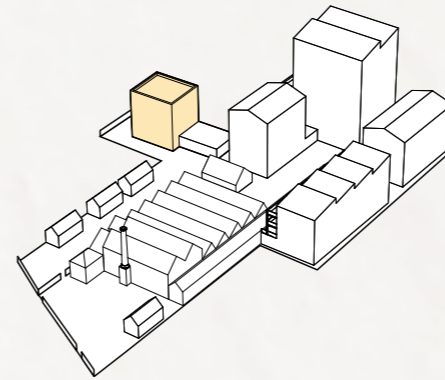
1:200



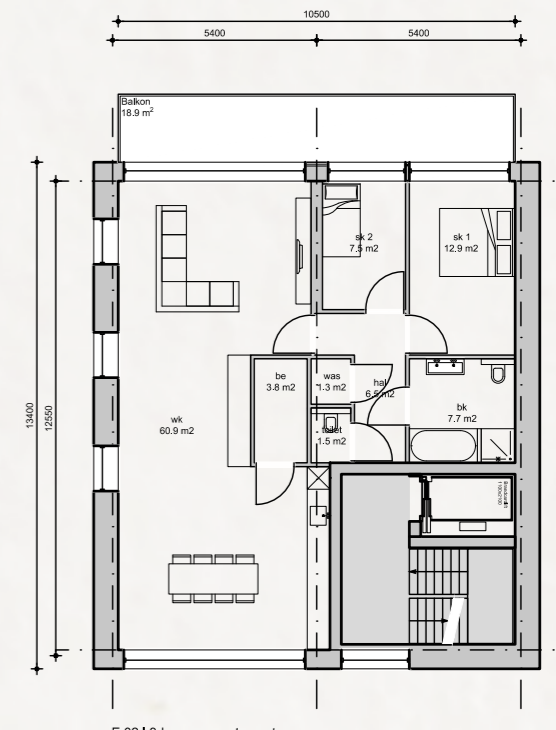
De bovenste twee verdiepingen zijn hoger dan de omliggende woningbouw en geven dus een prachtig uitzicht over Tilburg.

MIET - Tuinlofts - Vrije sector huurwoningen

Appartementen 78 - 105 m²



Miet is een eigenwijs houten gebouw, dat tegen de blinde gevel van het aangrenzende appartementencomplex Lindenhaage ligt. Naast het hout, zit beplanting op de gevels. Het gebouw voegt zich zo in de zachte omgeving van de binnentuin. In dit pand zitten vier gestapelde loftwoningen, met twee slaapkamers. De brede woonkamer en keuken vangen zowel de ochtend- als de avondzon. Op het brede balkon is het heerlijk genieten in de avondzon. De gesloten borstwering zorgt voor privacy: voor zowel de nieuwe bewoners als voor omwonenden.



E.02 | 3-kamer appartement
GO: 105,9 m²

1:200



Compacte woonkamer



Thuiswerkplek



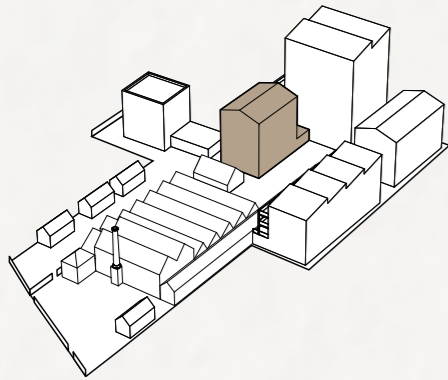
Wonen in de Duveltuin



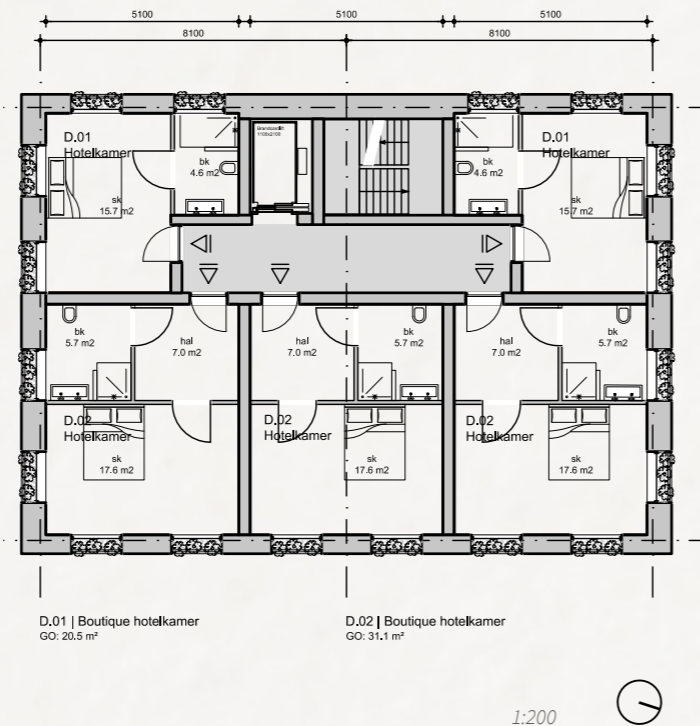
Woonkamer met balkon over volle breedte gevel

PEERKE - Boutique hotel

Hotelkamers 20-26 m²



Overnachten op een plek als het Duvelhof is een bijzondere ervaring. Om naast bewoners van Duvelhof ook andere bezoekers deze kans te bieden, namen we een bescheiden boutique hotel op in de plannen. Aan het Duvelhof bevindt zich 'Peerke': een kloek gebouw, geïnspireerd op een pakhuis. Door de verticale geleding en de per venster geïntegreerde plantenbakken is de uitstraling robuust en zacht tegelijk. Op elke verdieping zijn vijf boutique hotelkamers. Vanuit de vensters kijken gasten op het Duvelhof en de Duveltuin. De centrale entree van het hotel ligt aan het Duvelhof. Op de begane grond komt een commerciële ruimte, die is verbonden met de hoogbouw in het plan ('Willem'). Ook bij Peerke is



de begane grond hoger zodat er meerdere functies in kunnen worden ondergebracht. Werken of wonen, op deze manier ontstaat er een flexibel inzetbare en toekomstbestendige plint. In het volume is ook een tweede entree (vluchtweg) opgenomen naar de ondergrondse parkeergarage.



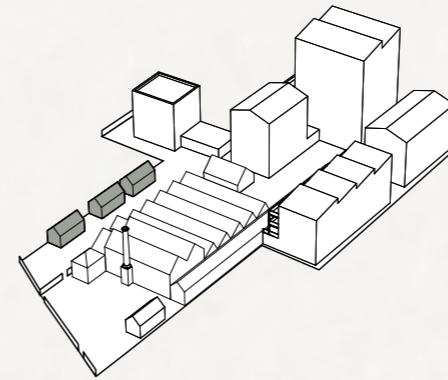
Plantenbakken bij onderzijde raam



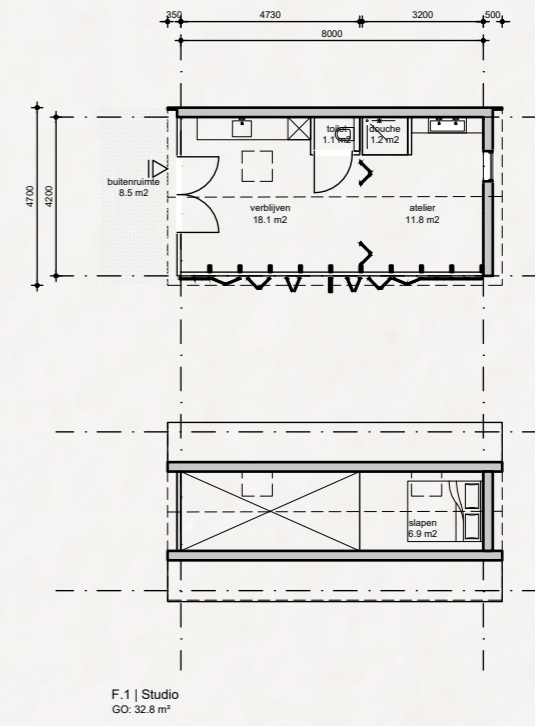
Boutique hotelkamer

Tuinateliers

Studios 32 m²



In de Duveltuin bevinden zich drie tuinateliers. Deze ateliers zijn bedoeld als Artist-in-Residencies. De ateliers zijn van hout en maken duidelijk onderdeel uit van de tuin. Vergelijk het maar met tiny houses. Deze ateliers geven jonge kunstenaars een plek om te werken en te verblijven. Bovendien zorgt het voor activatie van de Duveltuin. De drie ateliers zijn familie, maar verschillen subtiel van elkaar. Doordat de gevels gedeeltelijk worden voorzien van groen, vormen ze een geheel met de tuin. Qua architectuur lijken ze op het gebouw 'Miet'. De begane grond van de ateliers is bruikbaar als atelier en heeft een keuken. In de entresol onder de kap van het atelier staat een bed. Het geheel is compact en voegt zich



in balans met de tuin en de overige gebouwen. Deze kleine woningen in de tuin zorgen voor sociale controle. Met name in de avonden is het fijn dat in dit deel van de tuin ook mensen wonen en een oogje in het zeil houden.



Open naar kopgevel



Studio te beleven als een ruimte

VOORZIENINGEN

Wonen is een belangrijk onderdeel van het Duvelhof, maar niet het enige. Zoals uit eerdere hoofdstukken al bleek, is het juist de dynamiek tussen verschillende functies die deze plek uniek maakt. Met het Duvelhof bouwen we zo aan een woon-werkgemeenschap die uitnodigt tot ontmoeten, wonen, werken, verblijven en uitwisselen. Tussen bewoners, ondernemers, omwonenden én bezoekers. Met aandacht voor cultuur en sociaal ondernemerschap. Hoe bereiken we dat?

Een nieuwe horecavoorziening in het Duvelhof is een goed idee. Dat vinden inwoners van Tilburg, woningzoekenden, omwonenden, bezoekers en bedrijfseigenaren vraagt. In totaal vulden 427 mensen de vragenlijst van Bureau Stedelijke Planning/Sweco in. Voor DOKVAST onderzocht dit bureau de ruimte en behoeften aan wonen, bedrijvigheid, horeca, vergaderen, retail en services in en rond het Duvelhof. Hoewel buurtbewoners kritisch zijn, landde het idee van een restaurant met een terras goed onder de respondenten. Ook de plannen voor het openstellen van het rijksmonument, gemeenschappelijke voorzieningen en een beperkt aantal kleine winkels werden positief ontvangen.

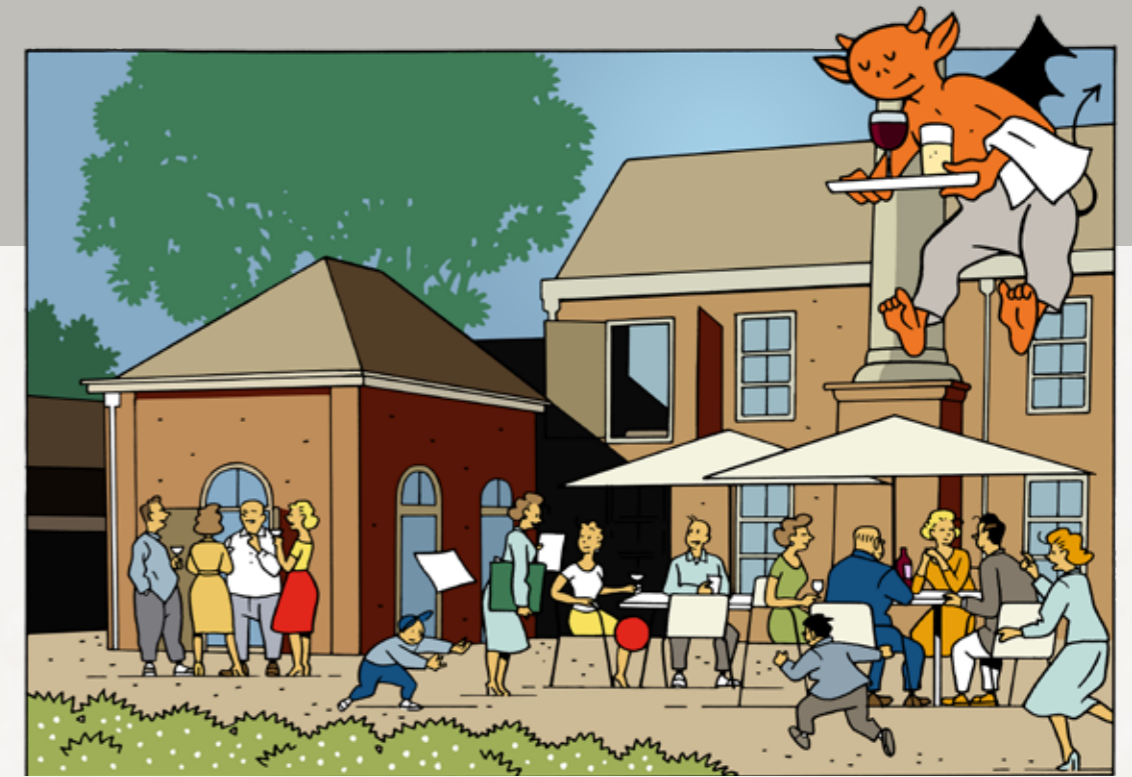
Gezelligheid gedurende de dag

Het Duvelhof wordt een levendig gebied. De keuze voor voorzieningen die elkaar aanvullen is daarom logisch. Dit sluit ook goed aan bij wat verschillende stakeholders van dit gebied verwachten, weten we uit het marktonderzoek. Winkeltjes, het minimuseum en de kunstroute zijn met name overdag open, en zorgen dan voor aantrekkingskracht. Een restaurant of grand café en het boutique hotel zorgt ook in de avond voor gezelligheid. Niet alleen zorgt dat ervoor dat inwoners, bezoekers en andere geïnteresseerden gedurende de hele dag naar het Duvelhof willen en kunnen komen, het verhoogt ook het gevoel van sociale veiligheid in en rond het hof.

Dit krijgen we voor elkaar door in de plint voor een levendige mix aan voorzieningen te zorgen én door wonen op de begane grond mogelijk te maken.

Wonen, werken, cultuur, horeca, retail en services





Aantrekkingskracht young professionals

Dé nieuwe hotspot waar hippe, creatieve bedrijven werken aan hun potentieel. Dat is de plek die het Duvelhof biedt. Daarmee sluiten we aan bij de trend die ook in andere steden goed zichtbaar is, en die ook in de Spoorzone zijn vruchten af begint te werpen: bedrijven zijn steeds vaker op zoek naar flexibel inzetbare kantoorruimte, op een inspirerende plek in het stadscentrum, het liefst met een mix aan faciliteiten. Wonen, werken én leisure. Een plek bovendien die kennis delen en het ontmoeten van andere ondernemers in de hand werkt.

Door in het Duvelhok en Duvelhof werkruimte te creëren, maken we Tilburg nog aantrekkelijker voor young professionals en startende ondernemers om in de stad te blijven of om van elders naar deze stad te verhuizen. Het ondernemersklimaat wordt hierdoor nóg steviger.

Inspiratie en ontmoeting

Het makerschap is geworteld in de stad Tilburg én in het historische Duvelhok. Hier werkten ooit honderden textielarbeiders. En later: kunstenaars en andere creatieven. Met kunst en cultuur als onmisbaar onderdeel in de plannen voor het Duvelhof, houden we die geest in ere.

Met thematische exposities van gevestigde kunstenaars en aankomend talent verandert de gang van het Duvelhok in een ware galerie. In de

karakteristieke Duvelhokken creëren we een openbaar toegankelijk minimuseum, met een historische audiovisuele beleving over het Duvelhok. Koning Willem II, fabrieksarbeiders uit vroeger tijden en kunstenaars uit de sixties en seventies laten de geschiedenis leven. Door de Duveltuin slingert een speels groen wandelpad tussen kunstwerken, atelierhuisjes, zitplekken in de heilige muur, heksenbomen, siergrassen en vaste planten. Een fijne plek voor inspiratie en ontmoeting.

Altijd iets te doen

Even een bosje bloemen kopen bij die schattige bloemenzaak. Een lekker drankje met een zakenrelatie. Een hapje met je beste vriend. Slapen in één van de luxe, maar intieme kamers van het boutique hotel. In het Duvelhof is straks altijd iets te doen. Door horeca en kleinschalige retail te combineren, wordt dit een gebied met een grote aantrekkingskracht op bezoekers, inwoners en ondernemers. Een plek waar ze graag komen: om te werken, wonen en om te ontspannen. Met het beste van die drie werelden bij elkaar.

ECOLOGIE



Ontwerpen aan de buitenruimte rond het Duvelhof maakt het mogelijk om een verborgen plek in de stad te openen en te vergroenen. Het Duvelhof wordt een prettige plek waar ontmoeting tussen bewoners, creatieve makers en natuur centraal staat.

Nout Sterk, landschapsontwerper Studio REDD

Bestaande groenwaliteit

Rondom het Duvelhof staan monumentale bomen van meer dan honderd jaar oud. De bomen zijn in de tuin van de voormalige fabriekseigenaar aangeplant. En nu zijn ze onderdeel van de herontwikkeling. De bomen zijn bepalend voor het aanzicht van het Duvelhof vanuit de Sint Josephstraat. Dankzij de bomen is de buitenruimte van het Duvelhof een prettige plek om te verblijven voor mens en dier. Ze zorgen voor schaduw waar we prettig in kunnen zitten, ze bloeien – fijn voor de insecten – en vogels vinden hier een plekje om te broeden. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte laat deze bomen zo goed mogelijk tot hun recht komen. Zo blijven ze bijdragen aan de kwaliteit van deze plek.

Ontwerpconcept: Diversiteit en eenheid

Het ontwerp is opgedeeld in drie zones, die je bijna als stijlkamers kunt zien. Door de verschillende ruimten loopt een kunstroute, die ze alle drie met elkaar verbindt.

- Voor de gevel van het Duvelhof aan de Sint Josephstraat is een ingetogen plein met parkachtige bomen.
- Aan de zijkant van het bestaande Duvelhof ligt een verborgen parel: De Duveltuin. Onder de kronen van de bestaande bomen ontstaat hier een inspirerende omgeving. Een nieuwe laag groen maakt de bestaande tuin een vrije ruimte waar makers hun gang kunnen gaan en waar de natuur een nieuw onderkomen krijgt.

- Op het Duvelhof (plein achter het Duvelhof) staat ontmoeting centraal. Het hof krijgt een modernere uitstraling met transparantie en groenbeleving op alle vlakken. We planten hier nieuwe bomen, maar werken ook met bloeiende borders en klimplanten om de verblijfsruimte zo aantrekkelijk mogelijk te houden.

Door consistentie in materiaalgebruik en beplanting, ontstaat cohesie in het gebied en is meteen duidelijk dat je het Duvelhof betreedt. Een frisse, groene plek met ruimte voor ontmoeting en creativiteit.

Klimaatrobuust groen

Een groene ruimte maken we niet alleen voor onszelf, dit doen we vooral om voor te bereiden op de toekomst. Omdat steden opwarmen, moeten we groen inzetten om te zorgen voor meer schaduw en waterberging. De bestaande bomen zorgen voor bloei, verkoeling en beschutting – daarom is het behoud van deze bomen zo belangrijk. Daarnaast voegen we veel nieuw groen toe. Dit zijn met name inheemse soorten die insecten, vogels en kleine zoogdieren zoals egels aantrekken. Naast de esthetische en biologische waarde van groen, zorgt deze natuur voor meer waterberging op de plek. Het regenwater sijpelt de grond en begroeiing in. En dat is belangrijk, want het opgeslagen water kan in de zomer door de planten verdampen en de buitenruimte afkoelen. Ook zorgt het gevelgroen door schaduw voor minder opgewarmde gevels en zorgen we met natuurdaken voor een hoge isolatiewaarde van het dak.



Ruimte voor dieren

Een natuurinclusief ontwerp geeft planten de ruimte om te groeien en biedt dieren nestel- en schuilgelegenheid. Kleine vogels maken hun nest in de tuinmuren, de tuin is een habitat voor wilde bijen en in een vleermuishotel vinden nachtdieren hun heil. Met regenwateropvang gaan we hittestress tegen in een van de warmste steden van Nederland. Kortom: het Duvelhof is gastvrijheid voor mens, plant en dier.



Door de Duveltuin meandert een pad. Daarmee ontstaat ruimte met hoge verblijfskwaliteit en plek voor ecologie.



Halfverharding en een bosborder brengen een rustig natuurlijk beeld



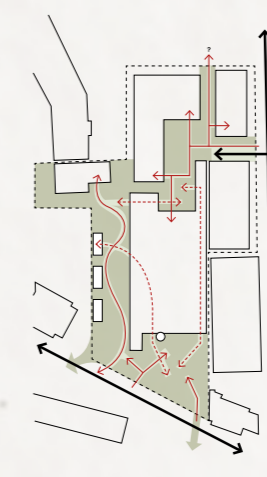
Sierborder met opvallende bloemaccenten



De gevels vergroenen van het Duvelhof maakt het een grote stedelijk ruimte met intieme plekken



Ruimtelijk karakter



Toegankelijkheid



Verbindingen binnen -tuin

DUURZAAM EN MOBIEL

Een toekomstbestendige aanpak

Tilburg is een actieve gemeente op het gebied van groen en verduurzaming. Aan de andere kant valt hier - in de zomer van 2020 de warmste stad van Nederland - nog heel wat te halen. Met de ontwikkeling van het Duvelhof leveren we daar een bijdrage aan. Zonnepanelen op het Duvelhof zorgen voor energiebesparing en CO₂-reductie. De voortuin en zijtuinen van het Duvelhof en de binnentuin van het Duvelhof kunnen zorgen voor waterretentie en het terugdringen van hittestress.

DOKVAST gelooft in duurzaam en slim bouwen. We zijn dan ook erg trots dat we drie keer zijn genomineerd voor de internationale BREAAW awards. In de afgelopen jaren ontwikkelden we een sterke visie op dit vlak. Zo zetten we ons in voor de aarde - niet alleen nu, maar vooral ook op de langere termijn. Deze visie speelt ook bij de ontwikkeling van het Duvelhof een belangrijke rol.

Een circulair ontwerp en duurzame energieoplossingen

Bij het plan voor het Duvelhof hoort een bouwbedrijf dat actief meedenkt over het gebruik van geprefabriceerde modulaire delen, het toepassen van hergebruikte of biobased materialen met zo weinig mogelijk verpakking en het inzetten van elektrisch materiaal op de bouwplaats. Daarnaast zorgen zonnepanelen, warmtepompen en laag temperatuur (vloer)verwarming, ledverlichting met bewegingsdetectie en de beste isolatie zorgen voor een laag energieverbruik.

Deelmobiliteit

Starters, empty nesters en vitale ouderen die wonen in de centra van grote gemeenten hebben steeds minder vaak behoefte aan een (eigen) auto. Zij kiezen liever voor deelauto's en deelfietsen. Kortom: het nieuwe, duurzame wonen en werken vraagt om een andere visie op mobiliteit en parkeren.

Locatie

De hoofdlijnennotitie Parkeren Tilburg 2016 laat zien dat de gemeente terughoudend is met het aanleggen van parkeervoorzieningen. De fiets krijgt

prioriteit, innovatie is een belangrijke drijfveer en Tilburg wil graag proeftuin zijn voor nieuwe initiatieven. Het Duvelhof - dat op loopafstand ligt van het Centraal Station en van de parkeergarages 013 Tivoli en Pieter Vreedeplein - biedt hier goede mogelijkheden voor.

Het mobiliteitsplan van het Duvelhof bestaat uit een flexibele en toonaangevende aanpak. Aansluiting op maatschappelijke ontwikkelingen ('adaptable to change') en aanpassing op de wensen van haar bewoners en haar omgeving staan hierbij centraal.

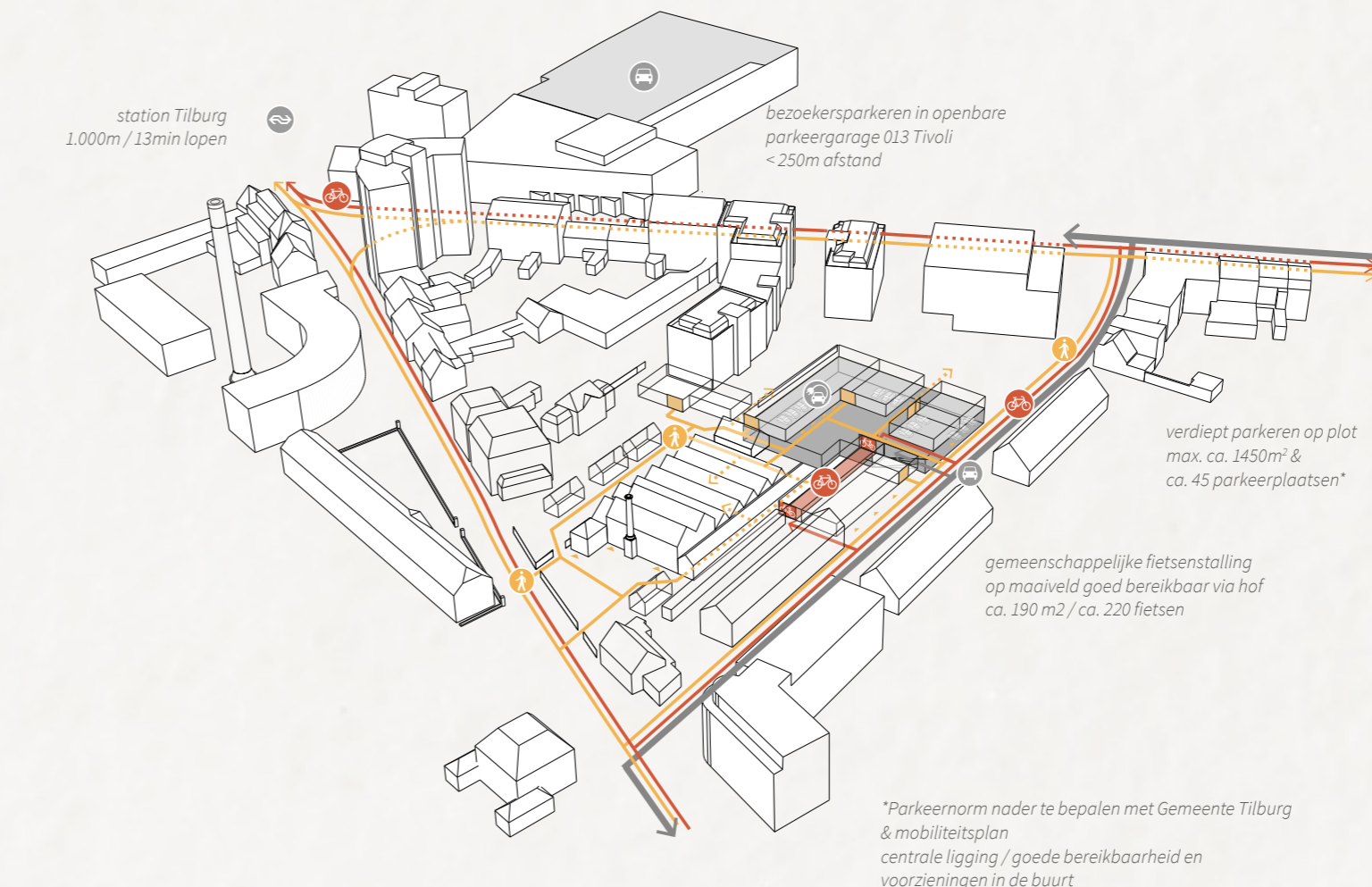
Aan de oostzijde van het Duvelhof zijn op de begane grond 220 fietsparkeerplaatsen en in de kelder zijn 45 parkeerplaatsen voor auto's. Dat is inclusief voldoende elektrische laadpalen, deelauto's en deelfietsen voor de gekozen doelgroep. Ze zijn bereikbaar via de Dunantstraat. Maximaal veilig, duurzaam en bereikbaar.

Elektrisch laden en delen

Met focus op schone mobiliteit zijn er voldoende laadvoorzieningen voor elektrische auto's en fietsen aanwezig. Het aantal en het type laadplekken is aanpasbaar aan de toekomstige vraag. DOKVAST stimuleert deelfietsen en onderzoekt welke hoeveelheid deelauto's passend is voor onze toekomstige bewoners.

Autovrij

Ondergronds parkeren is uitgangspunt voor de planvorming. Zo zorgen we voor een fijn, veilig en groen terrein. Prettig om hier te recreëren en ontmoeten, veilig om te spelen en lopen. Door de mix van wonen en werken maken verschillende mensen gebruik van de tuin. Even lunchen, wandelen, of even in je voortuin zitten. Door die functies in dit plan centraal te stellen, creëren we ruimtelijk gezien meerwaarde voor de omgeving en voor de stad. Zo past de ontwikkeling in de visie van de gemeente rond een autoluwe, groene stad. In combinatie met aanbod van woningen en werkplekken voor een brede doelgroep.



Fietsen en wandelen stimuleren

Door fietsenstallingen op de begane grond stimuleren we bewoners, bezoekers en ondernemers met de fiets van en naar het Duvelhof te komen. De voordeuren van woningen grenzen aan het hof. De fiets is daardoor altijd dichtbij. Daarnaast voorkomen we zo dat fietsen in het hof rondslingeren en de boel verrommelt. Doordat er veel voorzieningen in de buurt zijn, is het autogebruik waarschijnlijk beperkt en is wandelen de belangrijkste manier om van a naar b te gaan. Het Duvelhof ligt daarnaast op steenworp afstand van het centraal station.




SOCIAAL EN VEILIG

Leven in een hof

Het leven in de binnenstad kan druk zijn. Mensen die ervoor kiezen op zo'n plek te wonen, weten dat. En ze vinden dat vaak ook prettig. Toch is je huis ook een plek waar je je even terug kunt trekken. Kunt zijn met de mensen van wie je houdt, in de beslotenheid van de eigen woning. Die plek biedt het Duvelhof. Doordat de poorten van het terrein na een bepaalde tijd dichtgaan, is de veiligheid voor bewoners groot. En overdag, als de hekken openstaan voor iedereen? Juist doordat er veel doorstroming is – mensen bezoeken winkels en horeca, zijn aan het werk of genieten van de kunstroute – is ook dan de sociale controle groot. Het leuke aan de beslotenheid van een hof is dat je elkaar automatisch sneller ontmoet. Oud en jong ontmoet elkaar in dit prettig omsloten gebied. Dat geldt voor inwoners, bezoekers én mensen die in het Duvelhof aan het werk zijn. Juist die sociale interactie geeft het Duvelhof de prettige vibe die deze plek uniek maakt.

Buurtverbinders

We worden met z'n allen steeds ouder. En dat is fijn. Het liefst willen we dan ook zo lang en prettig mogelijk thuis blijven wonen. In het Duvelhof kan dat. Een vijftiental is bedoeld voor vitale senioren. In het complex wonen ook buurtverbinders. Zij ondersteunen de oudere bewoners waar dat nodig is, en doen samen leuke activiteiten. Zo versterken ze verbinding in het Duvelhof voor jong en oud.

butterfly effect 



sociale controle/cohesie
voordeuren en buitenruimtes met zicht op de straat en gemeenschappelijke entrees zijn uitnodigend en duidelijk herkenbaar



ontmoetingsplekken
terras in het hof nodigt uit om te verblijven



identiteit
het gebouw is herkenbaar en verrijkt de omgeving op verschillende schaalniveaus



betrokkenheid bij de buurt
collectieve pleinen en wandelroutes nodigen uit tot beweging, delen en ontmoeten



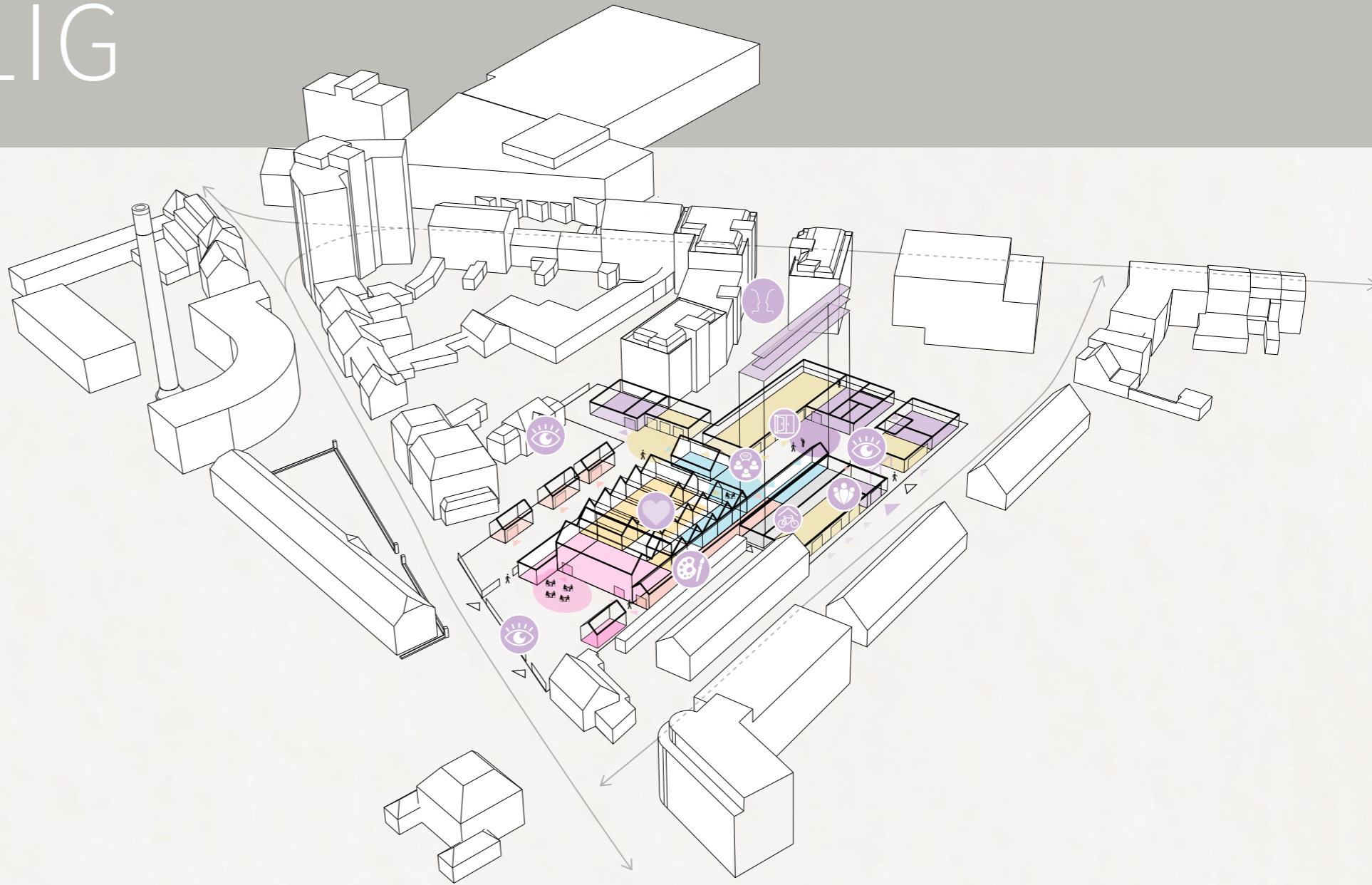
levendige plint
een open en toegankelijke plint zorgt voor een menselijke schaal en levendigheid in het hof en op straat



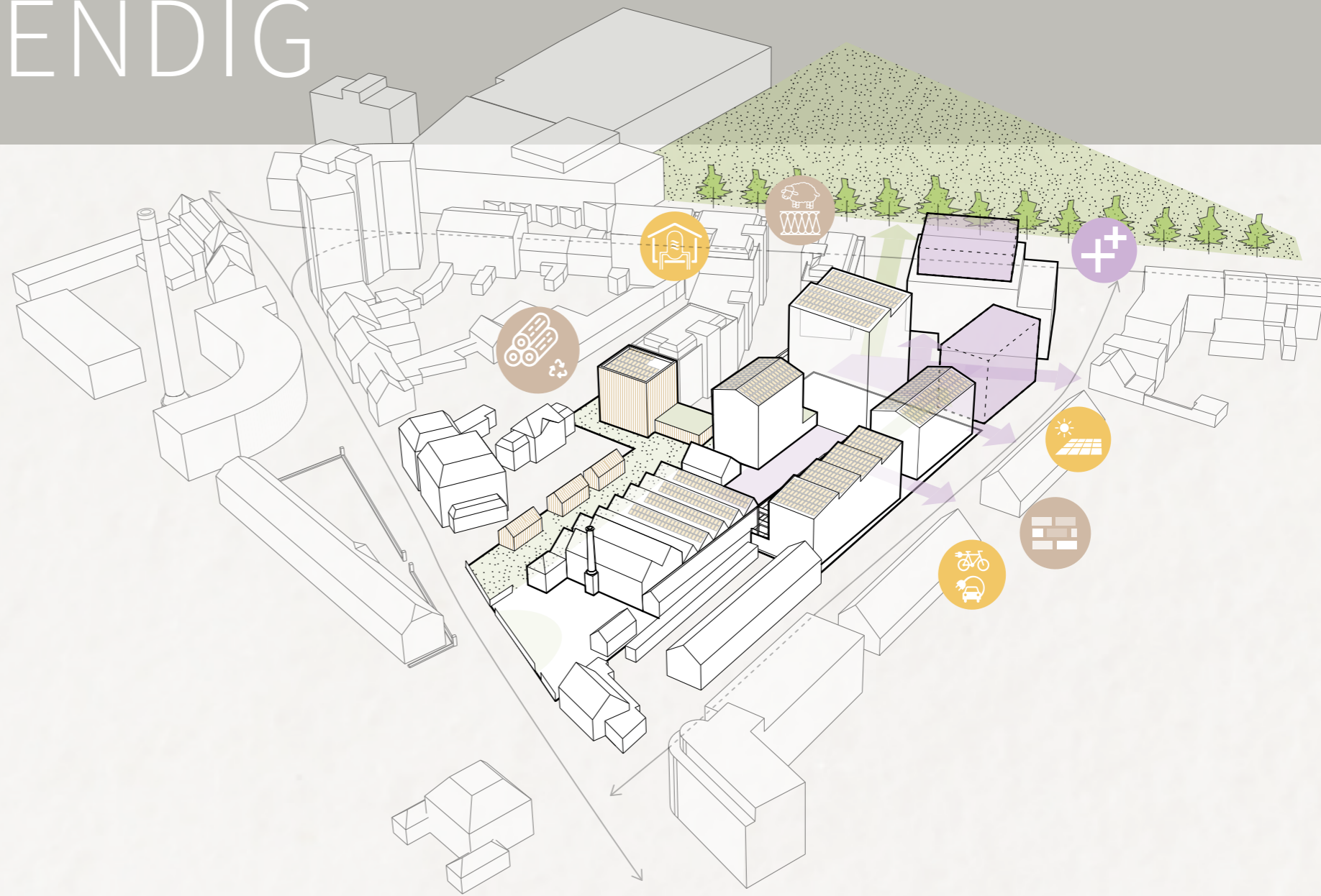
woongalerij
de woongalerij koppelt de ontsluiting en de buitenruimtes van de woningen en zorgt voor sociale controle



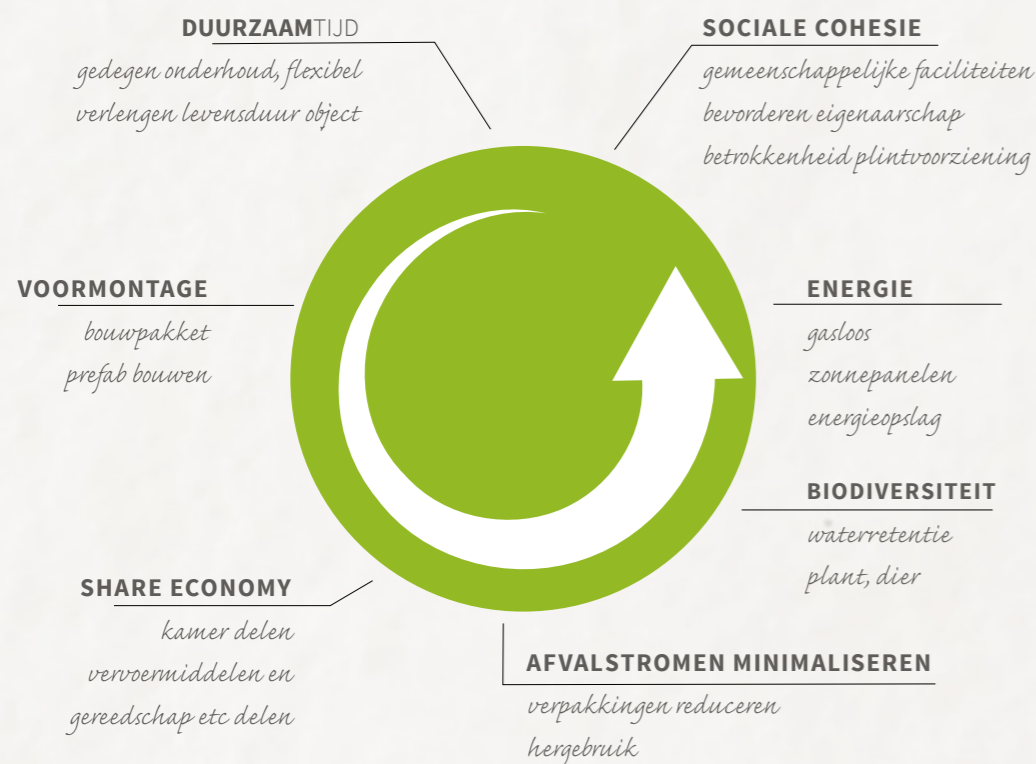
buurtwoonkamer
de buurtwoonkamer ligt aan de toegang naar het hof



TOEKOMSTBESTENDIG



Wij geloven dat circulariteit een houding en werkwijze is, gericht op het zoveel mogelijk sluiten van kringlopen om waardestromen te behouden. Met waardestromen bedoelen we niet alleen de 'harde' waarden (grondstoffen), zoals water, energie, voedsel, materialen en reststromen (afval), maar ook de 'zachte' waarden, zoals comfort, groen en biodiversiteit, toekomstbestendigheid (durability) en sociale cohesie. Al deze waarden zijn voor ons van belang om de ontwikkeling en de programmering van het Duvelhof tot een succes te maken. In onze visie zijn deze waarden slechts te garanderen als wij een rentmeester toewijzen. Deze monitort het beleid en de uitvoering van de circulaire opgave na de ontwikkelfase van het gebouw.



Een toekomstbestendige aanpak

Tilburg is al een actieve gemeente op het gebied van groen en verduurzaming. Aan de andere kant valt hier - in de zomer van 2020 de warmste stad van Nederland - nog heel wat te halen. Met de ontwikkeling van het Duvelhof leveren we daar een bijdrage aan. Zonnepanelen op het Duvelhof zorgen voor energiebesparing en CO₂-reductie. De voortuin en zijtuinen van het Duvelhof en de binnentuin van het Duvelhof kunnen zorgen voor waterretentie en het terugdringen van hittestress.

DOKVAST gelooft in duurzaam en slim bouwen. We zijn dan ook erg trots dat we drie keer zijn genomineerd voor de internationale BREAAAM awards. In de afgelopen jaren ontwikkelden we een sterke visie op dit vlak. Zo zetten we ons in voor de aarde - niet alleen nu, maar vooral ook op de langere termijn. Deze visie speelt ook bij de ontwikkeling van het Duvelhof een belangrijke rol.

Een circulair ontwerp en duurzame energieoplossingen

Hierbij hoort de keuze voor een bouwbedrijf dat meedenkt in het gebruik van geprefabriceerde modulaire delen, het toepassen van hergebruikte of biobased materialen met zo weinig mogelijk verpakking en het inzetten van elektrisch materiaal op de bouwplaats. Zonnepanelen, energieopslag, warmtepompen en laag temperatuur (vloer) verwarming, led verlichting met bewegingsdetectie en de beste isolatie zorgen voor een laag energieverbruik.

Geen koop maar huur

DOKVAST draagt als eigenaar en verhuurder zorg voor het rentmeesterschap. De rentmeester is niet alleen verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud, maar verzorgt ook alle materiële en immateriële behoeften van gebruikers, de huisvesting, de buurt en de omgeving.

Slim onderhoud

Onze DOCC CONTROL applicatie is voor bewoners een intelligente oplossing om sneller en efficiënter met ons te communiceren over gebruik en onderhoud van de gebouwen en terreinen van het Duvelhof. Het is een tijd- en kostenbesparend systeem, gericht op preventief en predictief onderhoud. Daarnaast geeft de applicatie inzicht in gebruik en verbruik. Met DOCC CONTROL voorzien we in een innovatieve tool, die duurzaam en bewust leven in de hand werkt en die eigenaarschap van huurders en gebruikers stimuleert.



TEAM

- **DOKVAST** is eigenaar, projectleider, ontwikkelaar en straks verhuurder van het Duvelhof.
- **ZECC Architecten** is als architect en stedenbouwkundige betrokken bij de ontwikkeling van het Duvelhof.
- **Studio REDD** is landschapsarchitectenbureau en ontwerpt de buitenruimte rond het Duvelhof.
- Bouwonderneming **Nico de Bont** adviseerde over de restauratie, herbestemming en het planmatig onderhoud van het Duvelhof.
- **Hazenberg Bouw** is als ontwikkelende bouwer betrokken bij het ontwerp en de ontwikkeling van de nieuwe gebouwen in het Duvelhof.
- Installatieadviesbureau **Klicktet** adviseerde over duurzame installaties in het Duvelhof bij de herbestemming.
- **De Bouwecoloog** gaf ecologisch advies voor de terreinen rond het Duvelhof over flora en fauna.
- **Heijmans Infra** volbracht een verkennend bodemonderzoek rondom het rijksmonument -
- Ingenieursbureau **Coenradie** was betrokken bij het landmeetkundige werk voor het Duvelhof.
- **BAAC** deed onderzoek naar de bouwhistorie, archeologie en architectuurhistorie.
- Historisch onderzoeker en publicist erfgoed Tilburg **Ronald Peeters** onderzocht de historie en de cultuurhistorische identiteit van het Duvelhof.
- **VB&T** gaf als bouwtechnisch adviesbureau advies over brandveiligheid en milieu.
- **Bureau Stedelijke planning** adviseerde over de professionele programmering van de gebiedsontwikkeling en voerde het marktonderzoek uit.
- Mobiliteitsexpert **Goudappel** onderzocht de verkeersbewegingen in de omgeving van het Duvelhof en bracht advies uit over parkeren.
- **BK Bouw- & Milieuadvies** voerde een akoestisch onderzoek uit met bijbehorend advies.
- **Pius Floris** is als specialist op het gebied van boomverzorging en boomadvies betrokken bij de bestaande bomen van het Duvelhof en directe omgeving.
- **Butterfly Effect** is een sociale onderneming die zorgzame gemeenschappen bouwt door het werven en coachen van buurtverbinders: bewoners die samen met hun burens bouwen aan een sociale en bruisende buurt.
- Adviesbureau bouwfysica en milieu consultancy **Cauberg Huygen** voerde een haalbaarheidsscan uit naar de geluidsbelasting, luchtkwaliteit, licht, geur en trillingen in het plangebied Duvelhof.
- **Citymarketing Tilburg** dacht enthousiast mee over hoe het Duvelhof past bij de stedelijke en beleidsmatige ontwikkeling van de stad.
- Audiovisueel expert **First Impression** adviseerde over de audiovisuele invulling van het minimuseum in de Duvelhokken.
- **Van Loon Galleries** dacht mee over de invulling van de kunstroute en de expositieruimte in het Duvelhof.

Colofon:

*Iris - Oog voor Tekst, tekst en redactie
CO3.org, Irma Bannenbergh, grafisch ontwerp
Luc Verschuuren, kunstenaar en striptekenaar*

