

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HOOGBOUW - DE DRUIVENTROS BERKEL-ENSCHOT
29 augustus 2008



INHOUD

1. INLEIDING.....	3
2. GEBIEDSPROFIEL	4
2.a LEESBAARHEID / ORIENTATIE.....	4
2.b SILHOUET / SKYLINE.....	5
2.c INPASSING IN OMGEVING	7
2.d ECONOMIE / OPENBAAR VERVOER.....	8
3. PROJECTPROFIEL	9
3.1 WINDHINDER.....	9
3.2 SCHADUWWERKING	9
3.3 UITZICHT	13
3.4 PRIVACY	14
3.5 SCHAALSPRONG	14
3.7 VERKEER EN PARKEREN.....	15

1. INLEIDING

De notitie Ruimtelijke Onderbouwing Hoogbouw is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing in het kader van RO-procedure voor de uitbreiding van De Druiventros te Berkel-Enschot. Deze levert de motivatie voor de realisatie van hoogbouw op deze locatie.

Uitgangspunt voor deze notitie is de Handreiking Hoogbouw van de gemeente Tilburg. Hierin wordt allereerst onderscheid gemaakt in drie gebieden (zie bijgevoegde kaart): Het voorkeursgebied voor hoogbouw (rood), gebieden waarin hoogbouw mogelijk is (geel) en gebieden waarin hoogbouw ongewenst is (grijs). De Druiventros valt in de laatste categorie. Het betreft hier echter een lopende initiatief, waaraan in de Handreiking Hoogbouw een speciale status is verleend (zie bijgevoegde kaart). Het initiatief valt daarmee in de categorie van de gele gebieden, waarbij een uitgebreidere motivatie zal moeten worden gegeven.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.a LEESBAARHEID / ORIENTATIE

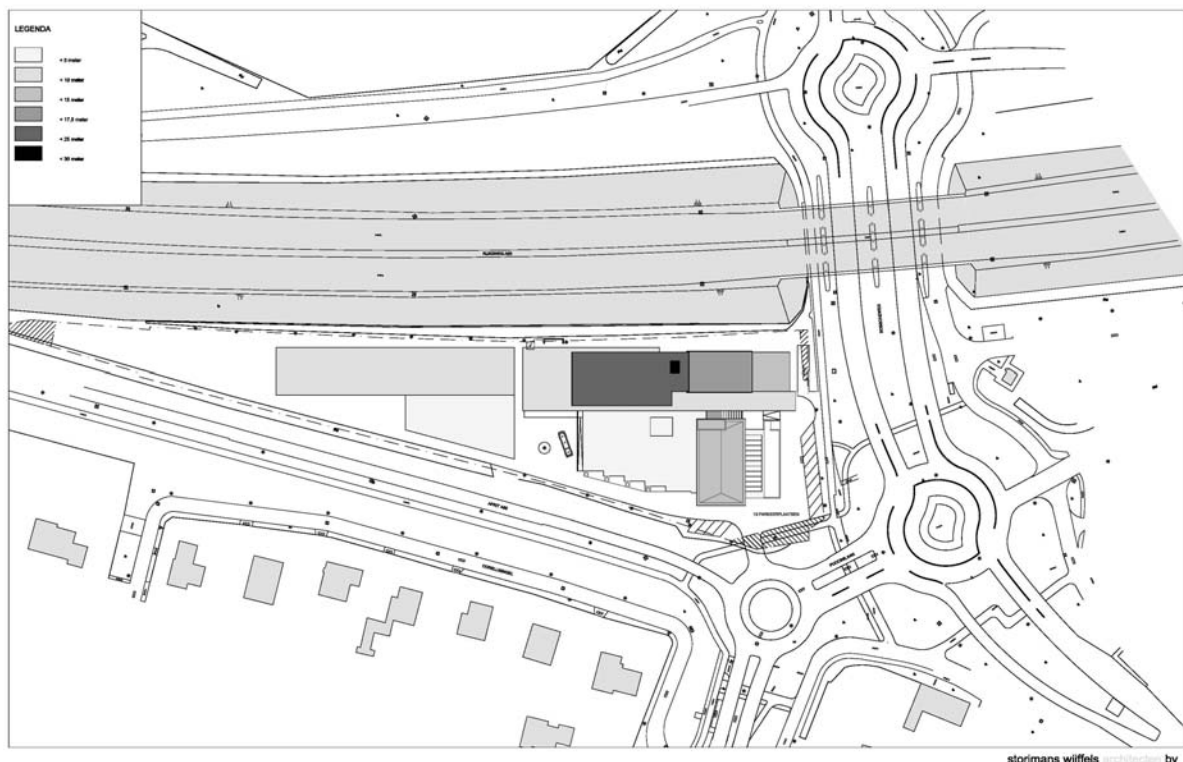
De hoogbouw van De Druiventros verhoogt de leesbaarheid van het gebied. Het complex bevindt zich aan het knooppunt van de Rijksweg A65 met de Bosscheweg en markeert op deze wijze de op- en afrit van de snelweg. Het is van oudsher een oriëntatiepunt in z'n omgeving.

Er zijn in de Handreiking Hoogbouw drie manieren benoemd waarop een object gesitueerd wordt:

- Langs stadsranden of groenranden;
- in centrumgebieden als vorm van verdichting;
- langs hoofdwegen en op belangrijke kruispunten.

De Druiventros voldoet aan twee van deze drie criteria: Het bevindt zich aan de rand van Berkel-Enschot, op de overgang naar het buitengebied en aan een belangrijk verkeersknooppunt. Dit knooppunt wordt dit jaar eveneens opgewaardeerd d.m.v. drie nieuwe rotondes.

HOOGTEKAART



2.b SILHOUET / SKYLINE

Hoewel de hoogbouw van De Druiventros ver onder de maat van 35 meter blijft, is in een aantal fotomontages weergegeven op welke wijze de nieuwbouw bijdraagt aan het silhouet van de stad.



Rijksweg A 65



Heukelomseweg



Bosscheweg

2.c INPASSING IN OMGEVING

De hoogbouw vindt plaats op de huidige locatie van De Druiventros aan de rand van Berkel-Enschot. Zowel vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering (functioneel) als van de ruimtelijke context heeft een compact model de voorkeur.

In een model zonder hoogbouw worden met name meer hotelkamers aan elkaar geschakeld. Hierdoor ontstaan lange gangen, die zowel voor gasten als voor personeel minder aantrekkelijk en efficiënt zijn. Het overgrote deel van de uitbreiding wordt nu gerealiseerd op de plek van het aanwezige volume. Daarnaast is ruimte nodig om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Het nieuwe complex heeft een piramidale opbouw met het hoogste gedeelte langs de Rijksweg A65, zo ver mogelijk verwijderd van de kleinschaliger omgeving en hiervan afgeschermd door het te handhaven bestaande gedeelte. Rondom het terrein staan bomenrijen die gehandhaafd blijven. De nieuwe parkeerdekken worden zo dicht mogelijk tegen het dijklichaam van de Rijksweg gepositioneerd en worden voorzien van een groene aankleding (klimop op gaas).



2.d ECONOMIE / OPENBAAR VERVOER

Aan de uitbreiding van De Druiventros ligt een bedrijfseconomische visie ten grondslag. De ervaring op dit moment leert dat er ruimte is voor uitbreiding van het hotel aanbod in de regio Tilburg. Het verblijfstoerisme in de regio Tilburg kan verder versterkt worden, zowel in de stad als in het buitengebied. De ambitie van de afgelopen jaren om meerdaags verblijf van toeristen te stimuleren is nog steeds actueel. Er is geconstateerd dat in bepaalde segmenten onvoldoende hotelcapaciteit in Tilburg aanwezig is. In de Kadernota Recreatie en Toerisme 2003-2010 was aangegeven dat in het segment luxe ruimte is voor nieuwe initiatieven.

De gemeente richt zich niet alleen op nieuwe initiatieven van nieuwe ondernemers, maar juist ook op de bestaande ondernemers die initiatieven ondernemen om capaciteit te ontwikkelen en uit te breiden. In de zogenaamde rode gebieden komen initiatieven daartoe niet van de grond. Het gemeentebestuur van Tilburg juicht de ontwikkeling van De Druiventros dan ook toe.

De Druiventros heeft momenteel een zeer goede bezetting en moet zelfs geregeld nee verkopen. Met name om aan de vraag naar groepsgewijze boekingen (via touringcars) te kunnen voldoen, is de huidige capaciteit van De Druiventros feitelijk te beperkt.

Het initiatief behelst een uitbreiding van 42 naar 117 hotelkamers. Daarnaast wordt de kegelbaan en het huidige zalencentrum vervangen en opgewaardeerd met nieuwe voorzieningen die behalve zelfstandig functionerend ook de hotelgasten ten dienste staan. Hierbij valt te denken aan fitness-ruimten, fysiotherapie, zwembad/sauna, playdium/zalencentrum en een nieuw restaurant. Het hotel verschuift daarmee tegelijkertijd ook naar een kwalitatief hoogwaardiger segment.

Door de ligging aan de rand van Berkel-Enschot (en daarmee in de periferie van Tilburg) langs de Rijksweg A65, betreft het hier in eerste instantie een locatie die vooral gericht is op het autoverkeer, hoewel De Druiventros vanuit Tilburg ook goed bereikbaar is met stadsbus (Lijn 9, Tilburg – Berkel-Enschot - Udenhout) als met het streekvervoer (lijn 140, Tilburg - Den Bosch).



3. PROJECTPROFIEL

3.1 WINDHINDER

De hoogste gebouwvleugel van de Druiventros wordt 23.5 m. Volgens NEN 8100 moet voor beschut liggende gebouwen tussen de 15 en 30 m en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 m door een windhinder deskundige beoordeeld worden of een windhinder onderzoek noodzakelijk is. TNO Milieu en Leefomgeving, gevestigd te Apeldoorn, heeft het project op windhinder getoetst. De conclusie luidt als volgt:

De omringende gebouwen zullen hooguit circa 12 m hoog zijn. De hoogste gebouwvleugel van de druiventros steekt dan meer dan 50% uit boven de gemiddelde bebouwingshoogte in de directe omgeving. Dit betekent dat de hoogste gebouwvleugel wel wind kan vangen. Voor de windsector tussen NO via oost naar ZW ligt de Druiventros onbeschut. Voor de windsector tussen ZW via noord naar NO ligt de Druiventros beschut in de windschaduw van Berkel Enschoot. De stad Tilburg schermt de locatie voor zuidwestelijke winden nog enigszins af.

De hoogste gebouwvleugel is aan de uiteinden omgeven door veel lagere bebouwing (dat is gunstig) en ligt ook gunstig ten opzichte van de overheersende wind.

Gezien de hoogte, de mate van beschuttheid en het ontwerp wordt er rondom de Druiventros daarom geen windhinder verwacht.

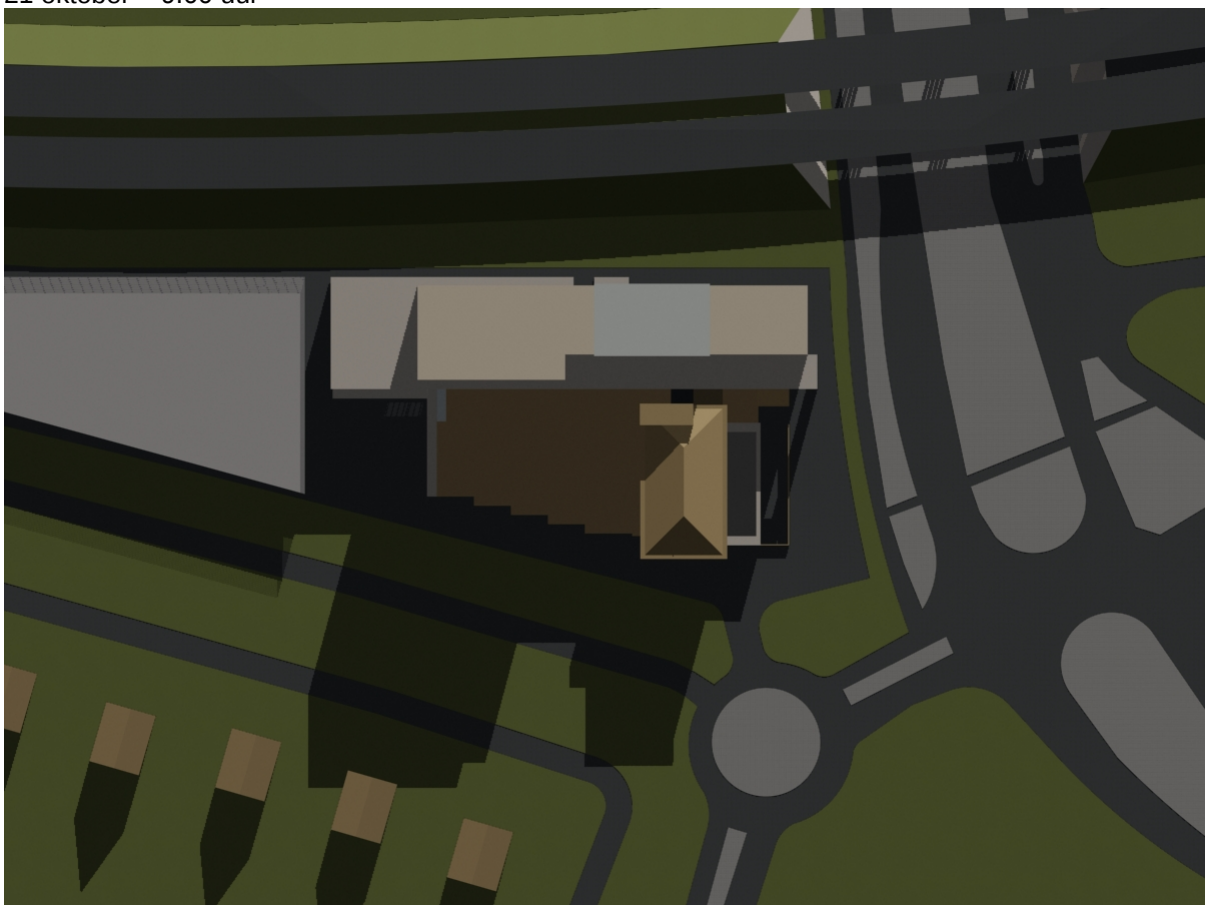
3.2 SCHADUWWERKING

Door de situering aan het verkeersknooppunt tegen de dijk van de A65, bevindt De Druiventros zich op relatief grote afstand van de omringende bebouwing. De overlast van schaduw ten gevolge van de uitbreiding is zeer gering. Omdat De Druiventros ten oosten van de dichtstbijzijnde woningen bevindt, valt er alleen vroeg in de ochtend enige schaduw op de aangrenzende percelen.

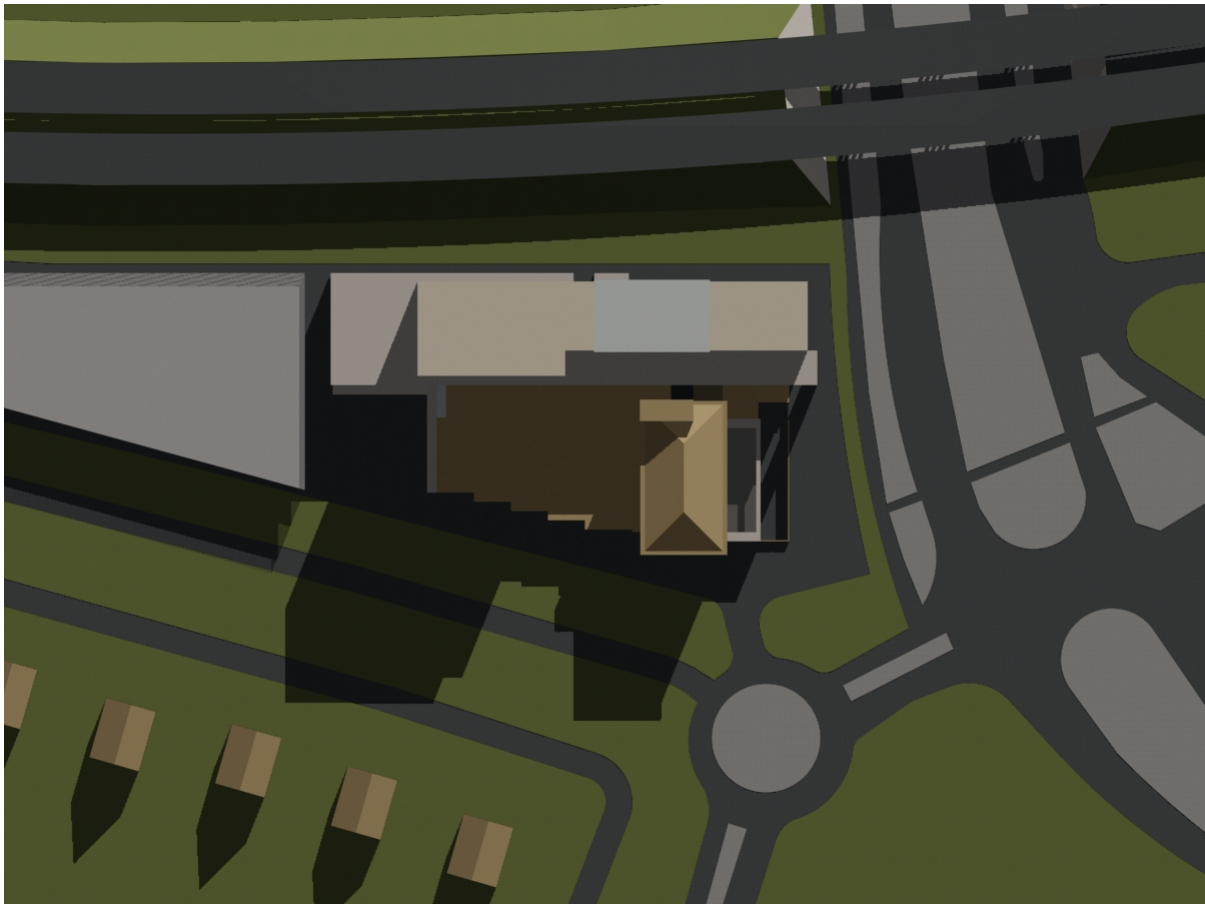
In de Handreiking Hoogbouw wordt de zogenaamde "Haagse bezonningsregel" gehanteerd. Hierbij moet tussen 19 februari en 21 oktober per etmaal op z'n minst 2 uur lang zon schijnen in de woonkamers van de naburige bebouwing. Aangezien de zonstand op 19 februari en 21 oktober identiek zijn, is alleen voor 21 oktober een serie schaduwdiagrammen opgesteld. Uit de diagrammen valt af te leiden dat na 9 uur 's ochtends geen schaduw meer valt op de naburige percelen. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de Haagse bezonningsregel.



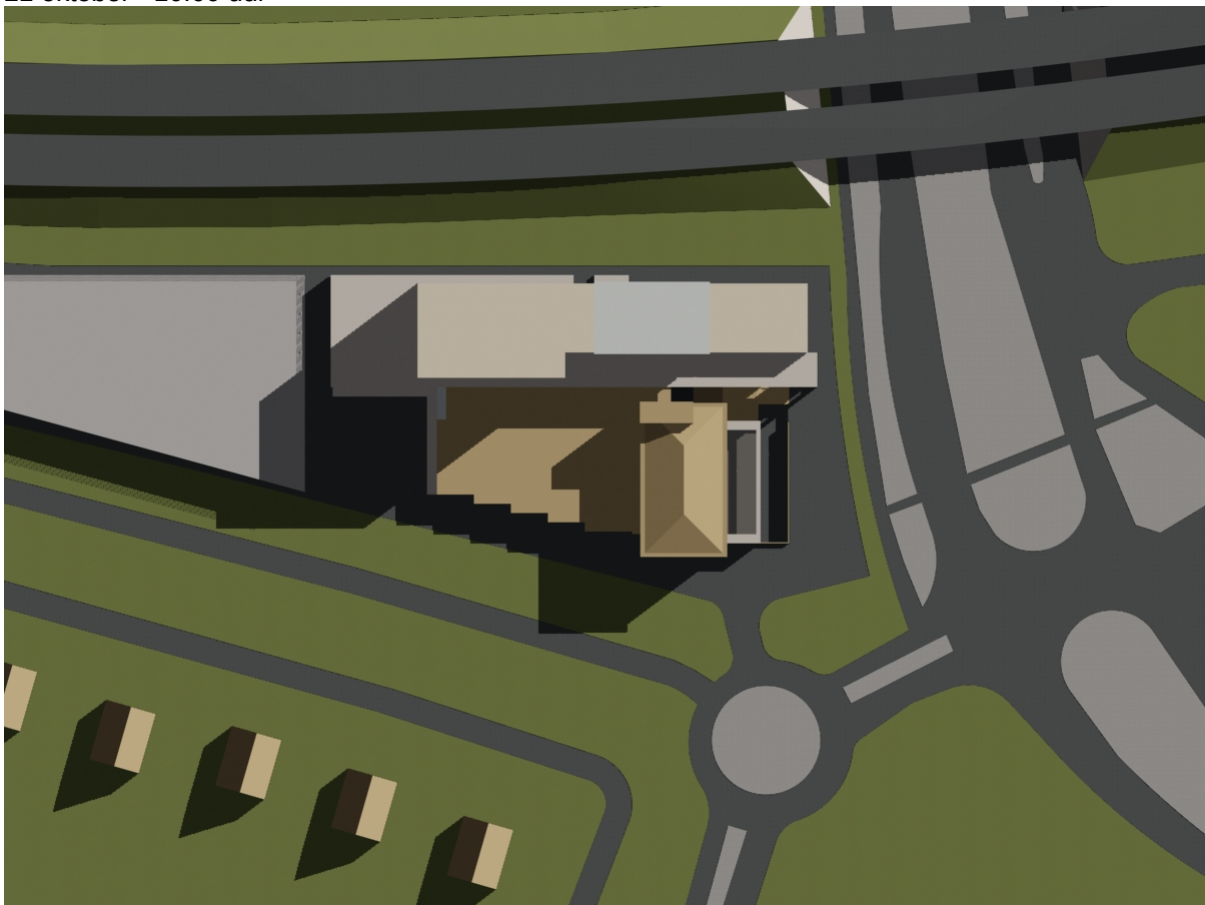
21 oktober - 9.00 uur



21 oktober - 9.30 uur



21 oktober - 10.00 uur



21 oktober - 12 uur



21 oktober - 14.00 uur



21 oktober - 16.00 uur

3.3 UITZICHT

Ten gevolge van de uitbreiding verandert vooral het uitzicht voor de bewoners van de villa's aan de Corellisingel. Naast het nieuwe pand zelf, verandert ook de aanblik van het parkeerterrein, hoewel het terrein nu ook al gevuld is met parkeerplekken. Om te kunnen voldoen aan de nieuwe parkeervraag en overlast in het omringende gebied te voorkomen, zal op een gedeelte van het terrein in een aantal lagen geparkeerd worden door middel van een overbouwing met parkeerdekken. Deze constructie zal echter zo dicht mogelijk tegen het dijklichaam van de Rijksweg A65 worden gepositioneerd en bovendien worden bekleed met gaas, dat vervolgens begroeid zal worden met klimop. In onderstaande montages wordt het effect zichtbaar gemaakt.



3.4 PRIVACY

Over het algemeen wordt een maat van 25 meter aangehouden als ondergrens voor het garanderen van voldoende privacy. De villa's aan de Corellisingel bevinden zich op meer dan 50 meter vanaf het nieuw te bouwen gedeelte en bovendien liggen de privé buitenruimtes aan de achterzijde van de villa's.

3.5 SCHAALSPRONG

Voor het duidelijk maken van de hoogte opbouw zijn twee profielen getekend over het gebied. Een langsprofiel in noord-zuid richting en een dwarsprofiel in oost-west richting.

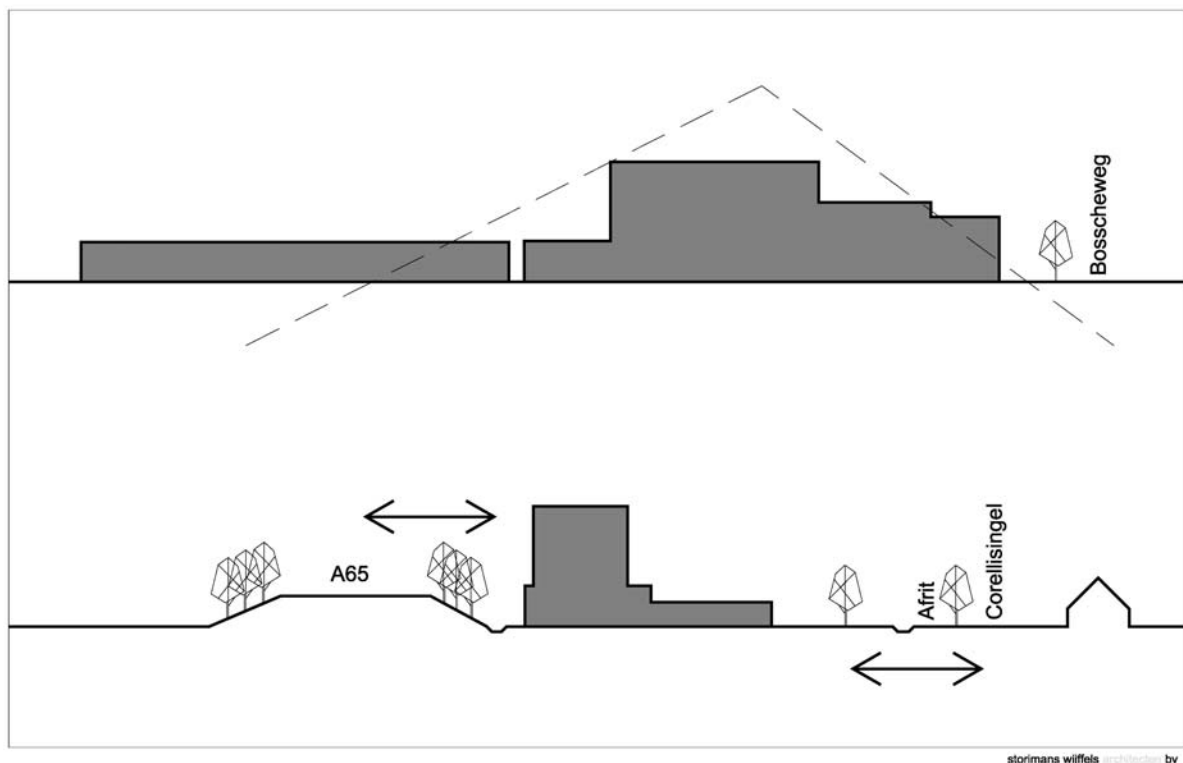
Het langsprofiel laat een piramidale opbouw zien, die naar de zijkanten toe -in aansluiting op de omgeving- lager is dan in het midden (t.p.v. de hoogbouw).

In dwarsrichting kent het complex twee gezichten:

Aan de oostzijde bevindt zich het hogere gedeelte, tegen het talud van de snelweg. De hoogbouw sluit zo goed aan bij de grotere schaal en snelheid van een snelweg. Ofwel je neemt bij dit herkenningspunt de afrit, ofwel je rijdt in een flits voorbij aan het complex.

Aan de westzijde blijft de huidige bebouwing in tact en zorgt zowel het te handhaven gedeelte als de nieuwe parkeergarage, qua schaal en door het feit dat de aanblik hier deels onveranderd blijft, voor een zachte overgang naar de omringende bebouwing.

PROFIELEN



3.6 PLINT / OPENBARE RUIMTE

Aan de kant van de afrit van de A65 en de parallelweg, de Corellisingel, betreft de wijziging op het niveau van de openbare ruimte vooral de aanblik van de nieuwe parkeeroplossing. Deze blijft echter op 20 meter afstand van het hart van de afrit van de A65 en op 40 meter afstand van het hart van de Corellisingel en zal groen worden aangekleed. Ter plaatste van de Druiventros zelf blijft de directe relatie met het gebouw onveranderd en bevindt de nieuwbouw zich letterlijk op de achtergrond tegen het zwaar begroeide talud van de snelweg aan.

Op de kop aan de Bosscheweg (zuidzijde) blijft de uitstraling van het nieuwe gedeelte qua openheid vergelijkbaar met de huidige vleugel, wordt een nieuwe serre toegevoegd en blijft de hoofdentree van het hotel intact.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

Over het onderdeel verkeer en parkeren is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing een aparte notitie gemaakt (d.d. 29 augustus 2008).