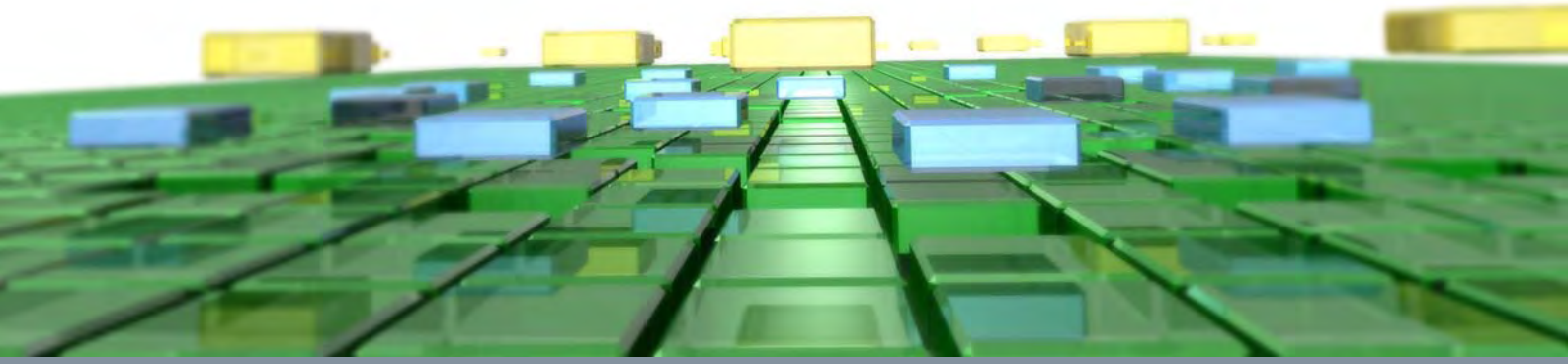
Ruimtelijke onderbouwing Hoogbouw Umberstraat

Gemeente Tilburg



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing Hoogbouw Umberstraat 14

Gemeente Tilburg

Rapportnummer:	211x06563.079128_1
Datum:	24 maart 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Martin van Cauter Hendriks Projectontwikkeling
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. HOOGBOUWBELEID GEMEENTE TILBURG **3**

2. HET GEBIEDSPROFIEL **5**

3. SCHADUWWERKING **11**

BIJLAGEN

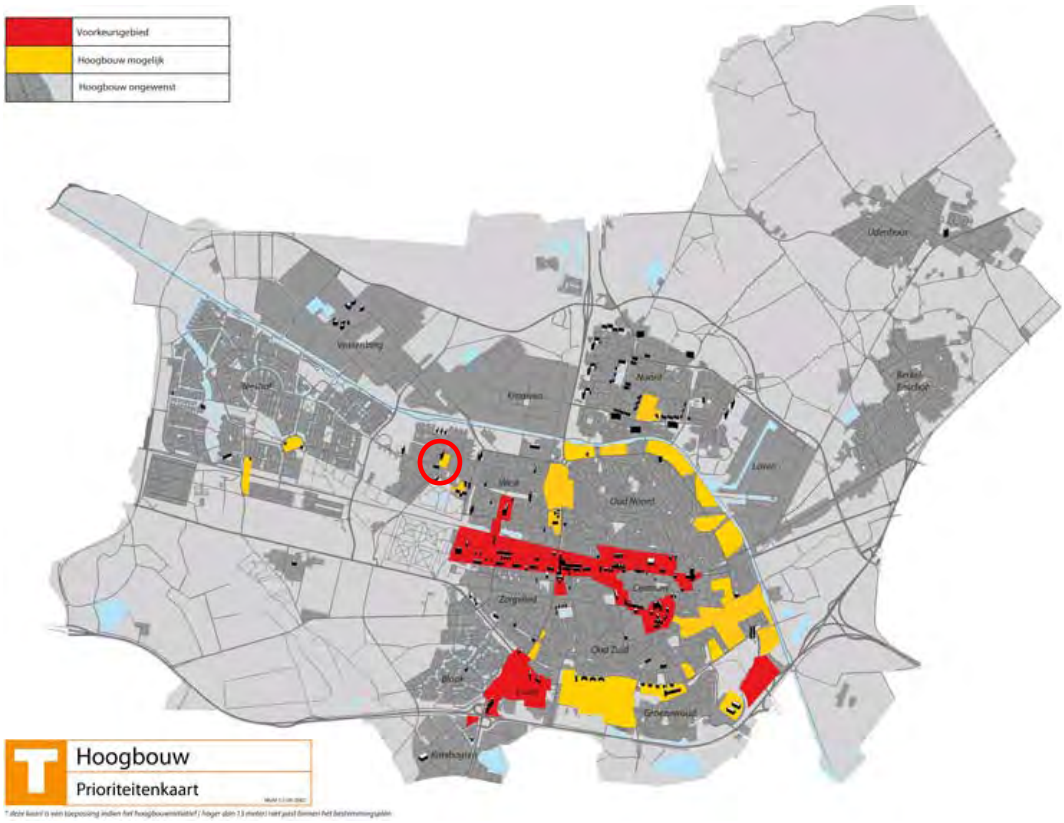
Bijlage 1: Bezonningstudie

1. HOOGBOUWBELEID GEMEENTE TILBURG

Het hoogbouwbeleid in de gemeente Tilburg is verwoord in de Handreiking Hoogbouw die op 29 oktober 2007 is vastgesteld door de raad van de gemeente Tilburg. Om verschillende redenen staat de gemeente Tilburg staat in principe positief tegenover hoogbouw.
Hoogbouw:

- stimuleert de bedrijvigheid;
- draagt bij aan functiemenging;
- zorgt voor herkenbaarheid;
- zorgt voor de leesbaarheid van de stad;
- kan bijdragen aan de verbetering van de openbare ruime en
- zorgt voor het zuinig omgaan met de ruimte.

Onder hoogbouw worden gebouwen hoger dan 15 meter verstaan. In de handreiking zijn plaatsen aangeduid waar hoogbouw wenselijk kan zijn en onder voorwaarden mogelijk moet zijn. Deze plekken staan op een prioriteitenkaart aangegeven. De rode gebieden zijn voorkeursgebieden. De gele gebieden zijn plekken waar hoogbouw overwogen kan worden. In de grijze gebieden is hoogbouw ongewenst. Eén van de plekken waar hoogbouw het overwegen waard is, zijn (winkel)centra. Het Paletplein is geel gemarkeerd en hier is hoogbouw het overwegen waard.

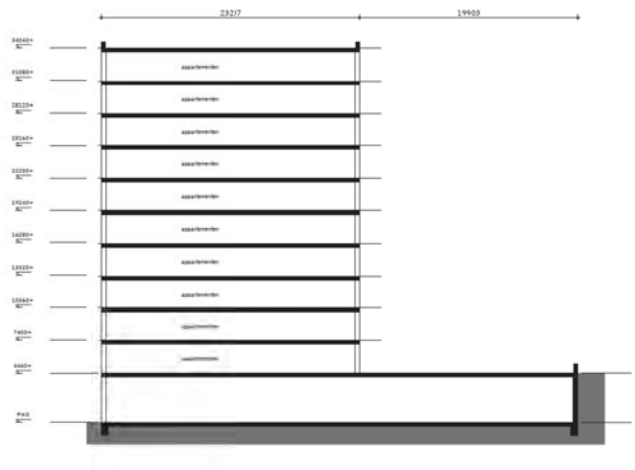


2. HET GEBIEDSPROFIEL

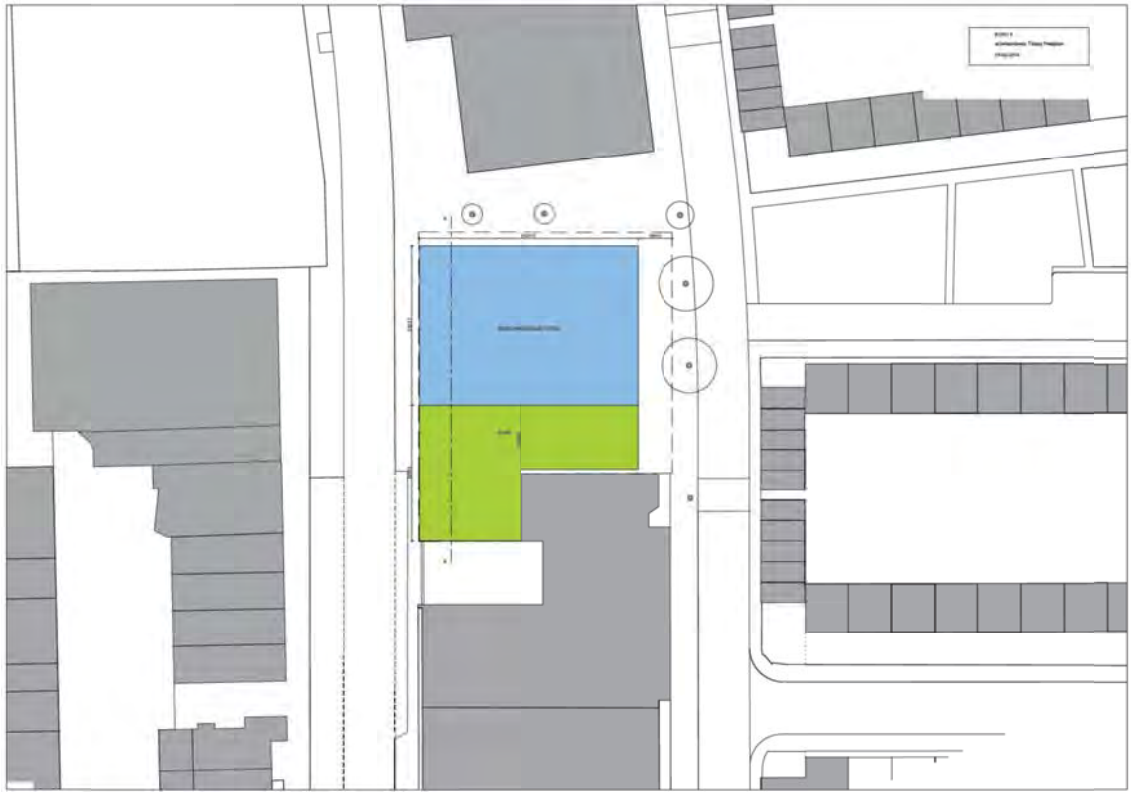
Hendriks Projectontwikkeling heeft plannen om op de plek van de bestaande bedrijfspanden Umberstraat 14 en Kobaltstraat 11 hoogbouw te realiseren. Het gebied grenst aan het winkelcentrum Paletplein in de wijk Wandelbos-Noord in Tilburg. Het winkelcentrum is het centrumgebied van de wijk. In 2013 is besloten om het winkelcentrum Paletplein te herontwikkelen. De bestaande AH-supermarkt verhuist vanuit het winkelcentrum naar de plek van de huidige Boerenbond in de strook Umberstraat-Kobaltstraat. Rondom het Paletplein worden de straten opnieuw ingericht. Op de plek van de huidige bebouwing Umberstraat 14 en Kobaltstraat 11 worden in de plint maatschappelijke functies gevestigd en een appartemententoren van totaal maximaal 35 meter hoog voorzien.

2.1 Situering van de hoogbouw

Het appartementengebouw wordt op de plek van de bestaande bebouwing Umberstraat 14 en Kobaltstraat 11 gerealiseerd. Deze massa's zijn onderdeel van een bebouwingstrook tussen Umberstraat en Kobaltstraat. De noordelijk kop van de strook Kobaltstraat en Umberstraat wordt op dit moment gevormd door bebouwing van de Boerenbond (Umberstraat 2). De massa heeft een hoogte van 4 meter. Tussen de bebouwing van de Boerenbond en de planlocatie staan enkele tuinbouwkassen. De bebouwing op het terrein van de Boerenbond en planlocatie Umberstraat 14 - Kobaltstraat 11 wordt gescheiden door een langzaam verkeersverbinding tussen Umberstraat en Kobaltstraat.



Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit een plint van circa 4,5 meter hoog met daarop een appartementengebouw van circa 31 meter (10 bouwlagen). De footprint van de nieuwe bebouwing is onderdeel van de bebouwingsstrook. De plint van de nieuwe massa sluit aan op de bestaande bebouwing in de strook. De nieuwe bebouwing richt zich met name naar de Umberstraat en het wandelpad ten noorden van de bebouwing.



2.2 Bijdrage aan de oriëntatie

In 1961 is men gestart met de bouw van de wijk Wandelbos. Samen met 't Zand waren dit de eerste Tilburgse wijken die buiten de ringbanen zijn gebouwd. De wijk is te typeren als een 'functionele tuinstad' met rationele bouwwijzen door middel van geïndustrialiseerde bouwmethodes en een groene uitstraling.

In het Plan in Hoofdzaken van 1953 is het gebied Wandelbos niet meer dan het gebied ten oosten van de denkbeeldig naar het noorden doorgetrokken Zwartvenseweg. Deze weg is met een U-vormige wegenstructuur aangesloten op de Taxandriëbaan. Dit verklaart de nu enigszins merkwaardig overkomende dubbele hoofdontsluiting van de Lage Witsiebaan en de Baden Powelllaan. Het Paletplein is het scharnierpunt tussen deze twee wegen. Aan de noordzijde van dit winkelcentrum ligt de Paletflat, een flat van 42 meter hoog. Het winkelcentrum werd van oorsprong omgeven door kleine bedrijventerreinen, een typisch Tilburgse vertaling van de wijkgedachte die aansloot bij de toenmalige behoefte om dichtbij huis voor werkgelegenheid te zorgen. De bebouwingstrook Kobaltstraat-Umberstraat is van oorsprong zo'n bedrijvenstrook.

In de loop van het bouwproces is de stedenbouwkundige structuur met buurtjes en groenvoorzieningen ten noorden van de Baden Powelllaan in westelijke richting doorge-

zet. Met de stadsuitbreiding van de Reeshof heeft de wijk een sterkere oost-west-oriëntatie gekregen. De Baden-Powelllaan is niet een autoverbinding tussen de Reeshof en Het Zand, maar is voor bus- en fietsverkeer en ook ruimtelijk gezien een belangrijke as.

De wijk Wandelbos wordt getypeerd als een ‘anoniem stedelijk woonmilieu’ met een eenzijdige woningvoorraad. Het Paletplein is de belangrijkste concentratie van detailhandel. De Paletflat markeert dit centrumgebied van de woonwijk. Het winkelcentrum is echter naar binnengericht en vanaf de belangrijkste wegen (Baden Powelllaan en Lage Witsiebaan) niet als centrumgebied herkenbaar. Met de toevoeging van het nieuwe appartementengebouw op de plek Umberstraat 14 en Kobaltstraat 11 kan de uitstraling van het plein worden verbeterd, de centrumfunctie in de wijk verder versterkt en een stedelijk woningtype aan de woningvoorraad in de wijk worden toegevoegd.

Het nieuwe gebouw neemt de 'kopfunctie' van de bebouwing van de Boerenbond over. De nieuwe hogere massa op de plek Umberstraat 14 en Kobaltstraat 11 koppelt in het stedenbouwkundige beeld de bebouwing aangrenzend aan de planlocatie (in zuidelijke richting) los van de bebouwing op de locatie Umberstraat 2 (Boerenbond). De noord-zuidstructuur van de bebouwingsstrook blijft ook met de ontwikkeling gehandhaafd, maar de locatie Umberstraat 2 wordt een meer zelfstandig element. De hogere bebouwing op de planlocatie markeert de noordelijke zijde van de bebouwingstrook Umberstraat-Kobaltstraat 11 t/m 15 en is tevens een oriëntatiepunt voor het Paletplein. Het winkelcentrum is naar binnengekeerd.

Het winkelcentrum heeft op dit moment drie entrees. Er is een prominente entree aan de Baden Powellaan, twee entrees aan de westzijde van het winkelcentrum en één entree richting de Kobaltstraat. De entrees aan de westzijde staan verbinding met de parkeerplaats aan de Lage Witsiebaan, ten zuiden van de Paletflat. De entree aan de Kobaltstraat richt zich op de bedrijvenstrook tussen Umberstraat en Kobaltstraat. De ligging van deze entree is niet logisch ten opzichte van bebouwing ten oosten van deze bedrijvenstrook en ten noorden van de Lage Witsiebaan. Het gemotoriseerd verkeer uit deze gebieden zal voornamelijk parkeren op het parkeerplein aan de noordzijde van het winkelcentrum, tussen Paletplein en Boerenbond. Er is geen directe entree van het winkelcentrum aan dit parkeerplein en consumenten worden via een route langs de Paletflat geleid naar de noordelijke entree aan de westzijde van het winkelcentrum. Voor voetgan-

gers en fietsers uit het woongebied ten oosten van de bedrijvenstrook is het pad ten noorden van de planlocatie een logische verbinding met het winkelcentrum. Ook deze consumenten zullen voornamelijk gebruik maken van de entree van het winkelcentrum bij de Paletflat.

Met de herontwikkeling van de Boerenbondlocatie naar een supermarktlocatie wordt het winkelgebied in noordelijke richting uitgebreid. Het bestaande wandelpad zal daarbij een belangrijkere functie krijgen als verbinding tussen woongebied en winkelgebied. De Paletflat markeert op dit moment het winkelgebied aan de westzijde. Het appartementengebouw op de locatie Umberstraat 14 zal de oostzijde van het winkelgebied en de route naar het winkelcentrum markeren. Samen met de Paletflat is het nieuwe appartementengebouw een oriëntatiepunt voor de wijk. Bij deze twee hogere massa's bevindt zich het centrum én winkelgebied van de wijk Wandelbos-Noord in Tilburg. Het sterk in noord-zuidrichting georiënteerde bouwblok wordt met de nieuwe ontwikkeling 'doorbroken'. De opzet en uitstraling van de bebouwing vormt nu nog een soort barrière in een duidelijke oost-westroute van het woongebied ten oosten van de Kobaltstraat naar het Paletplein. De oriëntatie van de nieuwe bebouwing naar zowel Umberstraat (en daarmee ook naar het Paletplein) en het wandelpad tussen Umberstraat en Kobaltstraat zorgt voor een duidelijke markering van de looproute naar het winkelcentrum.

Op wijkniveau draagt de ontwikkeling bij aan een betere ruimtelijke relatie tussen het winkelcentrum en wijkcentrum 'het Kruispunt' op de hoek Lage Witsiebaan/ Sinopelstraat. Op dit moment loopt er een logische wandelroute door de wijk naar beide voorzieningen, maar is door de bebouwingstrook tussen Umberstraat en Kobaltstraat een barrière in de route.

Het nieuwe appartementengebouw is onderdeel van de bebouwingsstrook tussen Kobaltstraat en Umberstraat. Het gebouw bestaat uit een plint en hoger gebouw. De plint sluit aan op de bestaande bebouwing in de strook. Het gebouw is daarmee in samenhang met de aangrenzende bebouwing gerealiseerd.

2.3 Bijdrage aan centrumfunctie Paletplein en draagvlak voor voorzieningen

Ook het Paletplein wint aan betekenis door de realisatie van het appartementengebouw. Het plein wordt straks geflankeerd door een tweede hogere massa. Het wordt daarmee niet alleen een parkeerplaats, maar een passage vanuit het woongebied naar het winkelcentrum uitstraling van het plein en het winkelcentrum aan de noordzijde verbetert. Door de positie, de vorm, de samenhang met het bouwblok en de bestaande Paletflat draagt het appartementengebouw in het ontwerp bij aan de verbetering van de oriëntatie en de leesbaarheid van het wijkcentrum.
Er wordt met dit plan een ander programma gerealiseerd dan de bestaande bebouwing. Het voorziet in voorzieningen op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. De omvang van het programma versterkt daarmee het draagvlak voor (commerciële) voorzieningen in dit centrumgebied van de wijk Wandelbos.

2.4 Schaalsprong

Logischerwijs is er bij de realisatie van hoogbouw sprake van een schaalsprong, in ieder geval in hoogte. Qua bouwmassa en bebouwingskorrel is op gebiedsniveau beperkt sprake van een schaalsprong. De Paletflat heeft in de huidige situatie een hoogte van 42 meter en is daarmee veruit het hoogste gebouw in het gebied. Het nieuwe appartementengebouw wordt met 35 meter een tweede hogere massa in de omgeving. De hoogte van de appartementen op het winkelcentrum is 12 meter en daarmee in hoogte beperkt. De bebouwing in de strook tussen Umberstraat en Kobaltstraat heeft ‘slechts’ een maximale hoogte van 5 meter en de woningen ten oosten van deze strook hebben een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van circa 9 meter.

De sprong in de hoogte is vanuit het gebiedsprofiel goed te verklaren. Er wordt een tweede hogere massa toegevoegd die niet concurreert met de Paletflat en een overgang is tussen de relatief lagere bebouwing rondom het Paletplein. De Paletflat is niet een duidelijk herkenningspunt, maar markeert de centrumfunctie van het Paletplein nog niet. Met te toevoeging van een tweede hoger appartementenbouw krijgt het Paletplein een duidelijkere markering als wijkcentrum en wordt de pleinruimte tussen Paletflat en Umberstraat duidelijker begrensd. Door een lagere hoogte wordt op een logische manier een schaalsprong tussen de bouwmassa’s gerealiseerd.

<u>Plint en openbare ruimte</u>
De plint van het nieuwe appartementengebouw aan de zijden waarin deze grenst aan de openbare ruimte een voorzieningenfunctie die nog nader ingevuld moet worden. De plint zal daarmee open en transparant worden en voorzien worden van entrees waarmee de interactie met het openbaar gebied gewaarborgd is.

3. SCHADUWWERKING

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd voor dit project. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt wat de bezonning voor en na de ontwikkeling van het appartementengebouw wordt. Logischerwijs neemt de slagschaduw toe als gevolg van de bouwhoogte van de ontwikkeling. Deze schaduw speelt vooral de einde middag en avonduren in de zomer en najaar een rol op de tuinen van de woningen Kobaltstraat 22-39 en Purperstraat 1-9. Echter hebben de woningen Kobaltstraat 22-39 in deze periode slagschaduw van de eigen hoofdmassa. Deze schaduw betreft dan voor het deel van de tuin, direct grenzend aan de voorgevel.

Voor wat betreft de appartementen op het winkelcentrum Paletplein treedt alleen in juni aan het begin van de ochtend voor een klein deel schaduwwerking op. Op de Paletflat treedt in het voorjaar aan het begin van de ochtend schaduwwerking op aan de zijde van het parkeerplein. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het globale effect is op de verschillende bouwblokken, volgens de door de gemeente Tilburg gehanteerde Haagse norm voor bezonning.[1] Voor de volledige studie wordt verwezen naar de bijlage.

	19-feb	*21-jun*	*21-okt*
1 gebouw Boerenbond			
bestaande situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
nieuwe situatie	Voldoet niet	Voldoet	Voldoet niet
2 Appartementen w.c. Paletplein			
bestaande situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
nieuwe situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
3 Paletflat			
bestaande situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
nieuwe situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
4 Bouwblok Kobaltstraat 22-38			
bestaande situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
nieuwe situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
5 Bouwblok Purperstraat 1-9			
bestaande situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet
nieuwe situatie	Voldoet	Voldoet	Voldoet

[1] De Haagse norm vereist tenminste 2 uur bezonning van een pand / woonkamer in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Voor de boerenbondlocatie kan in het voorjaar en het najaar niet voldoen aan de norm. Ook in de nieuwe situatie blijft de locatie in gebruik voor detailhandel. Voor deze functie is in principe een normvereiste van 2 uur zon niet noodzakelijk.

Uitzicht

Het uitzicht op de locatie verandert door de ontwikkeling van het appartementengebouw logischerwijs. Het uitzicht voor de direct omwonenden wijzigt in zeer beperkte mate. De bewoners Kobaltstraat 22-39 zijn met de voorzijde gericht op een groengebied en aan de overzijde liggende woningen. Er is niet direct sprake van beperking van het uitzicht. De bewoners van de woningen Purperstraat 1-9 zullen het appartementengebouw vanuit hun achtertuin waarnemen. Ook hier is er geen sprake van beperking van het uitzicht.

Voor de appartementen op het winkelcentrum Paletplein is er deels sprake van beperking van uitzicht. Op dit moment hebben de woningen onbeperkt uitzicht over de gebouwen in de strook Kobaltstraat-Umberstraat. Met de bouw van het appartementengebouw wordt dit uitzicht voor een deel belemmerd. In de nieuwe situatie is het voor de appartementen nog steeds mogelijk om onbelemmerd uitzicht te hebben in zuidoostelijke en noordoorstelijke richting. De wijziging van het uitzicht is acceptabel gezien de wens om vanuit de hoogbouwvisie op de stad op deze plek hoogbouw te realiseren en de afstand tot het gebouw circa 21 meter bedraagt.

Privacy

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy.
Van de omliggende bebouwing is er alleen sprake van een achterkantsituatie ter plaatse van het winkelcentrum (zie A). De bebouwing van het winkelcentrum is hier gesloten en de hoogbouw heeft hier geen invloed op de bebouwing. Op het winkelcentrum zijn appartementen toegepast. De achtergevel en het dakterras van deze appartementen grenst aan de Umberstraat. De afstand tussen achtergevel van het winkelcentrum, wat tevens de uiterste grens van dakterras is, en de planlocatie bedraagt circa 21 meter. De norm wordt hier niet exact gehaald. Het appartementengebouw ligt niet direct in het verlengde van de achterkanten van het dakterras van de appartementen op het winkelcentrum. Daarmee wordt de afstand nog enigszins vergroot en kan de normafstand van 25 meter worden gehaald.

Aan de Kobaltstraat grenzen parkeerboxen direct aan de straat. De parkeerboxen zijn tevens de begrenzing van de zijtuinen van de woningen aan de Kobaltstraat en Purperstraat (zie B). De afstand van het appartementengebouw tot de grens van de zijtuinen bedraagt circa 25 meter. Hier kan aan de norm worden voldaan.

PALETPLEIN
PURPERSTRAAT
KOBALTSTRAAT
UMBERSTRAAT
WINKELCENTRUM
Locatie Hendriks
A
B
B
B

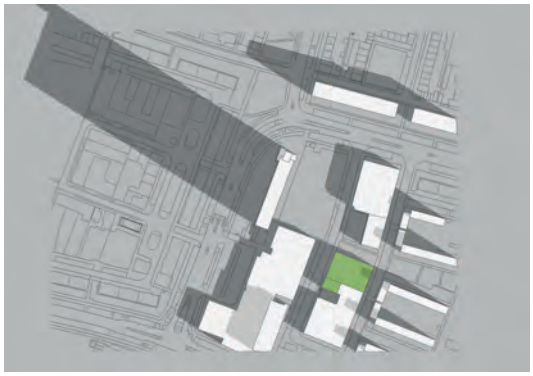
BIJLAGEN

Bijlage 1:

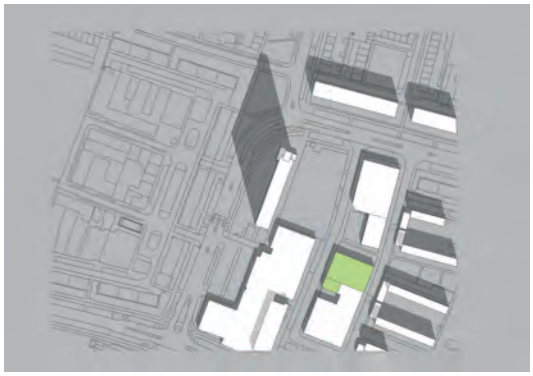
Bezonningstudie

Bezonningsstudie 19 februari

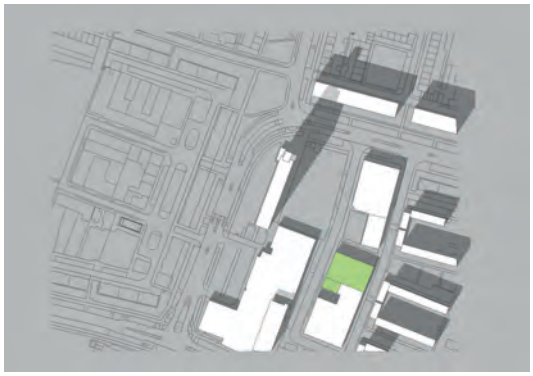
Bestaand



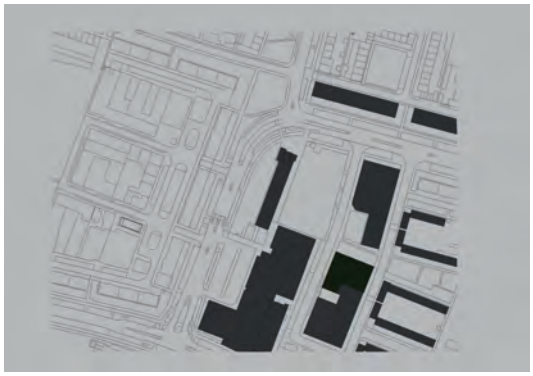
09:00 uur



12:00 uur

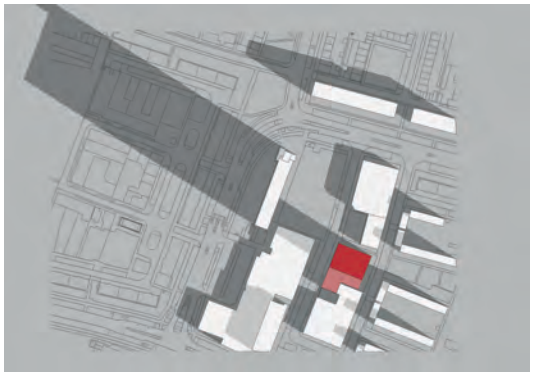


15:00 uur

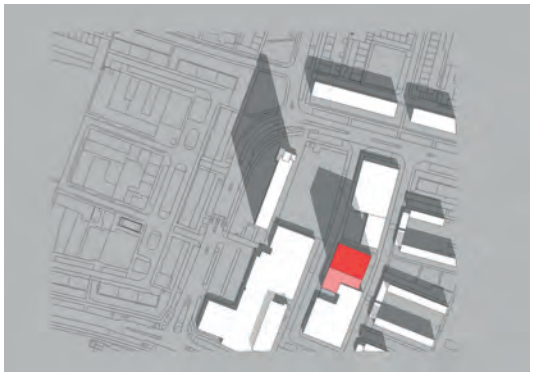


18:00 uur

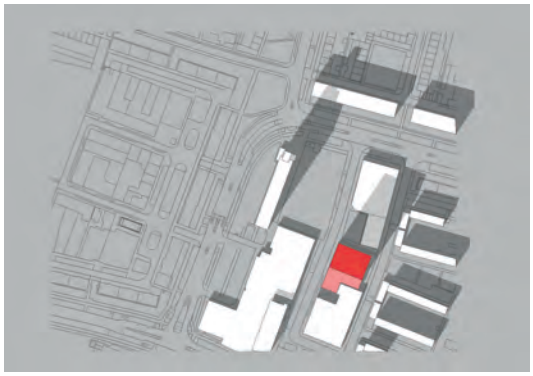
Nieuw



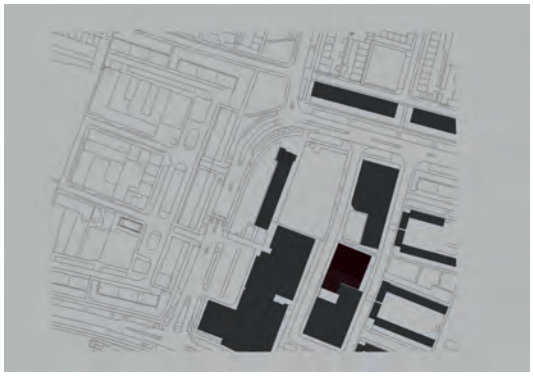
09:00 uur



12:00 uur



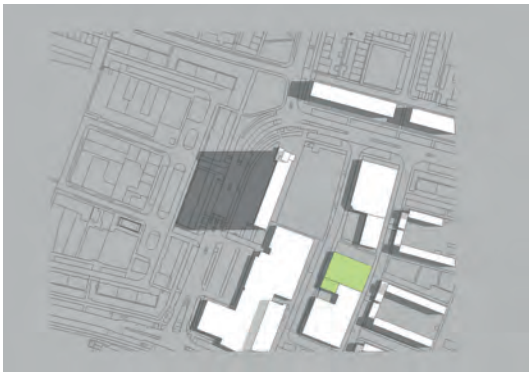
15:00 uur



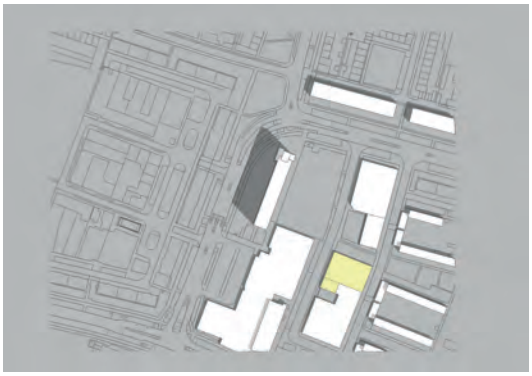
18:00 uur

Bezonningsstudie 21 juni

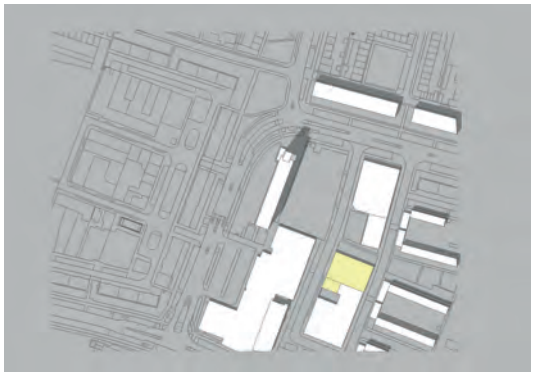
Bestaand



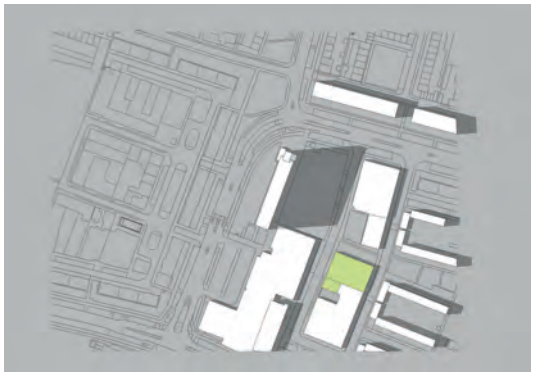
09:00 uur



12:00 uur

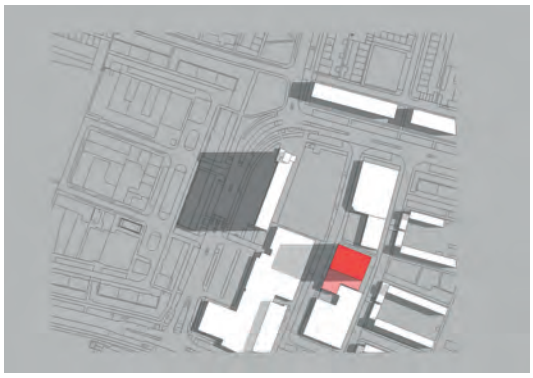


15:00 uur

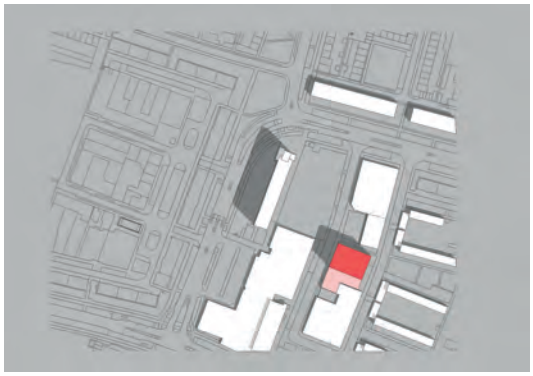


18:00 uur

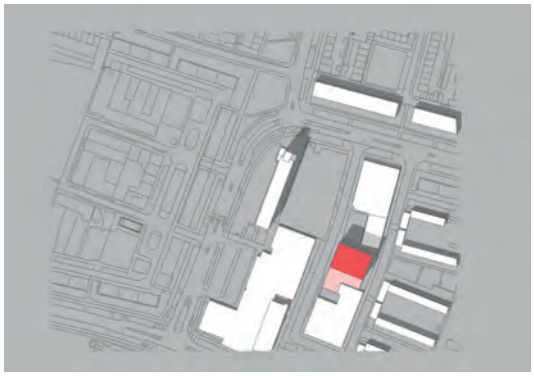
Nieuw



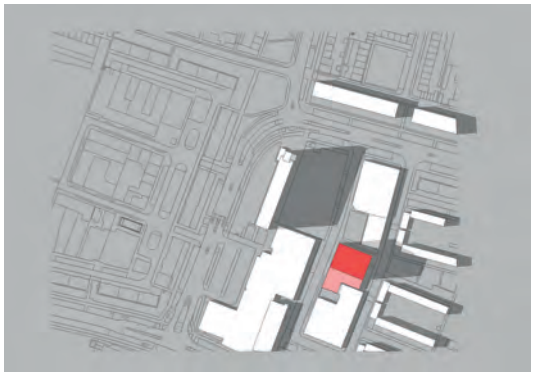
09:00 uur



12:00 uur



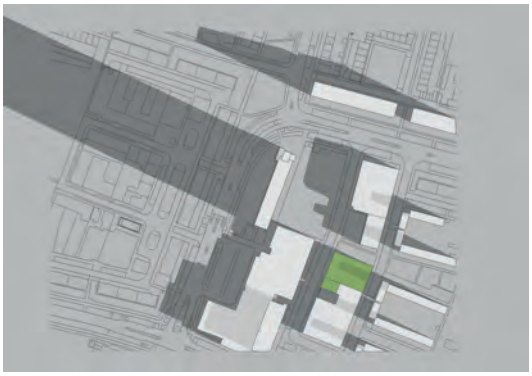
15:00 uur



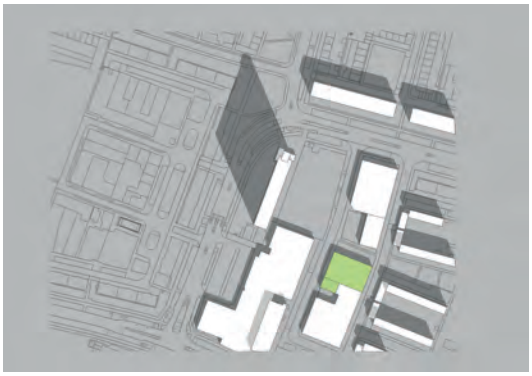
18:00 uur

Bezonningsstudie 21 oktober

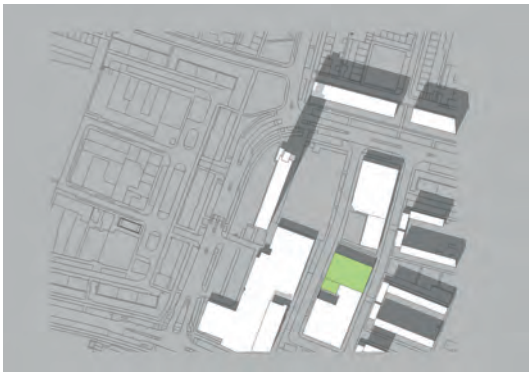
Bestaand



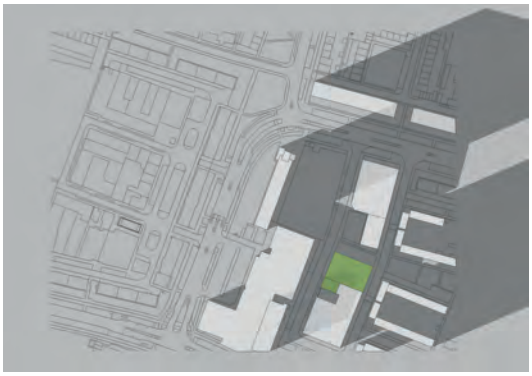
09:00 uur



12:00 uur

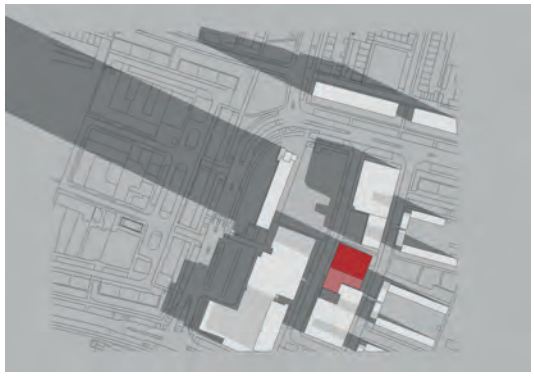


15:00 uur

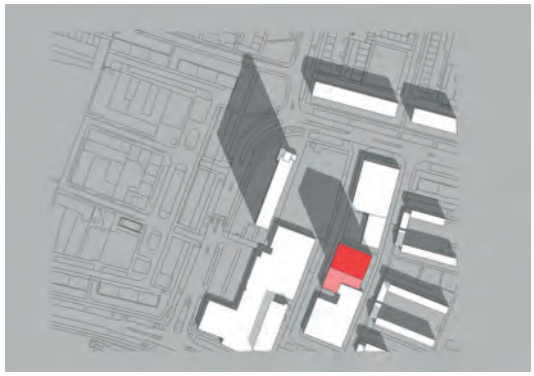


18:00 uur

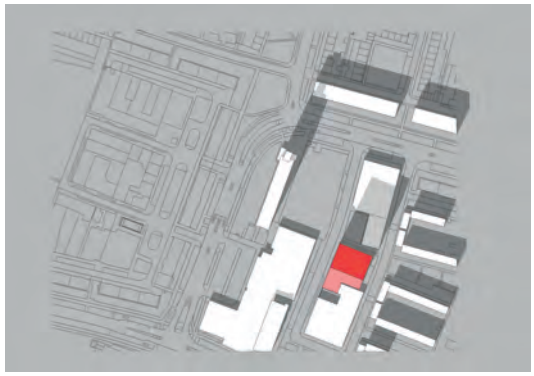
Nieuw



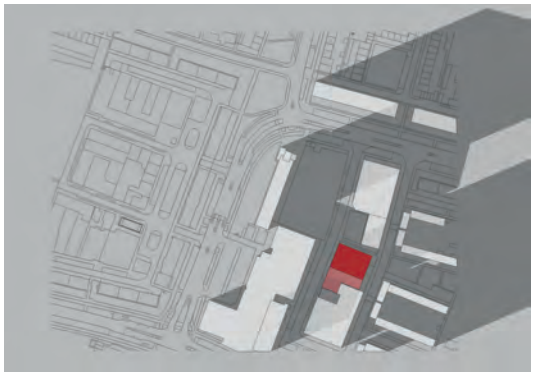
09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal | Hasselt (B)
www.BRO.nl