

Verslag Webinar bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Enschtsestraat Tilburg

Project: (ca.) 143 wooneenheden aan de Enschtsestraat / Rozenstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): VOF Spaendonck

Datum: 2 maart 2021

Aanwezig (via 'webinar'):

- o Namens DR+ architecten: Dhr. L.de Ruiter; Dhr. J.Ruinard
- o Namens de initiatiefnemers: [REDACTED]
- o Namens de Gemeente Tilburg: Dhr. M.Olthuis; Dhr. G.Bakkers; Mevr. L.Blauboer
- o Omwonenden

Inleiding.

Door VOF Spaendonck is in samenwerking met DR+ architecten een plan ontwikkeld om 143 wooneenheden te gaan bouwen op het voormalig fabrieksterrein 'Spaendonck' aan de Enschtsestraat / Rozenstraat. Volgens de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' is het project aan de Enschtsestraat (project Spaendonck) een zgn. 'grote ontwikkeling'. Bij grotere ontwikkelingen is een informatiebijeenkomst wenselijk.

Op 26 november 2020 is door VOF Spaendonck -in afstemming met de Gemeente Tilburg- een 'Plan van Aanpak' opgesteld. In dit plan was het uitgangspunt om een 'life'-sessie of 'life'-sessies te organiseren. Echter, door de corona-crisis en de daaraan gerelateerde overheids- / beperkende maatregelen is dit in overleg met de Gemeente Tilburg gewijzigd in een webinar-vorm.

Betrekken & informeren van burgers / omwonenden.

Op dinsdagavond 2 maart is door VOF Spaendonck en DR+ architecten, in samenwerking met de Gemeente Tilburg, een informatiewebinar resp. bewonersbijeenkomst georganiseerd.

Het mogelijke project Enschtsestraat / Spaendonck omvat de geplande nieuwbouw van 33 woningen en 110 appartementen (incl. parkeervoorzieningen) en de inrichting van een groot en sterk vergroend openbaar gebied.

Vooraf zijn de omwonenden geïnformeerd via een flyer (*zie bijlage 1*) respectievelijk d.m.v. informatie via een website www.wlvastgoed.com/projecten/spaendonck en een op de website aanwezige Q&A/FAQ www.wlvastgoed.com/veelgestelde-vragen (*zie bijlage 2*).

Verslag Webinar bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Enschtsestraat Tilburg

Project: (ca.) 143 wooneenheden aan de Enschtsestraat / Rozenstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): VOF Spaendonck

Datum: 2 maart 2021

De volgende omwonenden zijn geïnformeerd:

- + de direct omwonenden aan de Enschtsestraat;
- + de omwonenden aan de Madeliefstraat;
- + de direct omwonenden aan de Rozenstraat;
- + de direct omwonenden aan de Jasmijnstraat;
- + de omwonenden aan de Goudenregenstraat;
- + de direct omwonenden aan Park de Horion;
- + de direct omwonenden aan het Seringenhof.

In de verstrekte informatie is ingegaan op het initiatief; het plan; waarom de omwonenden deze flyer / informatie hebben gekregen; het vervolg; en hoe eventueel verder te reageren.

Wie zijn er benaderd en hoe?

De bewoners van de volgende adressen hebben een flyer / informatie ontvangen:

- | | |
|--------------------------|--|
| + Enschtsestraat nrs: | 194 t/m 208 (even nummers) |
| + Enschtsestraat nrs: | 252 t/m 268 (even nummers) |
| + Enschtsestraat nrs: | 249 |
| + Enschtsestraat nrs: | 271 t/m 313 – 315 t/m 327 – 265 (oneven nummers) |
| + Madeliefstraat nrs: | 1 t/m 7 – 9 t/m 33 (oneven nummers) |
| + Madeliefstraat nrs: | 2-1 t/m 2; 2b; 2; 4 t/m 30; 32 t/m 34 (oneven nummers) |
| + Rozenstraat nrs: | 27; 29 -1 t/m 6; 31 t/m 37 (oneven nummers) |
| + Rozenstraat nrs: | 34 t/m 52 – 54 t/m 78 (even nummers) |
| + Jasmijnstraat nrs: | 2 t/m 10 (even nummers) |
| + Goudenregenstraat nrs: | 2 t/m 34 (even nummers) |
| + Goudenregenstraat nrs: | 1 t/m 35 (oneven nummers) |
| + Park de Horion nrs: | 1 t/m 14 – 15 (alle nummers) |
| + Seringenhof nrs: | 20 en 21 |

Verslag Webinar bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Enschtsestraat Tilburg

Project: (ca.) 143 wooneenheden aan de Enschtsestraat / Rozenstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): VOF Spaendonck

Datum: 2 maart 2021

In totaal zijn ca. 176 adressen geïnformeerd. Binnenkomende vragen, voorafgaand aan het webinar, zijn tevens verwerkt op de website in de vorm van een 'Q&A / FAQ' - veelgestelde vragen & antwoorden' (zie Bijlage). De aan de bewoners bezorgde flyer was tevens een uitnodiging om zich aan te melden voor het online webinar op dinsdagavond 2 maart – en ook om de (project)website te bezoeken.

Voor het webinar hebben 37 omwonenden / belangstellenden zich aangemeld.

Tijdens het webinar / de bijeenkomst op 2 maart is een inleiding verzorgd door Dhr. E.Kieboom namens VOF Spaendonck, waarbij tevens de agenda voor de avond is toegelicht. Daarna is door Dhr. M.Olthuis namens de Gemeente Tilburg een beknopte toelichting gegeven op de plannen.

Vervolgens is door Dhr. J.Ruinard van DR+ architecten het mogelijke project uitgebreid toegelicht door middel van een online presentatie (*zie bijlage 3*). Tijdens de bijeenkomst is o.a. ingegaan op:

- o Het gehele plan;
- o De integratie van het plan in de wijk;
- o De verschillende woningen;
- o Energievoorzieningen (all-electric);
- o Mogelijke sanering van de grond;
- o Verkeersroute en parkeren;
- o De evt. nieuwe openbare ruimte;
- o De groenvoorzieningen en evt. andere voorzieningen.

In aansluiting op de presentatie van Dhr. J.Ruinard is er de mogelijkheid geboden om (online)vragen te stellen. Tevens zijn een aantal vragen en antwoorden op de website meer uitgebreid toegelicht. De gestelde vragen zijn ook weer verwerkt in de FAQ.

Door Dhr. E.Kieboom is namens VOF Spaendonck, nadat er geen vragen meer binnen kwamen, de bijeenkomst afgesloten. Daarbij zijn de aanwezigen nogmaals attent gemaakt op de mogelijkheid om contact op te nemen en vragen te stellen via het vragenformulier op de website.

De vragen die aansluitend na het webinar nog zijn binnengekomen hebben met name betrekking op de erfafscheidingen – en hoe daar mee om wordt gegaan. Daarnaast zijn er positieve reacties binnengekomen over het plan en ook -ook vanuit de wijk- (koop)interesse in de evt. te bouwen woningen/appartementen.

Hieronder zijn de reacties van de omwonenden samengevat.

Verslag Webinar bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Enschtsestraat Tilburg

Project: (ca.) 143 wooneenheden aan de Enschtsestraat / Rozenstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): VOF Spaendonck

Datum: 2 maart 2021

Samenvatting reacties omwonenden.

Voor, tijdens en na de bijeenkomst zijn een aantal reacties van omwonenden binnengekomen die - indien mogelijk- al zijn verwerkt in de FAQ. Naast een aantal mails i.v.m. interesse om in de toekomst een woning te kopen / huren, zijn een aantal mails ontvangen met vragen. Het betreft de reacties / bewoners van:

- o Enschtsestraat 204 - [REDACTED] – erfafscheidingen + aansluiting op plan;
- o Enschtsestraat 252 - [REDACTED] – erfafscheidingen + aansluiting op plan;
- o Madeliefstraat 7 - [REDACTED] – erfafscheidingen + aansluiting op plan;
- o Madeliefstraat 13 - [REDACTED] – erfafscheidingen + aansluiting op plan;
- o Madeliefstraat 29 - [REDACTED] – erfafscheidingen + aansluiting op plan;
- o Goudenregenstraat – [REDACTED] – mogelijkheid voor achterom;
- o Goudenregenstraat 30 - [REDACTED] – mogelijkheid voor realisatie van garage;
- o Goudenregenstraat 4 - [REDACTED] – diversen.

Met de eerste zeven bewoners is contact opgenomen en worden in goed overleg gesprekken gevoerd over de evt. invulling van hun vragen, de erfafscheidingen en de aansluitingen op het plan – evt. met andere daarbij (in)direct betrokkenen.

Met de achtste persoon ([REDACTED]) zijn gesprekken gevoerd en heeft een rondleiding langs en binnen het terrein met uitgebreide uitleg / toelichting en beantwoording van zijn vragen plaats gevonden. Ook is hij uitgenodigd voor een (nog) meer gedetailleerde toelichting bij de architect maar heeft hier geen gebruik van willen maken. We hebben aan de Gemeente gevraagd om bij dit contact te ondersteunen.

Namens VOF Spaendonck,
D.Looijkens

Verslag Webinar bewonersbijeenkomst ivm de plannen / bestemmingsplanherziening aan de Enschtsestraat Tilburg

Project: (ca.) 143 wooneenheden aan de Enschtsestraat / Rozenstraat te Tilburg

Initiatiefnemer(s): VOF Spaendonck

Datum: 2 maart 2021

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

Bijlage 1. (verstuurde) Flyer aan omwonenden

Bijlage 2. FAQ

Bijlage 3. Samenvatting presentatie

Samen voor een aantrekkelijke groene en leefbare buurt.

Graag willen we je verder informeren over het nieuwbouwplan Spaendonck. Op onze website kan jij je tevens inschrijven voor de online webinar en een reactie plaatsen. Je kunt hiervoor terecht op:

www.wlvastgoed.com/spaendonck

Jouw
input is
welkom

Spaendonck
nieuwbouwplan in Amsterdam



Spaendonck is een nieuw project in de wijk van de voormalige wollenstoffenfabriek

De wijk van de voormalige wollenstoffenfabriek is een unieke plek. Het is een gebied met veel historie en karakter. Het is een gebied met veel groen en openbaar gebied. Het is een gebied met veel mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren. Het is een gebied met veel mogelijkheden voor een leefbare buurt.

WLVastgoed is een vastgoedmaatschappij die zich richt op het ontwikkelen van vastgoedprojecten in Amsterdam. Het is een bedrijf met veel ervaring en kennis van de markt. Het is een bedrijf dat samenwerkt met andere vastgoedmaatschappijen en professionals. Het is een bedrijf dat de kwaliteit van haar projecten hoog houdt. Het is een bedrijf dat de leefbaarheid van de buurt in de wijk van de voormalige wollenstoffenfabriek wil verbeteren.

WLVastgoed.

Spaendonck een nieuw project op de plek van de voormalige wollenstoffenfabriek

De vervallen fabrieksgebouwen tussen Tuschetses Iraal en de Rozenstraat zijn een fantastische plek voor 142 nieuwe duurzame woningen. Een plan met diverse stadswoning en appartementen in verschillende prijsklassen. Door de transformatie van dit gesloten fabrieksterrein wordt het een toegankelijk, groen en aantrekkelijk openbaar gebied.

www.wlvastgoed.com/spaendonck

Jouw
input is
welkom

WLVastgoed.

Op deze pagina vind je antwoorden op veelvoorkomende vragen. Staat jouw antwoord er niet bij? Voeg hem dan via het formulier toe, dan proberen wij deze spoedig te beantwoorden en toe te voegen aan de pagina.

Q: Wat is de status van de plannen?

A: Momenteel is een ontwerp ingediend bij de gemeente en is een bestemmingsplanwijziging aangevraagd als onderdeel van de coördinatieregeling.

Q: Waar kunnen we alle plannen inzien?

A: Op onze website vindt u diverse impressies van het ontwerp om omwonenden en belanghebbenden inzicht te geven in de beoogde ontwikkelingen. Het volledige plan wordt na akkoord van Burgemeester en Wethouders openbaar en ter visie gelegd.

Q: Is de vergunning al afgegeven?

A: Nee, de bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning lopen nog en worden na beoordeling door de gemeente nog ter visie gelegd.

Q: Wanneer staat de start van de bouwwerkzaamheden gepland?

A: De start staat gepland medio 2022.

Q: Waar kunnen we terecht als we een woning willen kopen / huren?

A: Houd onze website in de gaten. In de loop van 2021 zal hier meer over bekend worden.

Q: Kijken de nieuwe bewoners straks bij mij naar binnen?

A: In de planvorming is rekening gehouden met de privacy van de bestaande bewoners. De grondgebonden woningen zijn met de tuinen tegen de bestaande tuinen gelegd om afstand te creëren tussen de woningen onderling. Door een knik aan te brengen in het woongebouw aan de Enschootsestraat ontstaat een verbreding van het wegprofiel en afstand t.o.v. de tegenoverliggende bebouwing. De grondgebonden woningen en de appartementen aan de Rozenstraat zijn teruggelegd t.o.v. de rooilijn / gevellijn om in het krappe straatprofiel meer ruimte en lucht te creëren en voldoende privacy te garanderen.

Q: Kijken de nieuwe bewoners straks bij mij in de tuin?

A: In de planvorming is rekening gehouden met de privacy van de bestaande bewoners. De grondgebonden woningen zijn met de tuinen tegen de bestaande tuinen gelegd om afstand te creëren tussen de woningen onderling. De algemene verkeersruimten van de woongebouwen liggen bovendien op ruime afstand van de naburige percelen.

Q: Krijg ik straks nog wel zon in mijn tuin?

A: De standaard bebouwingshoogte is met drie tot vier bouwlagen gelijk aan de bestaande fabrieksgebouwen van 10 á 12 meter hoog. Bovendien ligt de nieuwbouw veel verder van de naburige percelen dan de huidige bebouwing die hoofdzakelijk op de perceelgrens staat. De meeste bewoners zullen er juist op vooruit gaan qua bezonning.

Er zijn qua bouwhoogte twee uitzonderingen. Het woongebouw aan de Enschootsestraat van acht en het woongebouw aan de Rozenstraat van vijf bouwlagen hoog. Door de goed gekozen positionering van deze hoogteaccenten valt de schaduw op de belangrijkste momenten van de dag op openbaar gebied en niet bij bewoners in de tuin.

Q: Mijn perceel grenst aan het plangebied, hoe wordt omgegaan met de erfafscheiding?

A: In basis wordt de bestaande erfafscheiding gerespecteerd. Op enkele plaatsen, zoals achter de woningen aan de Goudenregenstraat wordt een gaashekwerk geplaatst met begroeiing.

Q: Mijn woning / bijgebouwen zijn tegen de bestaande fabrieksgebouwen aangebouwd. Wordt hier rekening mee gehouden bij de sloop?

A: Er is reeds een inventarisatie gemaakt van de zogenaamde mandelige situaties met aangrenzende percelen. In overleg met de betreffende eigenaren zal gekeken worden naar een goede en passende oplossing voor de situatie.

Q: Krijgen wij een achterom?

A: Momenteel wordt er geen erfdienstbaarheid verleend door de eigenaar van het fabrieksterrein aan aangrenzende percelen. In het nieuwe plan wordt deze situatie gehandhaafd. Omwonenden krijgen geen achterom op de grond van de nieuwe ontwikkeling.

Q: Waar gaan de nieuwe bewoners en hun bezoek parkeren? Er is al weinig parkeergelegenheid in de wijk?

A: Wij ontwikkelen een plan met een sluitende parkeerbalans volgens het beleid van de gemeente Tilburg. Dat betekent dat de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw op eigen terrein gaan parkeren. Er is geen sprake van een toename van de parkeerdruk op de wijk. Sterker nog, door het wegvallen van de bedrijvigheid zal de parkeerdruk in de wijk hoogstwaarschijnlijk afnemen.

Q: Wordt het straks drukker in de straat?

A: Door de ligging van de beoogde in- en uitritten zal 75% van de nieuwe verkeersbewegingen verlopen via de Enschootsestraat. Gezien de status van de straat als uitvalsweg, zal deze verkeersintensiteit verwaarloosbaar zijn. De overige 25% van de verkeersbewegingen zullen afgewikkeld worden via de Rozenstraat. Dit is een geringe toename, maar daar tegenover staat dat het vrachtverkeer voor de huidige bedrijven zal komen te vervallen.

Q: Mijn achtertuin grenst straks aan een parkeervoorziening. Kan ik overlast verwachten?

A: De parkeervoorziening is privaat gebied. Overlast in de vorm van criminaliteit is daarbij vrijwel uit te sluiten. De ruime opzet van de parkeervoorziening, deels groene inrichting, afstand tot de bestaande woningen en verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied zorgen er voor dat het aantal verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet noemenswaardig zullen zijn.

Q: Is het nieuwe park toegankelijk voor iedereen in de wijk?

A: Het nieuwe park wordt onderdeel van het openbaar gebied en kan door iedereen worden gebruikt. Met deze ontwikkeling willen we de groene ruimte op aantrekkelijke wijze in de wijk versterken.

Q: Wat gebeurt er met de grote bomen op het pleintje bij de Rozenstraat-Jasmijnstraat?

A: De bomen worden behouden en worden onderdeel van het nieuwe park.

Q: Kunnen we overlast / hangjeugd verwachten in en rond het nieuwe park?

A: Het wordt een aantrekkelijk en overzichtelijk park, zonder donkere hoeken. Daarnaast heeft het park een menselijke schaal en zijn de woningen over de gehele lengte van het park georiënteerd op het openbare gebied, waardoor de maatschappelijke controle optimaal is. Het openbare gebied wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen ingericht en uiteindelijk ook overgedragen aan de gemeente. Met een zorgvuldig gekozen verlichting zullen we zorgdragen voor een veilige en prettige leefomgeving.

Q: Is lichtoverlast te verwachten?

A: Het openbare gebied wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen ingericht en uiteindelijk ook overgedragen aan de gemeente. Met een zorgvuldig gekozen verlichting zullen we zorgdragen voor een veilige en prettige leefomgeving.

Q: Wat voor mensen komen er straks te wonen?

A: Het plan kent een grote diversiteit aan woningtypen en zal een gemêleerd publiek aantrekken. De goedkopere woningen zijn gelegen aan de Enschootsestraat en de middeldure en duurdere woningen aan de Rozenstraat en het nieuwe park.

Q: Waarom komen er niet gewoon alleen huizen maar ook appartementen?

A: Het transformeren van een besloten fabrieksterrein naar een aantrekkelijke woonomgeving is alleen financieel haalbaar bij een bepaald aantal woningen. Daarnaast willen een aantrekkelijke groene openbare ruimte teruggeven aan de wijk.

Q: Hoe weet ik zeker dat het klopt wat u nu zegt?

A: Wij ontwikkelen dit plan in samenwerking met de gemeente. Zij zijn betrokken bij de plannen en berichtgeving omtrent deze nieuwbouwontwikkeling. Bovendien heeft de gemeente als taak te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.

Q: Hebben wij als omwonende nog inspraak?

A: Deze informatie maakt deel uit van de omgevingsdialoog. Door de huidige situatie omtrent COVID-19 kunnen we dit helaas niet realiseren middels een informatiebijeenkomst. We hebben daarom gekozen om u via een flyer en een website te informeren. Het betreft geen participatietraject, waarbij bewoners mee kunnen denken over het ontwerp. Wel kunt u uw bevindingen kenbaar maken aan ons door een reactie achter te laten op de website. Zoals u kunt lezen op de website zal ca. twee weken nadat u de flyer heeft ontvangen, een webinar plaatsvinden.

Q: Ik heb nog vragen aan VOF Spaendonck over het project. Kan ik ook individueel contact met hen opnemen?

A: Jazeker, dat is uiteraard mogelijk. Met een aantal mensen is ook al individueel contact geweest. Stel je vragen s.v.p. via onderstaand contactformulier.

Q: Ik heb een vraag gesteld maar nog geen antwoord gehad. Hoe kan dat?

A: Na de webinar (op 2 maart) hebben we een periode van 2 weken waarin we de vragen verzamelen. De vragen zullen na deze periode worden beantwoord. Met een aantal mensen is al contact opgenomen over hun vraag. Met de mensen waarmee nog geen contact is geweest, wordt dan ook contact opgenomen en zij ontvangen dan ook antwoord op hun vraag.

SPAENDONCK

De herontwikkeling van een
wollenstoffenfabriek naar 142 woningen



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Bouwblokken



Openbare ruimte



Hoogteaccenten en zichtbaarheid



Cultuurhistorie



Woningtypologie

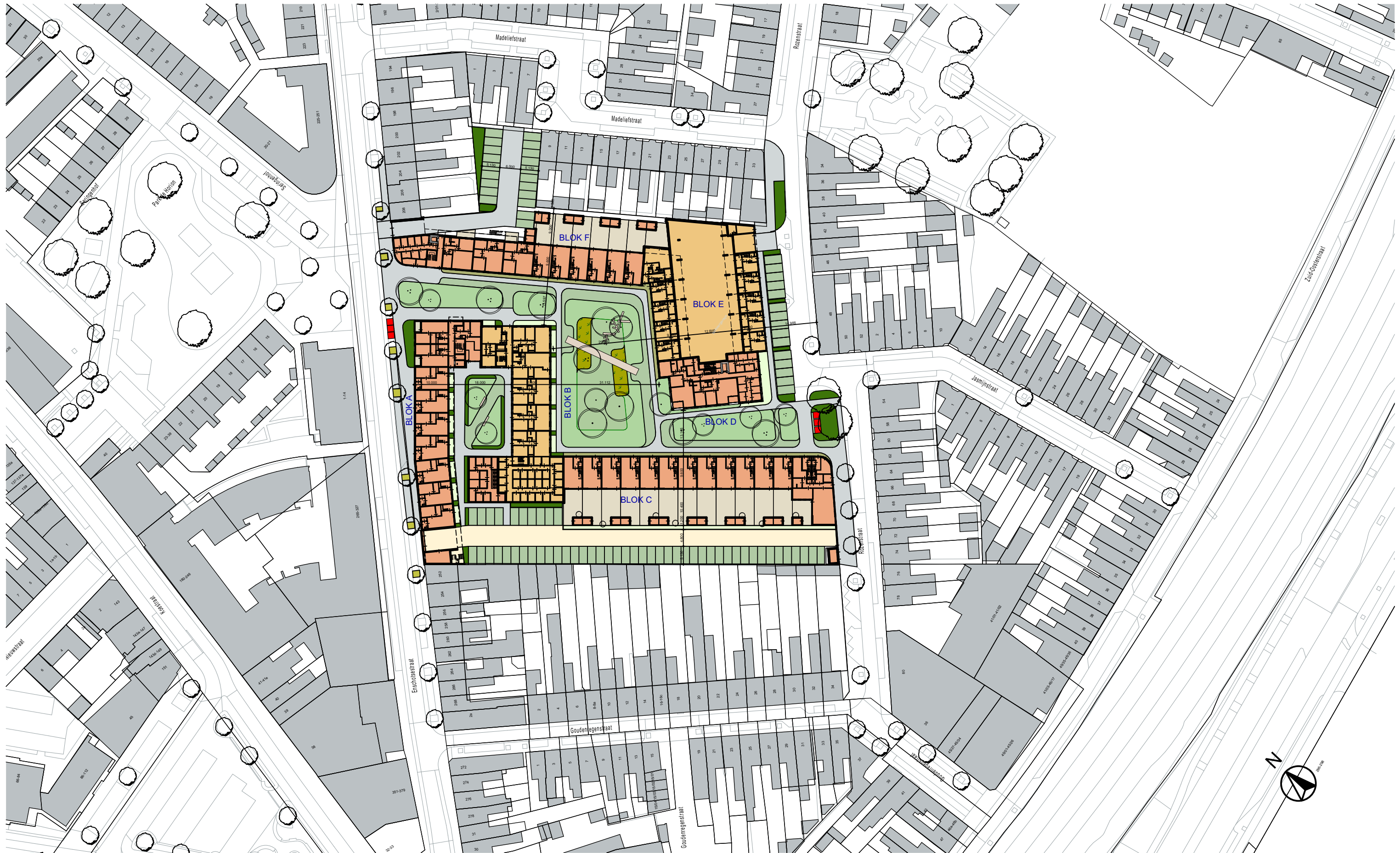


Mobiliteit en parkeren



Spaendonck

19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck

19288



Spaendonck 19288





Spaendonck

19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Spaendonck 19288



Bruin metselwerk



Beige metselwerk



RAL1019



RAL7006

Architectonische onderbouwing

De stedenbouwkundige hoofdopzet is positief ontvangen door de stedenbouwkundige van de gemeente Tilburg

In de nadere uitwerking van de architectuur is een connectie gemaakt met het industriële verleden. De oorspronkelijke fabriek is in fasen gebouwd over een periode van 60 jaar. Het complex werd grofweg ieder decennium uitgebreid met een nieuwe hal. De hallen verschillen daarom in architectonische verschijningsvorm, doch vormen een familie door materiaalgebruik. In de nieuwbouw verwezenlijken we hetzelfde beeld door het plan op te delen in verschillende bouwblokken die in schaal overeenkomen met de schaal van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen. Verschillen in architectonische verschijningsvorm typeren de verschillende bouwblokken, maar het hoofdmateriaal bestaat uit metselwerk, net als de oorspronkelijke fabriek. Om het totaalplan een menselijke schaal te geven, wordt gebruik gemaakt van twee tinten metselwerk die goed op elkaar aansluiten. De kleuren accentueren de verschillende bouwblokken.

Blok A

De woningen op de begane grond beschikken over een entree aan de Enschotsestraat. Het terugliggende klampmetselwerk accentueert de voordeuren en maken de entrees visueel hoger, wat zeer goed past in het historisch lint. Het doorlopende metselwerk in de bovenliggende verdiepingen benadrukken de horizontaliteit van het bouwblok met een uitzondering op de bovenste verdieping. Het terugliggende volume bij de loggia's geven de Enschotsestraat en het bouwblok lucht en ruimte en maken het totaalbeeld minder streng. Aan de westzijde van het bouwblok brengen we een van de bestaande roosterramen uit de fabriek terug in het gevelbeeld. De hoogbouw bestaat visueel uit twee slankere torens die worden gescheiden van de laagbouw door een terugliggende strook tussen de twee bouwdelen. Onderling worden de torens gescheiden door de hoofdentree met achterliggende vide en bovenliggende balkons. Door de verticaliteit van de raamopeningen en buitenruimtes wordt de hoogte en slankheid van het bouwblok benadrukt.

Bouwblok B en D

De twee bouwblokken met roostergevels zijn verschijningsvorm dat veelvuldig voorkomt op fabrieksterreinen en dragen bij aan een aantrekkelijke afwisseling binnen het plangebied. De gebouwhoogte van 4 á 5 bouwlagen past goed bij deze gebouwtypologie. De grote vierkante raamopeningen bieden de bewoners veel zicht op het park, waardoor een sterke visuele relatie tussen binnen en buiten ontstaat. Bouwblok B heeft uitkragende balkons, wat goed aansluit bij de ligging aan het brede deel van het park. Bouwblok D beschikt juist over loggia's, waardoor het smalle deel van het park niet wordt belemmerd.

Bouwblok C en F

De grondgebonden woningen in deze bouwblokken zijn individueel afleesbaar door de sheddaken, verticale snedes en luifels boven de entrees. Echter, door de repetitie en de lengte van de gevel is het duidelijk als één gebouw vormgegeven. Het terugliggend klampmetselwerk wordt verweven met het gevelmetselwerk en verwijst in deze gevels naar het industriële verleden van de wollenstoffenfabriek. Door de diversiteit van het materiaal op verschillende manieren te gebruiken wordt de ambacht en de wijze van productiemethode bovendien zichtbaar. In de plint wordt staalplaat gebruikt voor de gevel. Het materiaal heeft een industrieel karakter en de gekozen profilering geeft structuur aan de gevel. Beide bouwblokken hebben een hogere kop die is afgerond naar de aangrenzende straten. Bewoners en passanten worden zo uitgenodigd om het gebied te betreden.

Bouwblok E

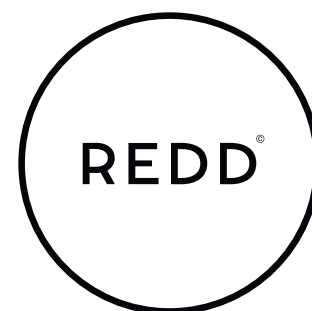
Met het rug-aan-rug leggen van de stadswoningen ontstaat een bouwblok dat niet alleen in lengte, maar tegelijkertijd in breedte overeenkomt met de schaal van de oorspronkelijke fabriekshallen. Het bandraam benadrukt de horizontaliteit van het bouwblok en brengt veel licht in de woningen daar waar de leefruimten zijn gelegen. De vierkante ramen vormen een knipoog naar de bestaande gevelopeningen in de verder gesloten wand aan de Rozenstraat.

Aansluiting randen

Een analyse naar de gevels in de omgeving laat zien dat vooral rond de Madeliefstraat en Jasmijnstraat sprake is van het eenduidig gebruik van een rode baksteen. Het Rozenplein en aangrenzende straten bestaan uit wit geschilderd metselwerk en het gebied rond de Seringenhof uit witte betonsteen. De overige straten, waaronder de Enschotsestraat, zijn door de tand des tijds verrommelt en kennen een veelheid aan gevelmaterialen en kleuren. In het nieuwe plan vinden we aansluiting met de woningen aan de Enschotsestraat door de toepassing van bruin metselwerk. De aardse tint vanuit de Madeliefstraat wordt zo doorgetrokken tot in het plangebied en in de westzijde sluit dit fraai aan op de belendende bebouwing. De hoogbouw onderscheidt zich in kleur en accentueert daarmee de entree van het gebied.

Aan de Rozenstraat wordt juist aansluiting gezocht bij het lichtere kleurgebruik vanuit het Rozenplein door stadswoningen op te trekken in beige metselwerk. Bij de zuidelijke entree van het nieuwe park staat terugliggend het hogere bouwblok in de donkere tint. In kleurgebruik is de entree ten zuiden gespiegeld met de entree ten noorden van het plangebied.





INRICHTING OPENBARE RUIMTE ENSCHOTSESTRAAT

—

TILBURG

03 MAART 2020

SITUATIE



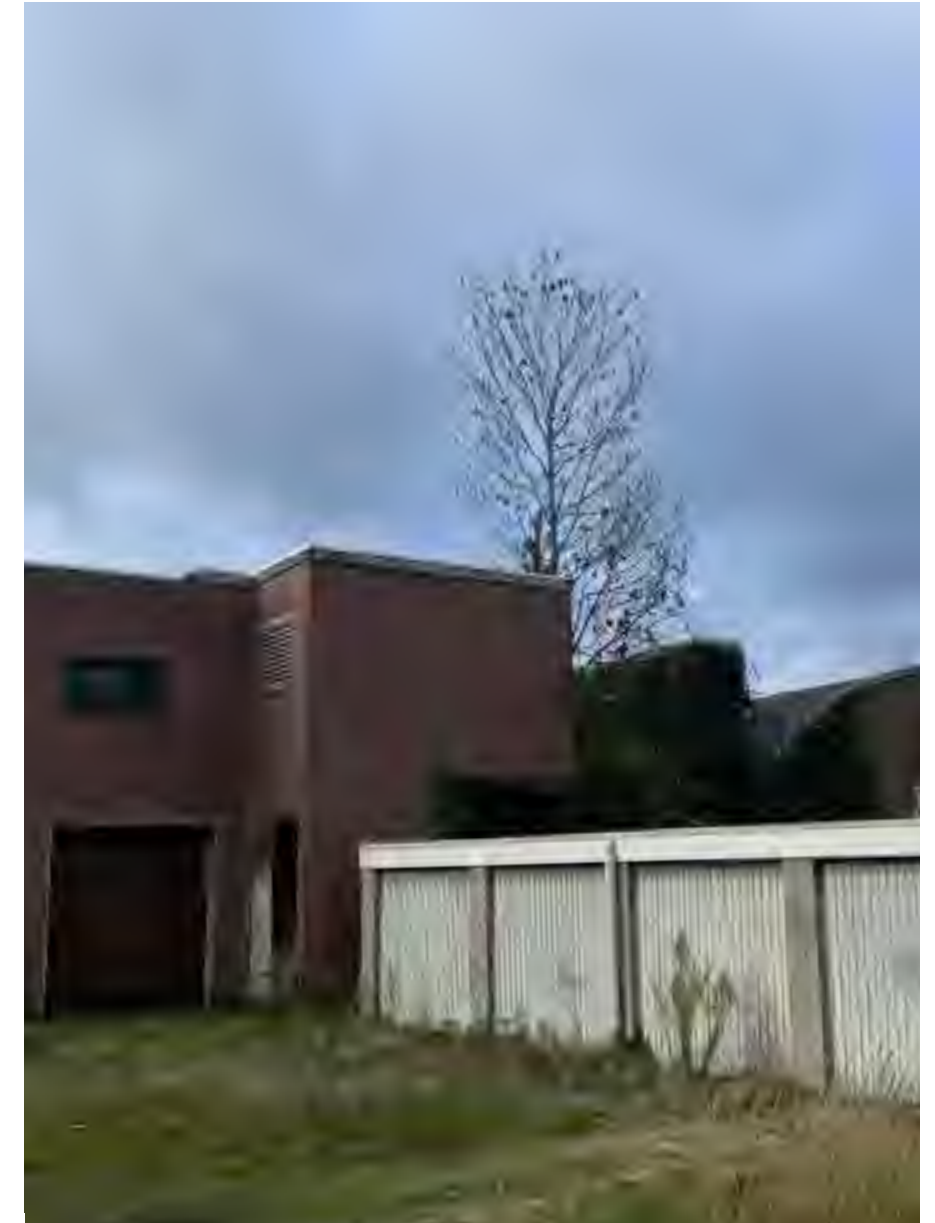
SITUATIE IN BEELD



ENSCHOTSESTRAAT



ROZENSTRAAT



GARAGEBOXEN MADELIEFSTRAAT

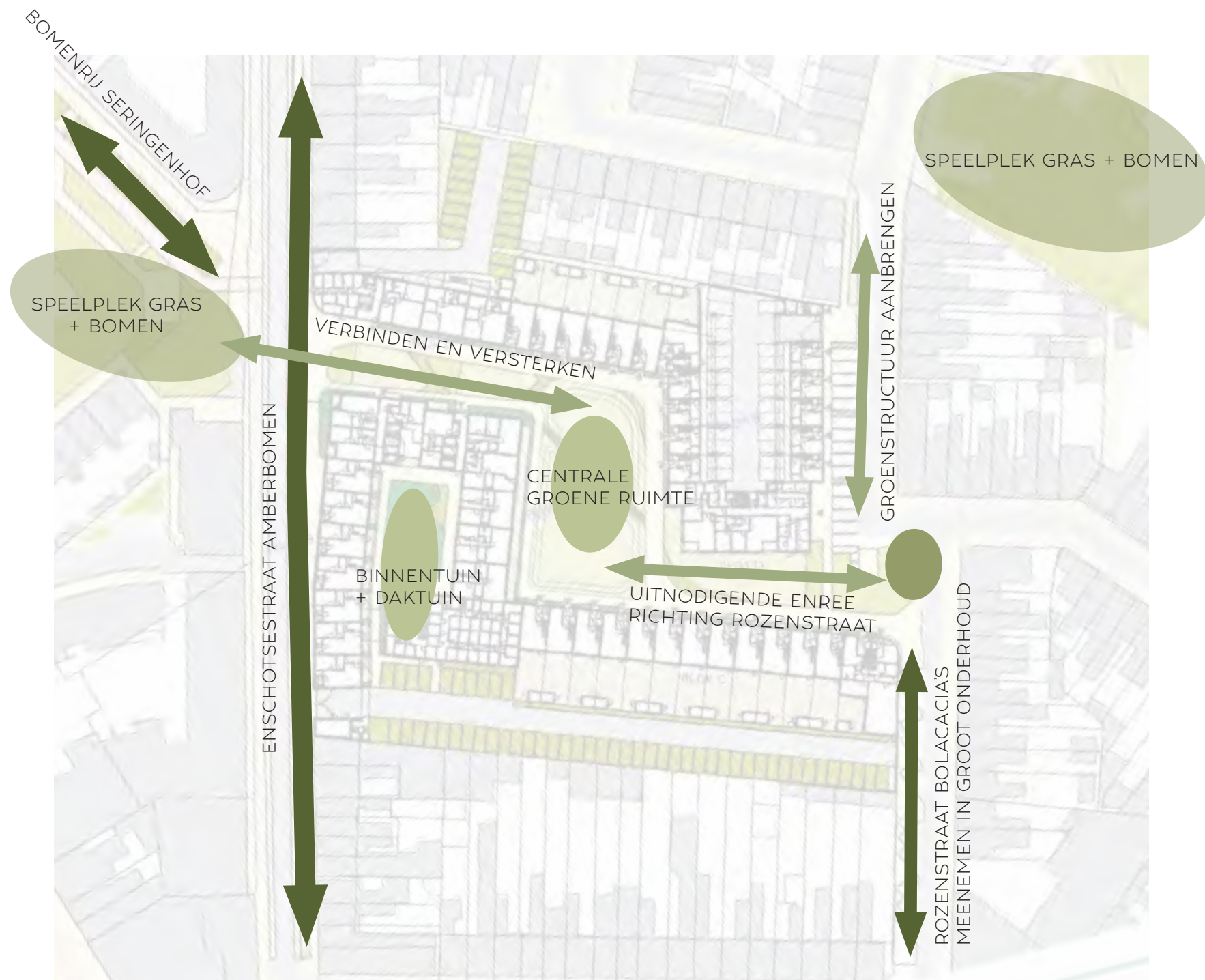
STEDENBOUWKUNDIG MODEL

variant R - DR+ architecten 13 november 2020



GROENSTRUCTUUR

verbinden & versterken groenstructuren



ENSCHOTSESTRAAT - AMBERBOMEN



ROZENSTRAAT - BOLACACIA'S EN 2 GROTE LINDES

VERKEER

ROUTING EN VERKEERSTROMEN



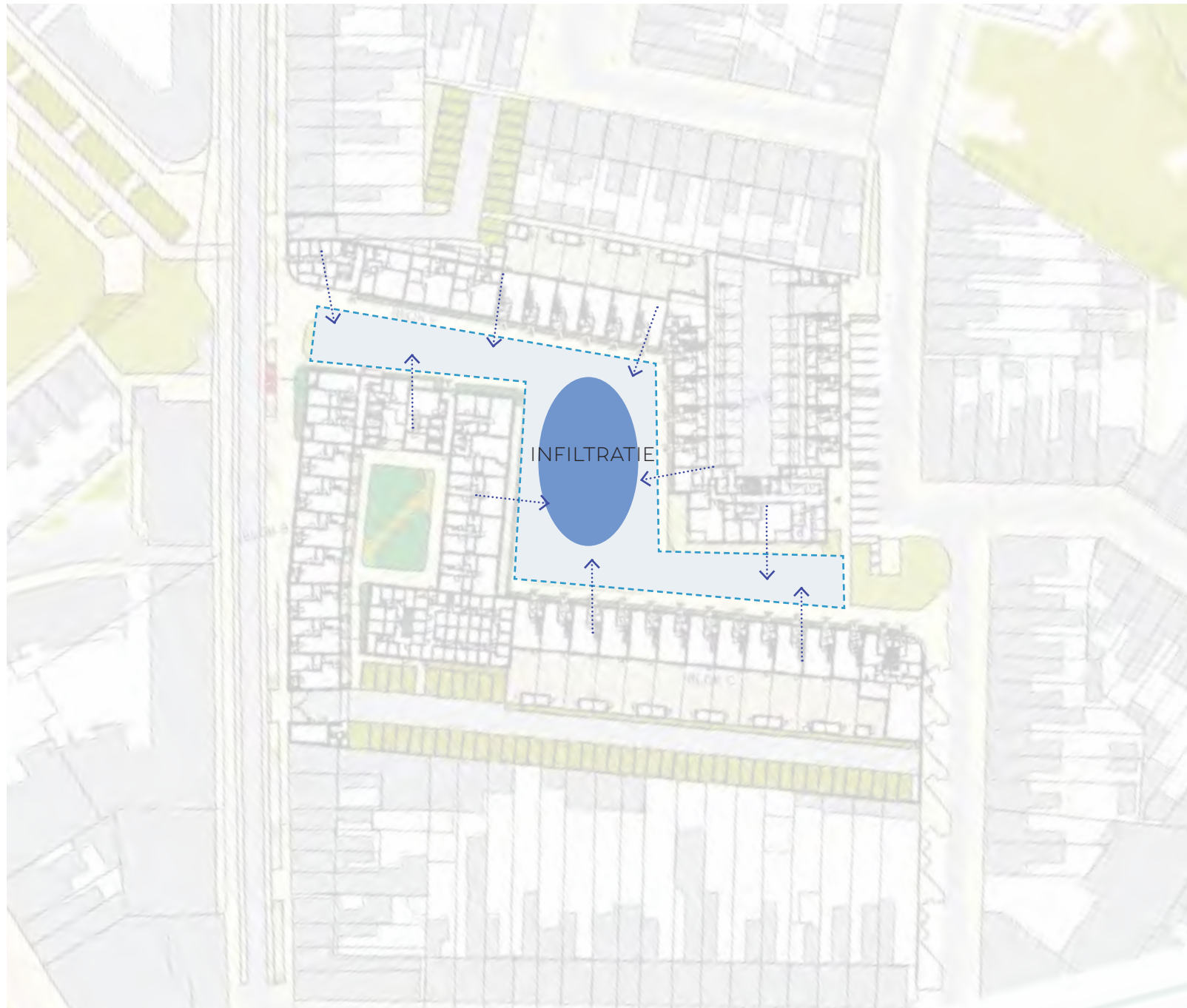
STRAAT MET HAAKSPARKEREN IN GROEN



VOETGANGERSGEBIED MET OPEN VERHARDING

WATER

INFILTRATIE EN KLIMAATROBUUST



WADI MET BEPLANTING EN NATUURLIJKE SPEELAAANLEIDING



BENUTTEN VAN HOOGTEVERSCHILLEN (KELDERBAK)

FUNCTIES EN GEBRUIK

Gebruiksfuncties in overzichtelijke ruimte. gekoppeld aan groen



VERBLIJFSPLEK IN HET GROEN



INDIRECTE SPEELAANLEIDING

SOORTEN GROEN

Door het toepassen van verschillende soorten groen kunnen we het natuurlijke (wadi, speel- en verblijfsplek) contrasterend maken met de stedelijkere stegen..

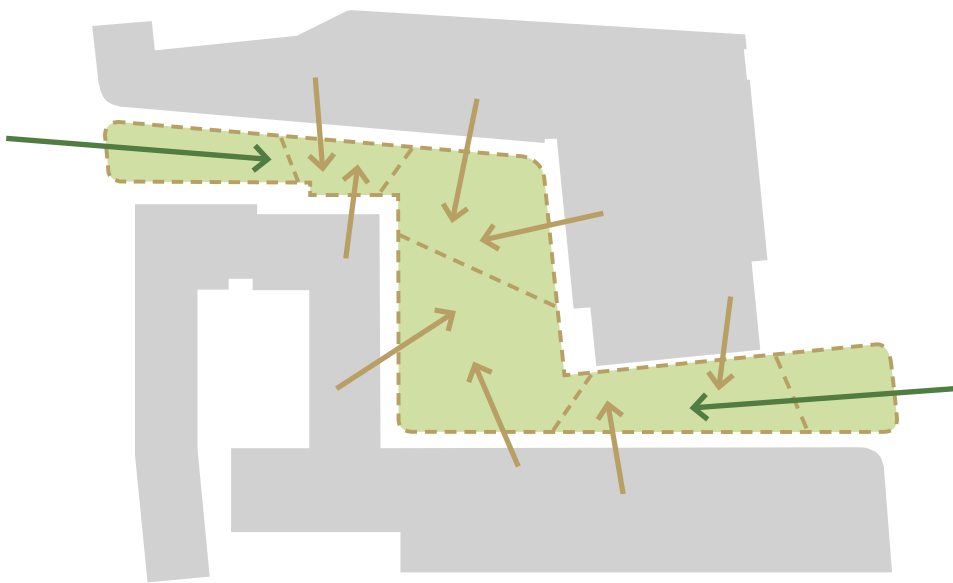


AANSLUITING MAKEN OP STEDELIJKE GROENSTRUCTUUR
DOOR GRAS MET (MEERSTAMMIGE) BOMEN

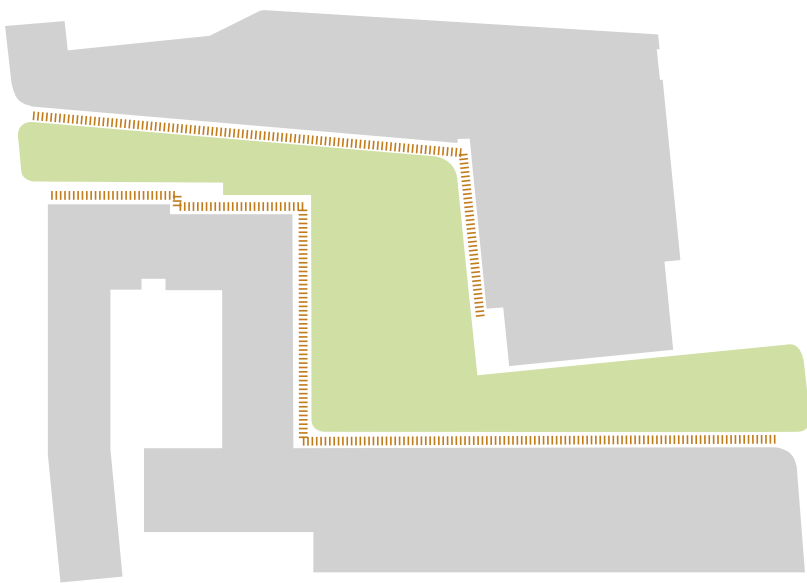


TOEVOEGEN VAN GROEN MET VERBLIJFSKWALITEIT
EN ECOLOGISCHE WAARDE

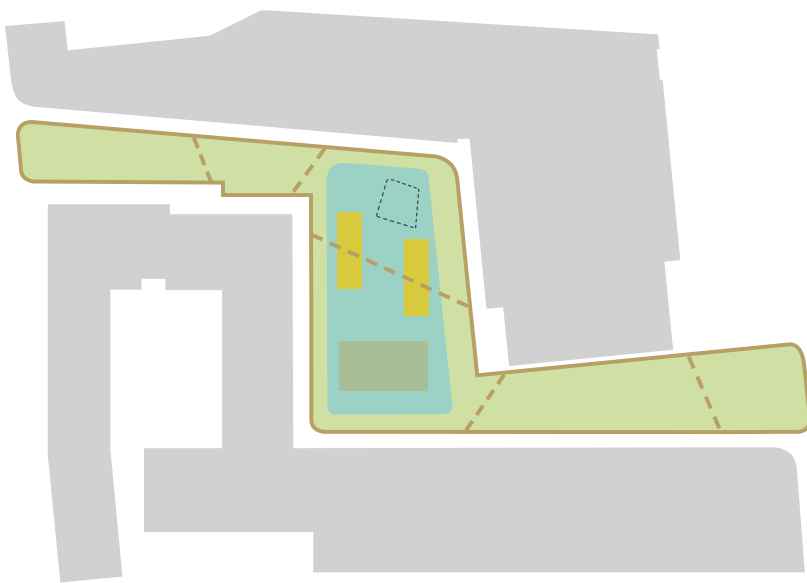
CONCEPTSTAPPEN



Wonen aan het park



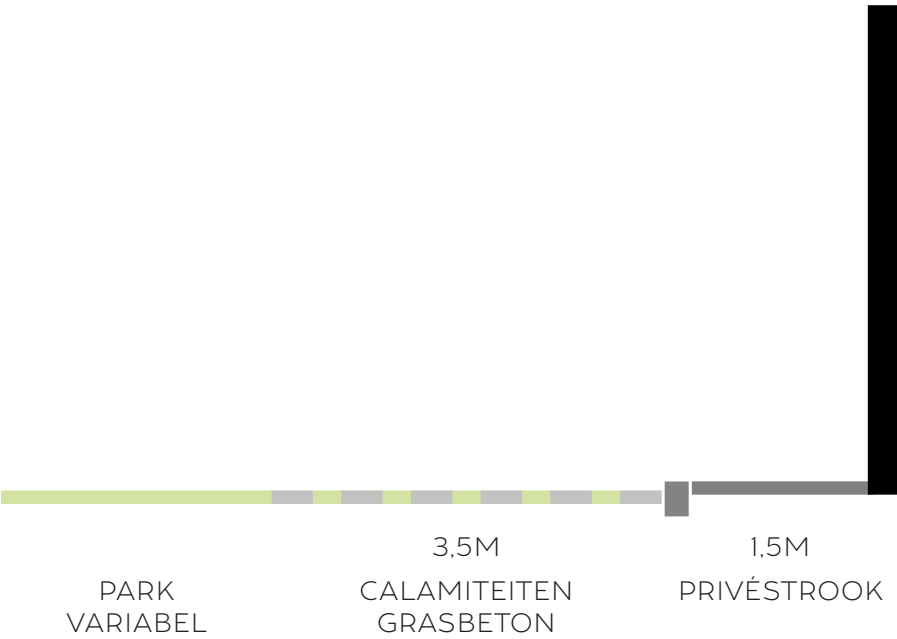
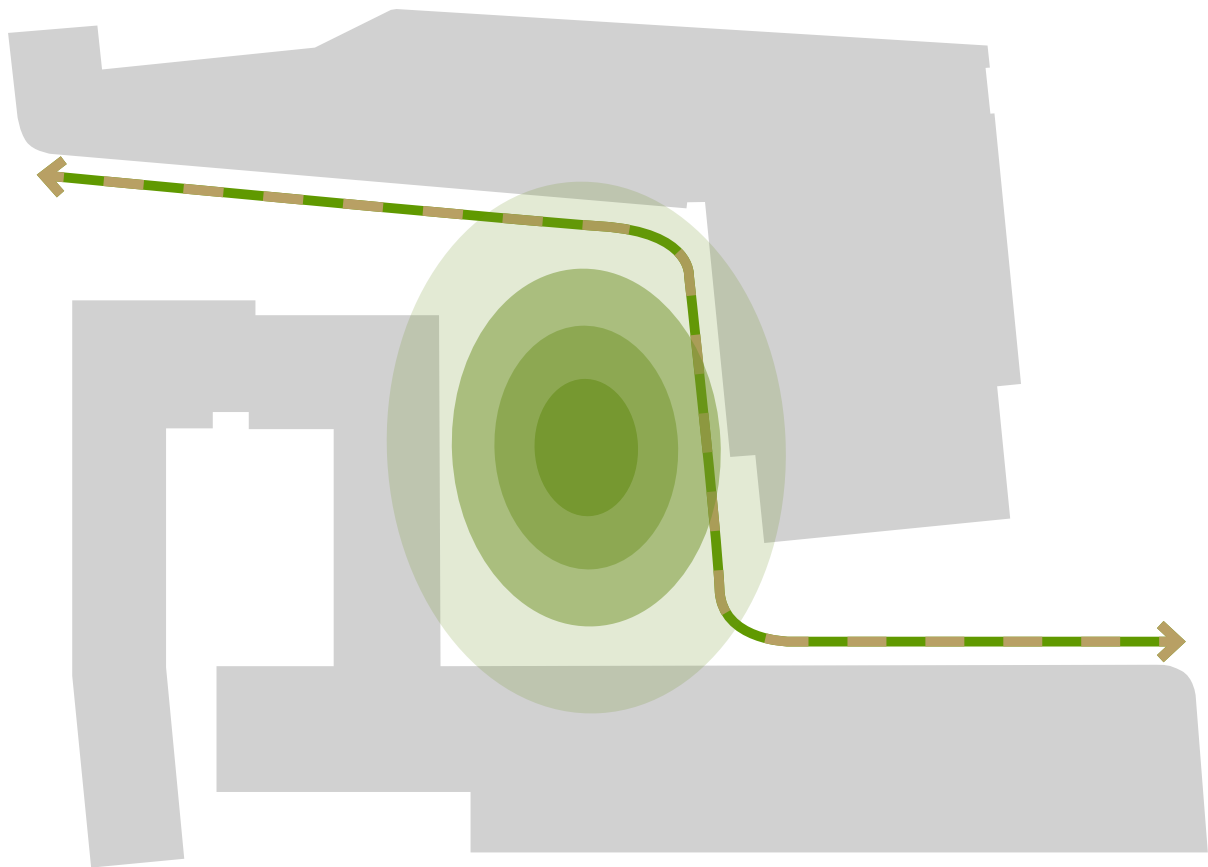
overgang privé - openbaar



functies in centrale zone

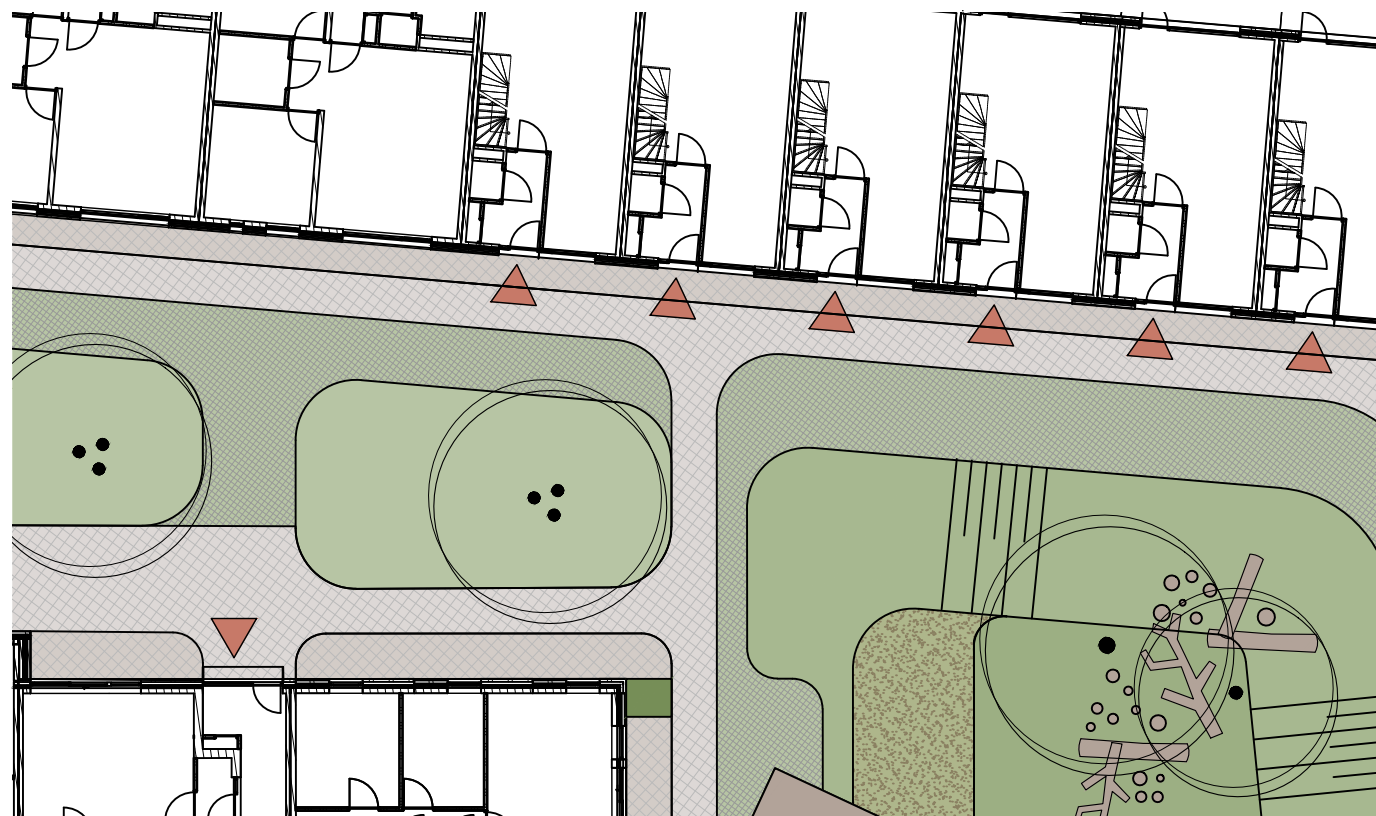
CONCEPTSTAP

Groen gradiënt

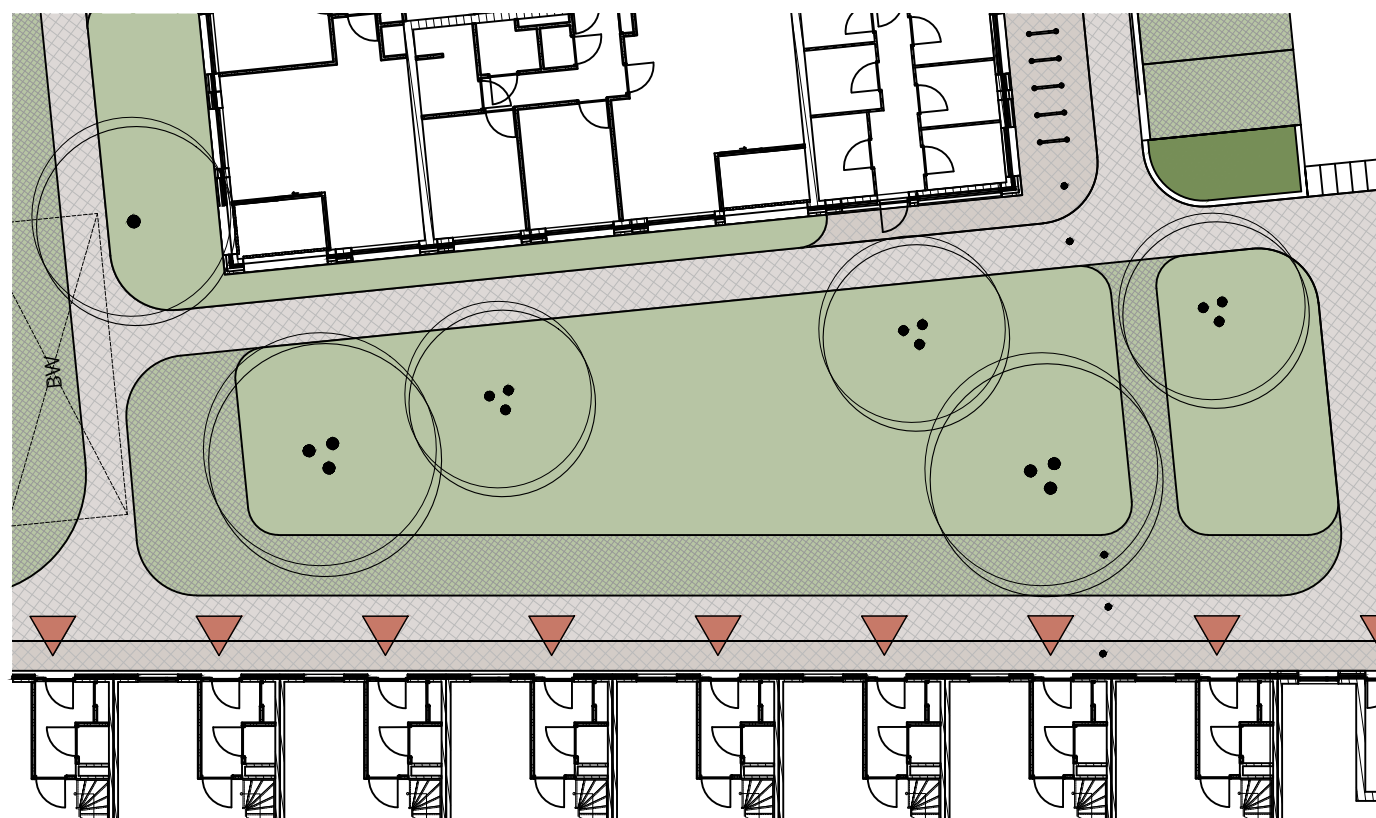








PRIVÉSTROOK CA. 1,5M EN
CENTRALE (GROENE) RUIMTE



1:250



VRIJE INVULLING
OF VORMGEGEVEN MEUBILAIR



1:250



