

An aerial architectural rendering of a city development project. The scene shows a river on the left, with a dense cluster of modern buildings and green spaces along its bank. The buildings vary in height and style, some with flat roofs and others with more complex, angular designs. Green spaces, including lawns and trees, are interspersed among the buildings. A road runs along the bottom right, with a parking lot and more buildings. The overall color palette is dominated by blues, greens, and earthy tones. A vertical dotted line runs down the left side of the image, separating the text from the rendering.

BEELDKWALITEITSPLAN SMARIUSKADE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN PRIMAIRE KWALITEITEN
GEBOUWEN EN UITWERKINGSGBODEN OPENBARE RUIMTE

CB5

OKTOBER 2021

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Smariuskade
Stedenbouwkundig plan en primaire kwaliteiten gebouwen en uitwerkingsgeboden openbare ruimte oktober 2021
IND01-0465838-01D Beeldkwaliteitsplan Smariuskade
0465838.100



CB5
Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500
info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23
www.cb5.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Wietse Oostra

ADVISEURS:



Quant Architectuur
Stalbergweg 316
5913 BW Venlo



Van Aken Architectuur
Bogert 18-20
5612 LZ Eindhoven



Aveco de Bondt
Dillenburgstraat 25-03
5652 AM Eindhoven

OPDRACHTGEVERS:



SDK Vastgoed BV
Dillenburgstraat 25a
5652 AM Eindhoven
040 250 43 80
info@sdkvastgoed.nl



Vestum Vastgoed BV
Boschstraat 23e
6211 AS Maastricht
+31 (0) 85 743 01 02

GOEDKEURING
Projectleider:
Mark van der Poll

INHOUD

DEEL 1 OPGAVE	05
1.1 INLEIDING	07
1.2 DOELSTELLING	07
1.3 TOTSTANDKOMING	09
1.4 LEESWIJZER	09
DEEL 2 PLANGEGEVENS	11
2.1 HISTORIE	13
2.2 PLANGEBIED EN EXPLOITATIEGEBIED	17
2.3 BESTEMMINGSPLAN EN MILIEU	19
2.4 PROGRAMMA VAN EISEN	21
2.5 GPR STEDENBOUW	21
DEEL 3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	23
3.1 VISIE	25
3.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	29
3.3 ONTSLUITING	31
3.4 PARKEREN	33
3.5 LANGZAAM VERKEER	35
3.6 BOUWHOOGTES EN PROFIELEN	37
3.7 FASERING	47
DEEL 4 BEELDKWALITEIT GEBOUWEN	49
4.1 PRIMAIRE GEBOUWKWALITEITEN	51
4.2 KANAALSPECIALS	53
4.3 DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG	55
4.4 BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN	57
DEEL 5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	59
5.1 PRIMAIRE KWALITEIT OPENBARE RUIMTE	61
5.2 UITWERKINGSgeboden OPENBARE RUIMTE	63
BIJLAGE:	SUGGESTIE BEELDKWALITEIT PER GEBOUW

I

DEEL I OPGAVE



Luchtfoto bestaande situatie

DEEL I

OPGAVE

1.1. INLEIDING

Smariuskade wordt een uniek en gedifferentieerd woonmilieu aan het kanaal. Het biedt een differentiatie in woonsferen met de komst van een groenstedelijk woonmilieu, de combinatie van wonen en werken en de kansen voor recreatieve verbindingen.

1.2. DOELSTELLING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Smariuskade. Het doel van dit document is het vastleggen van de stedenbouwkundige kaders, de primaire gebouwkwaliteiten en de primaire kwaliteiten voor de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als doel om voor de langere termijn zekerheid te creëren en de architectonische ambities zodanig te borgen dat deze daadwerkelijk waar worden gemaakt.

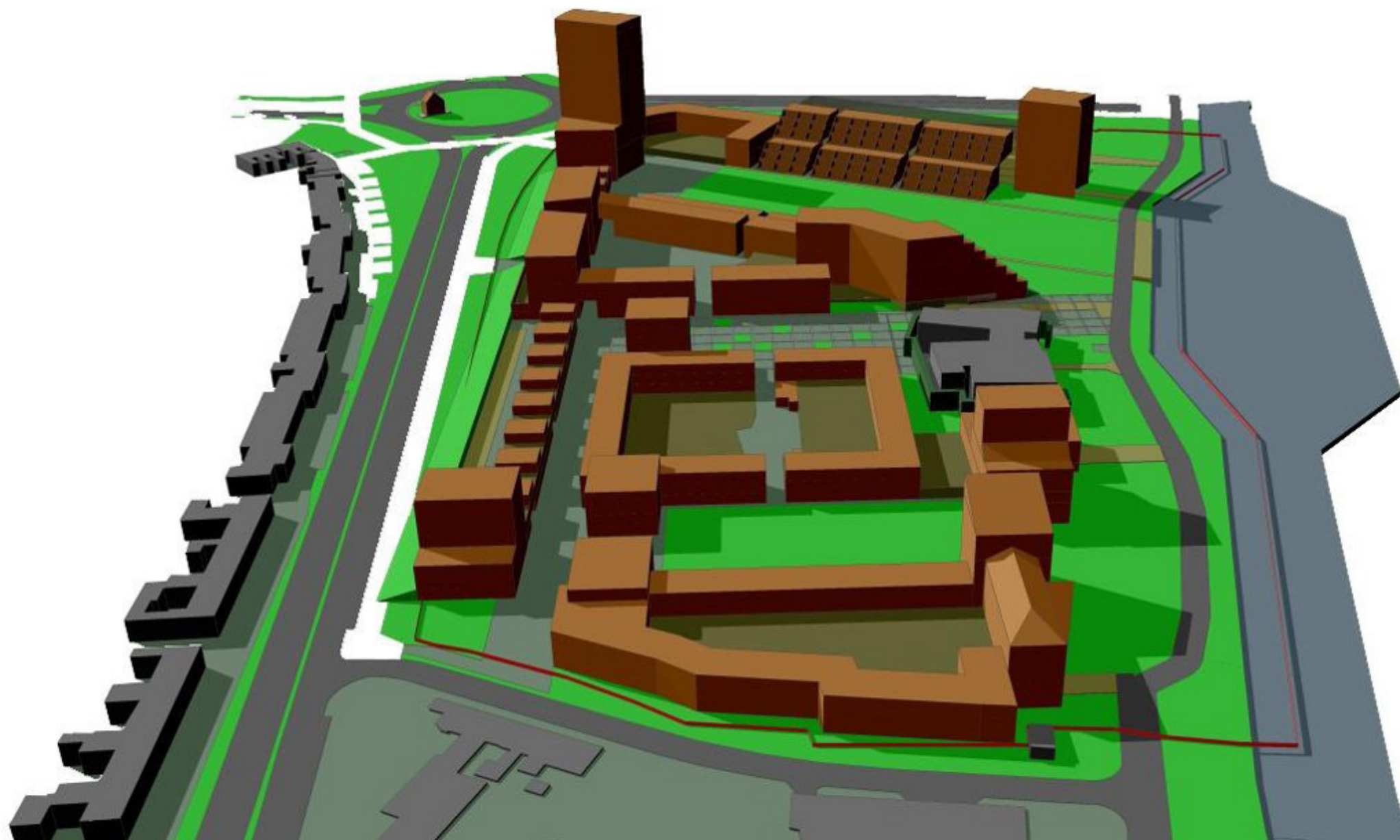
Het gaat om de thematieken en karakteristieken en doet uitspraken over de gewenste identiteit van het gebied. Krachtige referenties zijn opgenomen om precies te duiden waar het om gaat.

Het document is de richtlijn voor de verdere architectonische uitwerking van de gebouwen, het bestemmingsplan en de civieltechnische werken voor de openbare ruimte. Het is zowel een handvat voor ontwerpers als voor de omgevingscommissie bij de uitwerking en toetsing van bouwplannen.

Het is tegelijkertijd nodig dat er ook voldoende ruimte over blijft voor interpretatie. Tijden veranderen en architecten dienen zowel nu als in de toekomst bij het werken aan het plan voldoende ruimte te houden.



Bakkerij Smarius



Planconcept Ludo Hermans

1.3. TOTSTANDKOMING

Het is van groot belang dat het totaaloverzicht niet verloren gaat, dat stedenbouw, landschap en architectuur gezamenlijk optrekken en dat de kwaliteit van de architectuur goed wordt geborgd. Dit vraagt om strakke regie, de juiste keuzes en meedenkend ontwerpvermogen. Dit document is daarom tot stand gekomen door een breed integraal ontwerpteam van verschillende architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en adviseurs infrastructuur, ruimtelijke ordening en milieu. Het ontwerpteam staat onder leiding van stedenbouwkundig supervisor Ludo Hermans. Aan de hand van meerdere werksessies is actief samengewerkt met alle gemeentelijke disciplines.

Middels de Omgevingsdialoog zijn omwonenden en bedrijven nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van dit document middels een aantal dialooggesprekken die gehouden zijn.

Tot slot heeft de Omgevingscommissie een belangrijke rol gehad in het totstandkomingsproces. In beginsel heeft de commissie de taak gehad de transformatie van stedenbouw naar architectuur te mogen begeleiden. De commissie is in een vroeg stadium vanaf het ontwerpend onderzoek betrokken geweest vanuit een meedenkende en toetsende rol voor dit unieke en voor Tilburg belangrijke project. In meerdere informele besloten bijeenkomsten heeft dit document zijn vorm gekregen.

In de eerste sessie is de eerste visie voor Smariuskade door de supervisor uiteengezet waarbij de verankering binnen de stadsvisie voor Tilburg Noord en het kanaal de rode draad vormen. In de tweede sessie is hier de eerste interpretatie gegeven door het ontwerpteam middels een presentatie van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen met het planconcept. In de derde sessie is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is ingegaan op de primaire gebouwqualiteiten waarbij de commissie gevraagd werd zich te kunnen vinden in het stedenbouwkundig plan en of de gebouwen verder uitgewerkt kunnen worden. De resultaten van deze 3 sessies zijn verwerkt in dit document.

1.4. LEESWIJZER

In het eerste hoofdstuk wordt de opgave en het doel van dit document geduid. Hoofdstuk 2 gaat nader in op de algemene plangegevens van het project. Het stedenbouwkundig plan komt in hoofdstuk 3 aan de orde. Dit plan valt uiteen in een drietal deelgebieden die worden toegelicht in hoofdstuk 4. Het beeldkwaliteitsplan in hoofdstuk 5 gaat eerst in op de algemene primaire gebouw kwaliteiten met vervolgens een beschrijving van de toetsingscriteria van alle gebouwen per deelgebied. Hoofdstuk 6 beschrijft de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, eerst als geheel en vervolgens per deelgebied. In bijlage is per gebouw een suggestie opgenomen voor de beeldkwaliteit.

II

DEEL II
PLANGEGEVENS



DEEL II

PLANGEGEVENS

2.1. HISTORIE

De stad Tilburg was oorspronkelijk een verzameling van een aantal herdgangen. De daar aanwezige wollenstoffenindustrie en de komst van het Wilhelminakanaal was beslissend voor de groei van deze herdgangen tot stad. De wolnijverheid kwam al vanaf de dertiende eeuw in Tilburg tot ontwikkeling.

Vanaf de jaren twintig verdwenen de thuiswevers vrijwel geheel. Zeker is dat er vanaf 1957 bijna 8500 mensen (voorlopig) op straat stonden en dat de belangrijkste Tilburgse bedrijfstak vrijwel volledig verdween. Tilburg ligt pas sinds 1923 aan een kanaal wat zorgt voor een nieuwe bedrijfstak in de stad. Het Wilhelminakanaal verbindt Tilburg over binnenwater met heel Nederland en via België en Duitsland met de rest van Europa.

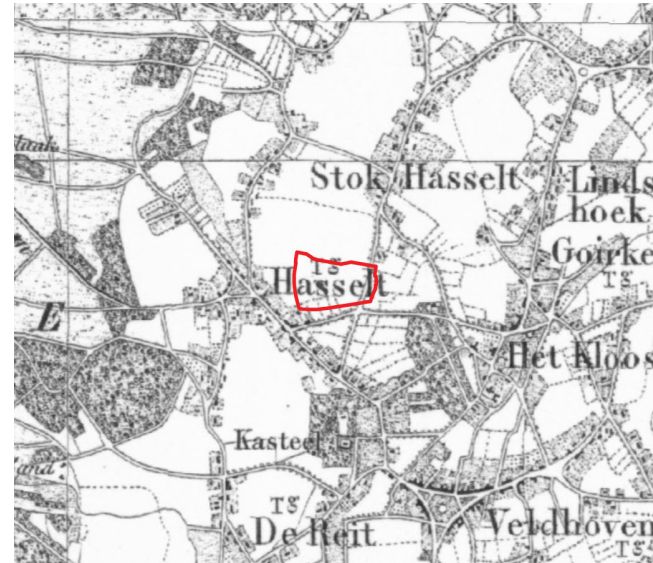
De Smariuskade heeft echter voor een andere bedrijfstak ruimte geboden, hier was de Bakkerij Smarius gesitueerd. Dit bedrijf werd in 1899 opgericht aan het Smidspad door Sjef Smarius.

Na verschillende instortingen en branden volgde er in 1960 wederom nieuwbouw, die later nog enkele keren werd uitgebreid. Dat het bedrijf een begrip was, bewijst het feit dat de nabijgelegen Hasseltrotonde in de volksmond ‘Smariusrotonde’ werd genoemd.

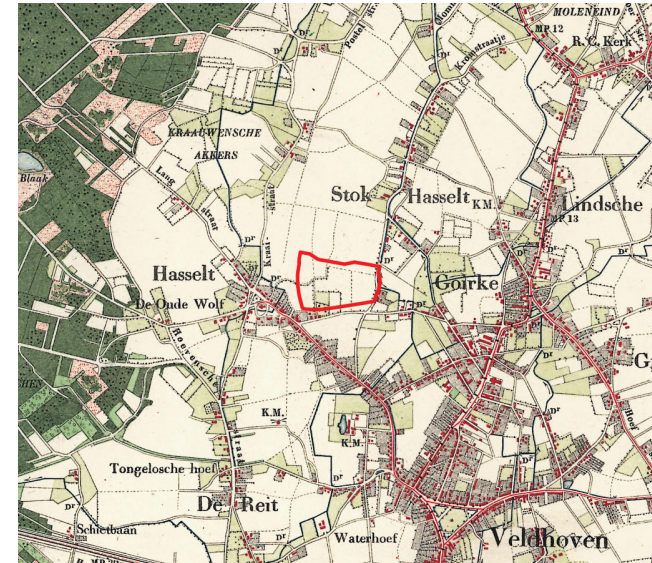
Omdat er geen opvolging was, werd Smarius in 1999 overgenomen door Bakkersland, waarna het bedrijfscomplex werd gesloopt. Sinds 2005 ligt er een ontwerp voor een grootschalig woningbouwproject op die locatie.



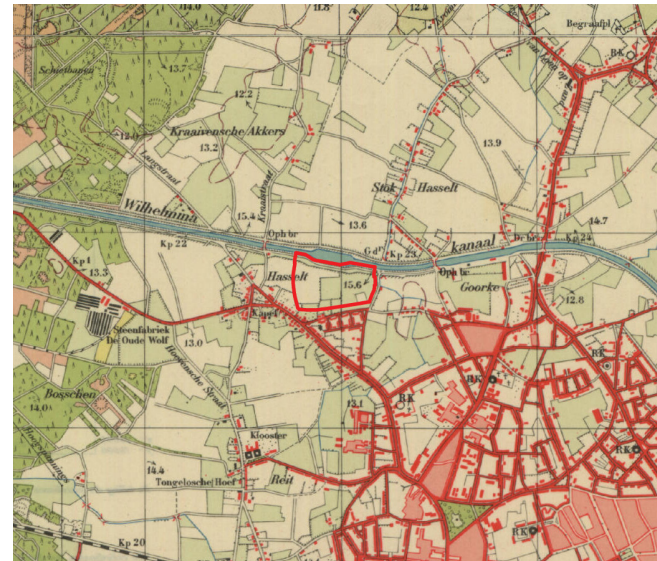
1815



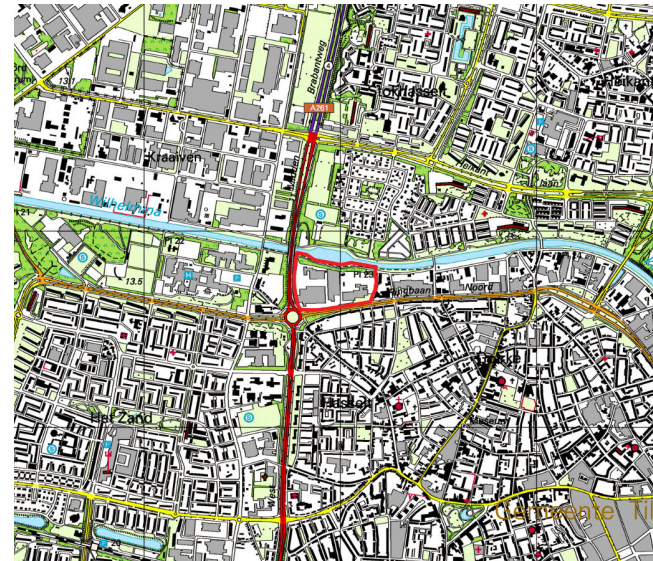
1850



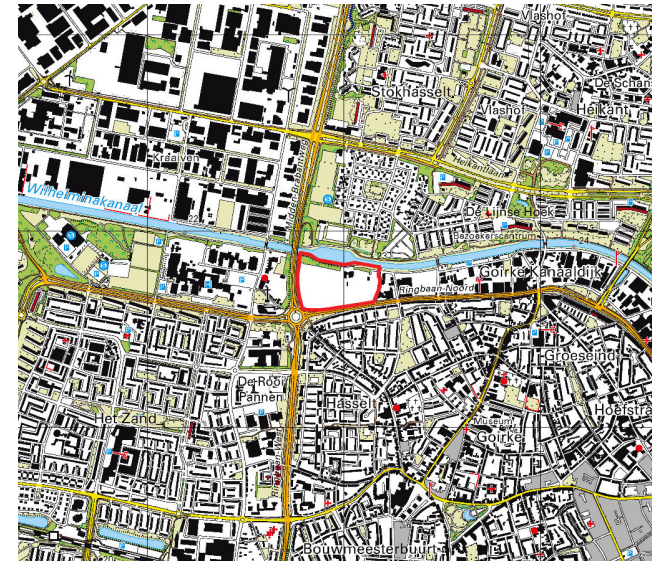
1900



1950



2000



2018



Bakkerij Smarius



Lovense Kanaaldijk 47, 1952 Bijzondere geledingen gebouwconcept



detail Lovense Kanaaldijk 47, 1952 Baksteenarchitectuur met verbijzonderingen in metselwerk



Hanzeloods, 1919 Industrieel gebouw ensemble met oriëntatie op het kanaal



Voormalig gebouw Smarius. Betonelementen, schaaldaken en doosletters

Rond het plangebied bevindt zich een oude nederzetting, de Hasselt. Dit was een van de herdgangen, een aantal boerderijen gelegen aan een driehoekige ‘plaatse’, die met elkaar werden verbonden door middel van een netwerk van paden. Aan deze plaatsen ontstonden de eerste woonkernen van Tilburg. De driehoekige vorm is nog steeds te herkennen in de stad.

De wolindustrie kwam in de middeleeuwen op door de huisnijverheid en de aanwezige schapenteelt. Door de industrialisatie nam de huisnijverheid af en werd er verder werk georganiseerd in textielfabrieken. Hierdoor groeide de aanvoer van productiemiddelen, wat resulteerde in de aanleg van infrastructurele verbindingen waaronder het Wilhelminakanaal. De loop van het kanaal kent zijn vorm door de laagste delen in het landschap en ving de stad aan de Noord- en Oostkant in een halve cirkel. Door de aanleg van het kanaal nam de textielnijverheid toe wat leidde tot lintbebouwing.

Tilburg groeide en kwam met een kader voor de stedelijke ontwikkeling om verdere uitbreidingen vorm te geven. In dit kader lag de Ringbaan, een route om de stad voor verkeer met de functie wandeldreef. De Ringbaan zorgde voor een scheiding tussen de toekomstige fabriekstrook, tussen de Ringbaan en het kanaal, en de woningen, stadszijde. De ruimtes tussen de linten zouden planmatig worden opgevuld.

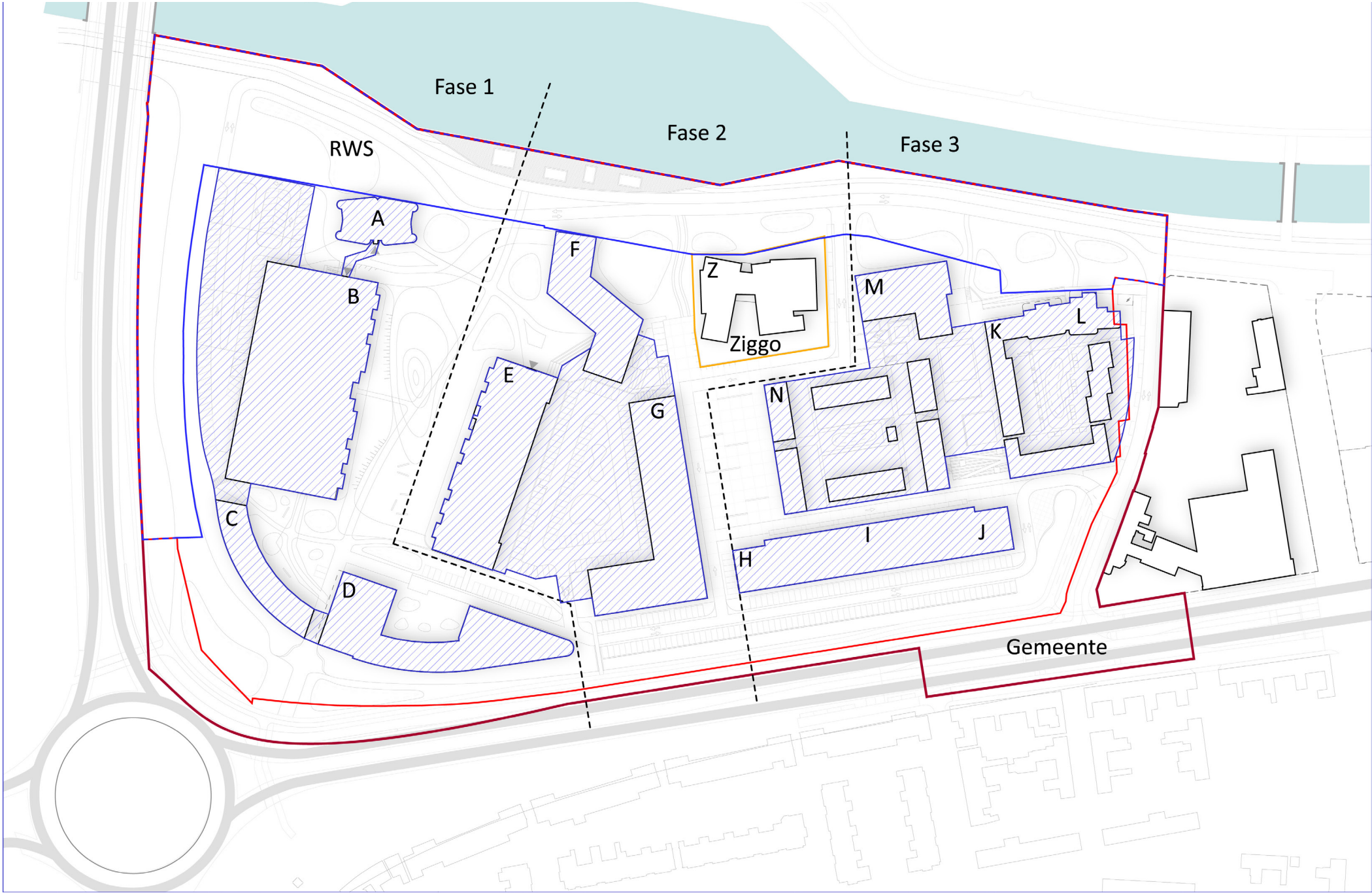
In de huidige buurten grenzend aan de Ringbaan-Noord is de scheiding tussen fabrieken en wonen nog steeds aanwezig, met de woonbuurten ten zuiden en

het bedrijventerrein ten noorden van de Ringbaan. Deze Kanaalzone lag aan de rand van Tilburg maar is met de komst van Tilburg-Noord ingesloten tussen woonbuurten. Hierdoor ontstond er meer kansen voor diverse functies in de strook en veranderde het karakter naar een binnenwijks bedrijventerrein. Bedrijven verhuizen en vestigen zich hier waardoor het een dynamisch gebied is.

VERBINDING BEELDKWALITEIT MET HET VERLEDEN

Op het terrein zelf zijn geen historische gebouwen bewaard gebleven. Het DNA van de locatie zit vooral in de grond, de historische kwaliteit van de industriële gebouwen uit de omgeving van de kanaalzone en in het collectief geheugen. Dit ontleent zich in de volgende verwijzingen:

- De gebouwen zijn stoer en robuust;
- Gebouwen zijn uniek;
- Oriëntatie op het kanaal;
- Karakteristieke baksteenarchitectuur;
- Toepassing van betonelementen;
- Doosletters als verwijzingen naar fabrieken;
- Toekomstige straatnamen in de historische sfeer.



Plangebied en exploitatiegebied

LEGENDA

- Plangrens (eigendom + RWS)
- Exploitatiegrens
- RWS
- Eigendom Ziggo
- Uitgeefbaar of in VvE
- Fasegrens

2.2. PLANGEBIED EN EXPLOITATIEGEBIED

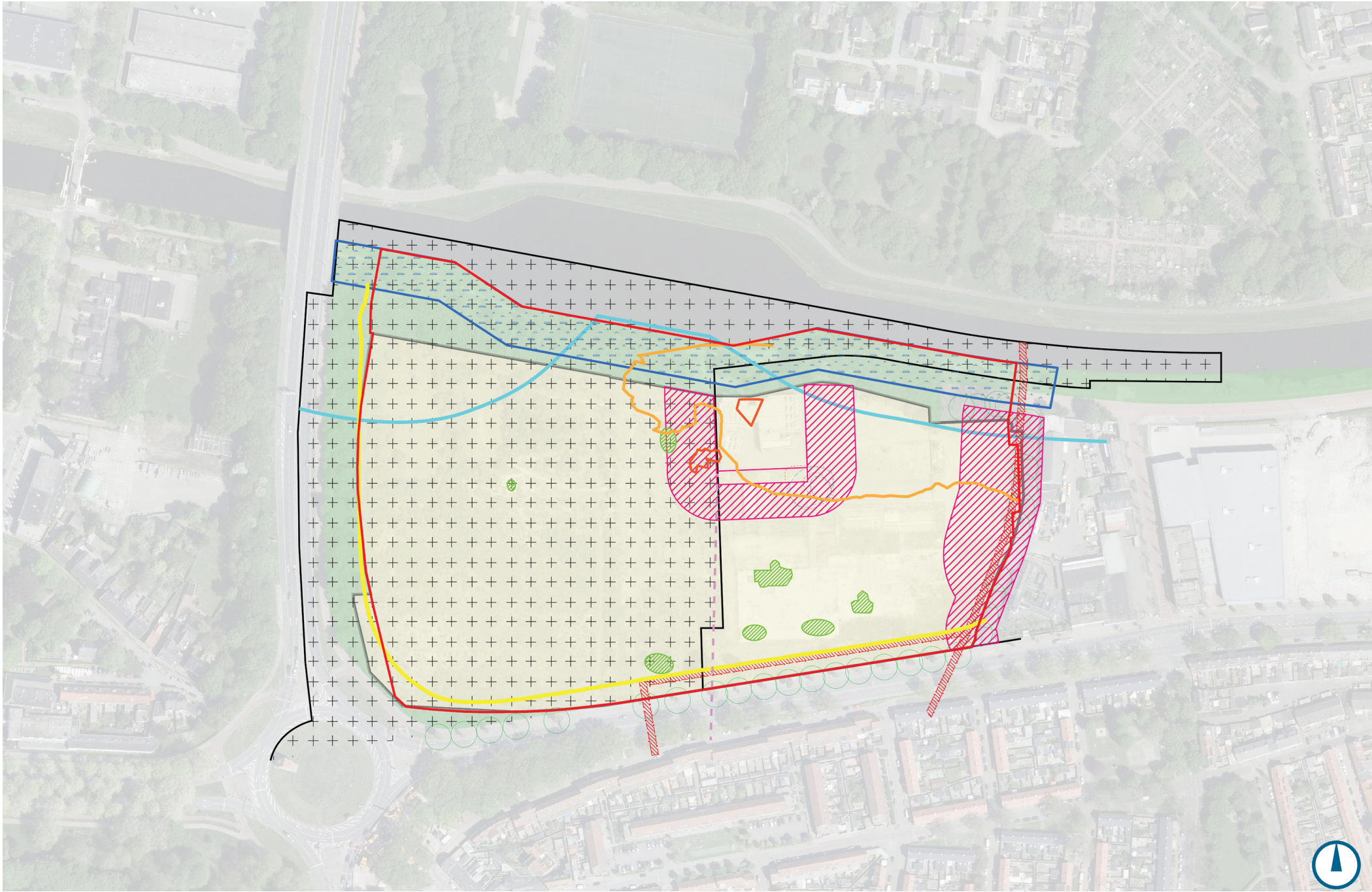
Het plangebied 'Smariuskade', met een omvang van circa 10 hectare, ligt in de Kanaalzone Tilburg Noord. Het gebied was voorheen in gebruik als bedrijventerrein (bakkerijfabriek) en ligt sinds jaren braak, met uitzondering van het gebouw dat dienst doet als datacenter. Het plangebied wordt begrensd door het Wilhelminakanaal, de Ringbaan Noord, de Merwedestraat en de Hasseltrotonde met de Midden-Brabantweg, en neemt hiermee een prominente plek in de stad in.



Merwedestraat



Ringbaan Noord



Randvoorwaardenkaart milieu en planologie

LEGENDA

-  Plangrens (88.000 m²)
-  Veiligheidszone
-  Tracé gasleiding en data (indicatief)
-  Waarde - Archeologie 2
-  Bouwvlak - gemengd (73.000 m²)
-  Groen
-  Vrijwaringszone elektra (2 m)
-  Vrijwaringszone Vaarweg (25 m)
-  Geluidscontour (48 dB)
-  Geluidscontour (53 dB)
-  Geluidscontour (63 dB)
-  Boom met bebouwingsvrije zone
-  Indicatieve hindercontour
-  Depots

2.3. BESTEMMINGSPLAN EN MILIEU

Op naastgelegen randvoorwaarden kaart zijn de planologische en relevante milieucontouren die van toepassing zijn op de locatie weergegeven. In het plan is rekening gehouden met deze randvoorwaarden.

Veiligheidszone

Langs het kanaal bevindt zich een veiligheidszone waarbinnen niet gebouwd kan worden.

Tracé gasleiding en data (indicatief)

Tussen het datacenter en de Ringbaan loopt een tracé voor een gasleiding en datakabel. Er zal in deze zone niet gebouwd worden.

Waarde - Archeologie 2

Er is een verwachtingsniveau voor archeologie in dit gebied. Hiervoor is nader onderzoek benodigd.

Bouwvlak - gemengd

Dit is het bouwvlak waarbinnen gebouwd kan worden.

Groen

Geen bebouwing toegestaan.

Grondwater

2,2 m minus maaiveld.

Vrijwaringszone RWS

dijklichaam RWS in huidige toestand handhaven

Vrijwaringszone elektra (2 m)

Geen bebouwing toegestaan.

Vrijwaringszone Vaarweg (25 m)

Geen bebouwing toegestaan.

Geluidscontour

Hier zijn maatregelen nodig om wonen mogelijk te maken binnen de geluidsnormen. Bijvoorbeeld door het toepassen van dove gevels en/of een talud/scherm.

Boom met bebouwingsvrije zone

Geen bebouwing toegestaan.

Indicatieve hindercontour

Onderzoek nodig.

Depots

Onderzoek en eventuele bodemsanering nodig.

Reservering bypass Hasseltrotonde

Er is een reservering voor een bypass aan de zijde van de locatie. De bypass is noodzakelijk om de capaciteit van de Hasseltrotonde te vergroten en de doorstroming te verbeteren. De bypass moet het mogelijk maken om vanaf Ringbaan Noord af te slaan naar de Midden-Brabantweg zonder over de rotonde te gaan. Dat betekent dat mogelijk op beide wegen een derde baan om in en uit te voegen wordt toegevoegd aan het bestaande profiel.

Behoud bestaande bomen

Op en langs het terrein bevinden zich enkele groenstructuren en solitaire bomen. Indien mogelijk dienen deze zoveel mogelijk behouden te worden en opgenomen te worden in de structuur van de wijk.

gebouwletter	deelgebied	omschrijving gebouw	Aantal woningen	Aantal kamers	Parkeernorm incl. bezoekers	Quant	CB5	Van Aken
A	1	Kanaaltoren	48	3/4	1,3	x		
B	1	Terraswoningen	48	3	1,3		x	
B	1	Patiowoningen	9	3/4	1,3		x	
C	1	regulier app.	25	2/3	1,3			x
D	1	Toren regulier app.	186	2/3	1,3			x
D	1	Sociale vleugel	35	2/3	1,1			x
E	2	Terraswoningen	24	3/4	1,3		x	
E	2	Appartementen	24	3	1,3		x	
F	2	S-special	49	3/4	1,3			x
G	2	Arcadeblok sociaal	109	2/3	1,1			x
H	3A	pleingaccent	17	3	1,3			x
I	3A	grondgebonden ringbaan	12	4/5	1,9			x
J	3A	entreeaccent	24	3	1,3			x
K	3B	Merwede special	24	3/4	1,3		x	
L	3B	grondgebonden Merwede	22	4/5	1,9		x	
M	3A	centrum - special	34	3/4	1,3	x		
N	3A	centrum blok GGB	32	4/5	1,9			x
TOTAAL			722					

Overzicht programma

2.4. PROGRAMMA

Het programma kent een zeer divers woonprogramma waarbij vanuit de gemeente is geëist dat op het totale aantal woningen 20% sociale en 10% midden huur wordt. Dit is zichtbaar in naast getoonde tabel. Het commerciële programma is strategisch ingezet om specifieke publieke ruimten ook levendige plinten mee te geven. Te denken valt aan een kantoor of kleinschalig bedrijf aan huis, diensten of een praktijk.

2.5. GPR

In navolging van de GPR-methode voor de gebouwen, is er ook een GPR-methode voor gebiedsontwikkeling. De gemeente Tilburg (mede oprichter van GPR) spant zich nu in om ook de GPR voor gebiedsontwikkeling mee te nemen.

GPRGebiedsontwikkeling is een beoordelingsinstrument voor duurzame stedenbouw. Naast het vastleggen van de duurzaamheidsprestatie van een stedenbouwkundig plan is GPR gebiedsontwikkeling ook een hulpmiddel om:

- Vooraf ambities vast te stellen;
- Keuzes te maken tijdens het planproces;
- Waar nodig en mogelijk een stedenbouwkundig plan tussentijds bij te sturen.

Kenmerken van GPR zijn:

- Keuzevrijheid en maatwerk: Dus geen strak keurslijf voor duurzaamheid, maar juist de mogelijkheid om binnen de diverse thema’s keuzes te maken die passen bij het specifieke plan of de specifieke opdrachtgever.

- Compactheid en gebruiksvriendelijkheid: Het begrip duurzame stedenbouw is vertaald in 5 hoofdthema’s en subthema’s. Basisgegevens van het stedenbouwkundig plan worden ingevoerd en geven een goed en objectief beeld van de duurzaamheidsprestatie.
- Communicatie: De score is een belangrijk hulpmiddel om over duurzaamheid te kunnen communiceren.

De basis voor GPR Stedenbouw is een uitgesproken visie op duurzaamheid:

- Het creëren van een gebouwde omgeving met zo hoog mogelijke kwaliteit en zo laag mogelijke milieubelasting.
- Het maximaliseren van kwaliteit gaat over gezondheid en gebruikswaarde, nu en in de toekomst.
- Het minimaliseren van milieueffecten gaat over energiebesparing en CO2-emissiereductie, en zorgvuldig ruimtegebruik.
- GPR Stedenbouw wordt gebruikt om zicht en grip te krijgen op de potenties van een locatie, ambities voor locatie-ontwikkeling en mogelijkheden om een (stedenbouwkundig) plan te optimaliseren.

Op het stedenbouwkundig plan is een GPR toets uitgevoerd. Hierbij zijn 2 varianten doorgerekend waarbij één op 7,5 komt en één op 8. Gedurende de verdere uitwerking zal dit worden aangehouden bij de monitoring.

III



DEEL III STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt stil gestaan bij de kwaliteiten van de omgeving. De kansen en de basisstructuur van het stedenbouwkundig plan zijn daaruit voortgekomen. Ingegaan wordt op de positionering van het Smariusterrein, de recreatieve kansen die het kanaal biedt en de kansen die er liggen om verbindingen te maken tussen Tilburg noord, Oud noord en het Centrum. De verkeer- en groenstructuur worden toegelicht en de korrelmaat van de bouwblokken in de kanaalzone wordt geduid.

DEEL III

3.1 VISIE

Smariuskade wordt een uniek en gedifferentieerd woonmilieu aan het kanaal. Het biedt een differentiatie in woonsferen met de komst van een groen-stedelijk woonmilieu, de combinatie van wonen en werken en de kansen voor recreatieve verbindingen. De kansen en de basisstructuur van het stedenbouwkundig plan is voortgekomen uit de kwaliteiten van de omgeving.

De Morfologie van Ringbaan Noord

De morfologie van de bouwblokken tussen het kanaal en de Ringbaan Noord is uniek. Vanaf de Piushaven is er een continuïteit van blokken leesbaar die door loopt tot aan het viaduct van de Midden-Brabantweg. De blokken zijn leesbaar vanaf de Ringbaan en de korrelmaat is overal ongeveer gelijk. Dit geeft aanleiding voor Smariuskade om de blokkenmaat over te nemen en deze vervolgens gradueel te vergroten tot op een stedelijke schaal van oost naar west. In het toekomstig silhouet van de Ringbaan Noord ter plaatse van het Smariusterrein lezen we straks 4 bouwblokken met ieder een eigen identiteit toenemend qua dichtheid van oost naar west met een stedelijke climax nabij de rotonde. Aan die rotonde is ruimte voor een circa 70 m hoge toren, die door middel van uitsparingen een entree naar Smarius en de Kanaalzone gaat vormen. Deze toren staat in de lijn van de Midden-Brabantweg en communiceert met Westpoint. Daarmee kan de toevoeging van hoogbouw het programma dat op maaiveld moet landen ontspannen.

Het animeren van het Wilhelminakanaal

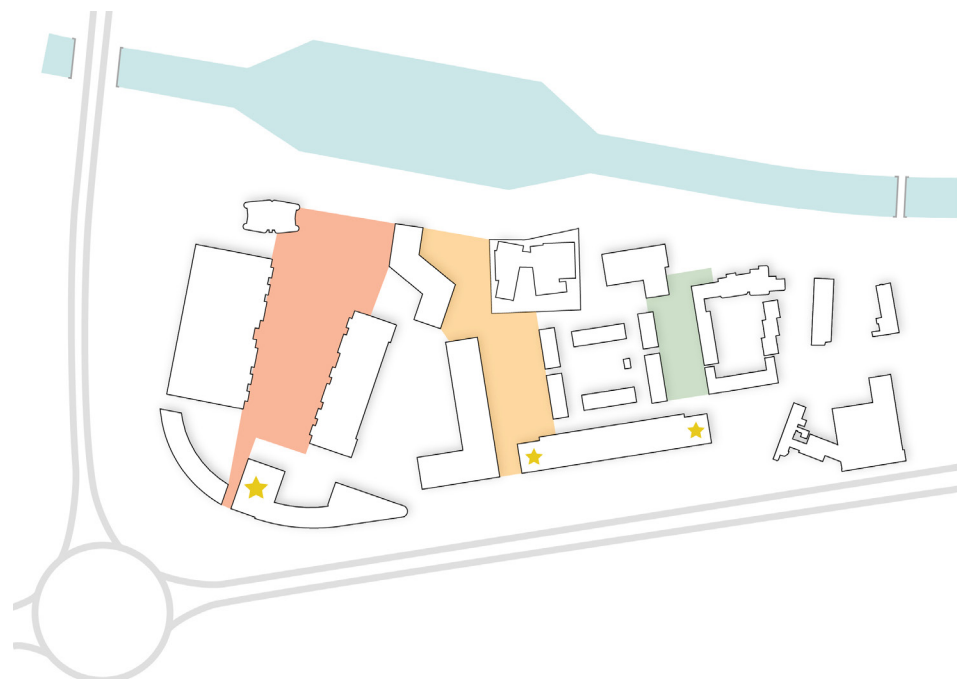
Het kanaal staat in dienst van de bouwblokken. De overgang naar het kanaal is parkachtig. De ambitie is dat er een kanaalpark-noord ontstaat, waarvan Smariuskade de poort vormt. Het kanaal moet hiermee geanimeerd worden met bijzondere gebouwen, de zogenaamde Specials. De Kanaalzone is een informele wereld. Zo zijn er langs het kanaal op diverse plekken bruggetjes te vinden, met daaromheen interessante architectuur. Aan de zuidkant/Ringbaanzijde van het kanaal zijn individuele fabriekspanden te vinden. Dit zijn unieke gebouwen in grote open ruimtes. Het bestaande datacenter op het terrein van Smariuskade past daar prima tussen en kan dus ook goed ingepast worden in het plan. Aan de kanaalzijde is ruimte voor torens en stoere, eigenwijze vrijstaande gebouwen met een knipoog naar historisch verleden, die net als de voormalige industriële bebouwing in de Kanaalzone en het datacentrum individuele gebouwen vormen in een open ruimte.



De Morfologie van Ringbaan Noord



Het animeren van het Wilhelminakanaal



3 Plekken met een eigen karakter



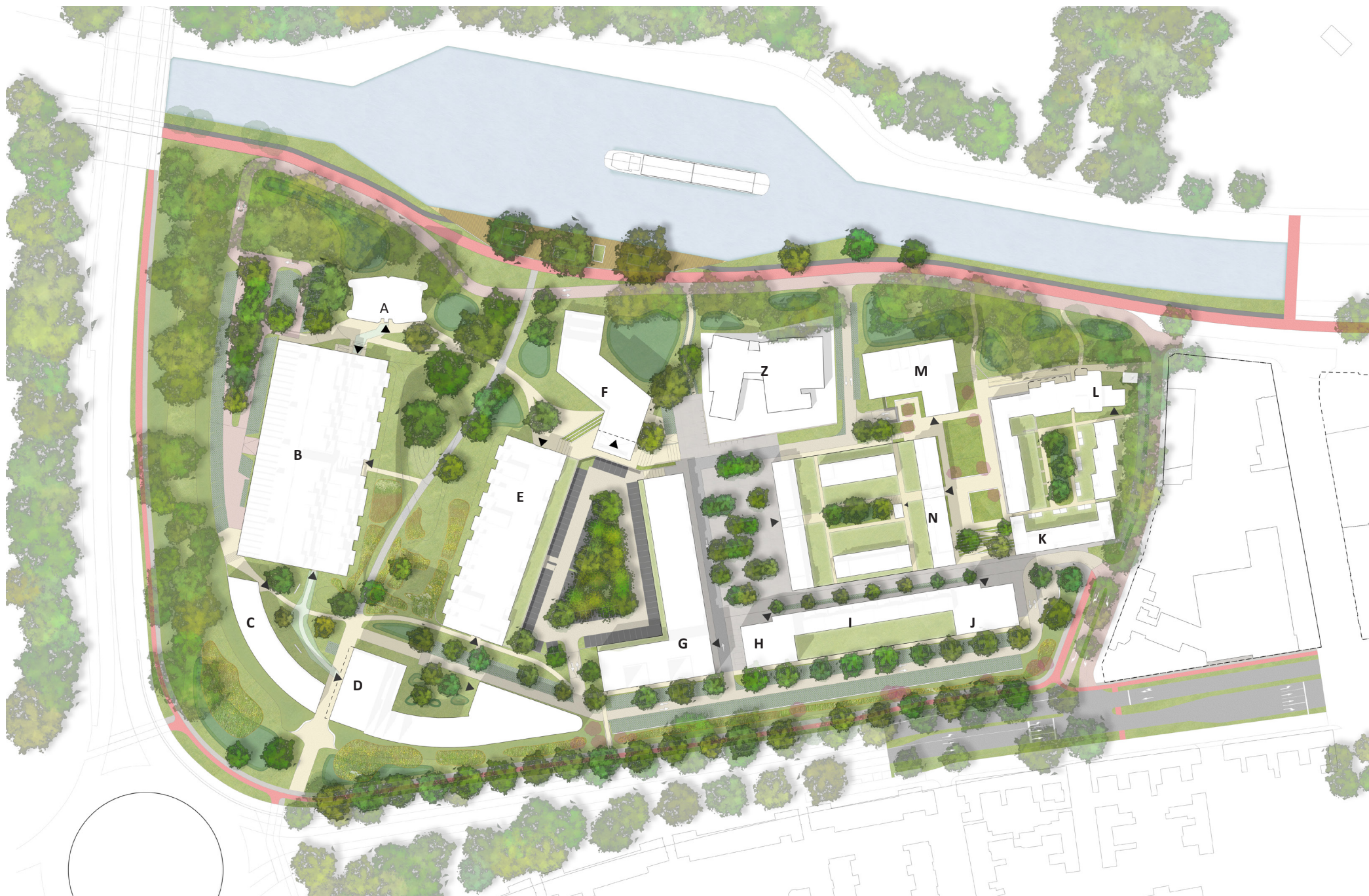
De groene wig

3 Plekken met een eigen karakter

De wijken Noord (zowel Oud als Nieuw) hebben momenteel weinig parkruimte, waarbij er de behoefte is aan meer parkruimte. De toevoeging van een intens woonprogramma op de locatie van Smariuskade versterkt deze behoefte. Daarom is er op het Smariusterrein ruimte voor een park, aan het kanaal. Op dit moment kent de noordzijde van het Smariusterrein een flinke afzoming in de vorm van boombeplanting richting de kanaalzijde. Daarin zou wat meer transparantie moeten komen voor meer relatie tussen water en wonen. Van oudsher kende de oude fabrieksterreinen aan het kanaal binnenplaatsen. Deze kunnen geïnterpreteerd worden als tuinen, die de “oude” stad verbinden met het kanaal van zuid naar noord. In de visie voor Smariuskade nemen ook de tuinen op plekken tussen de bouwblokken gradueel toe van omvang van oost naar west. Smariuskade krijgt hiermee straks 3 karaktervolle verblijfsplekken met elk een eigen karakter en thematiek, waarbij verblijven en ontmoeten centraal staan. Een publiek stadspark geflankeerd door 2 terrasvormige gebouwen. Een functioneel plein met ruimte voor evenementen en commerciële activiteiten. En een publiek woonhof waar aan gewoond en gespeeld wordt. Elk van de drie bijzondere plekken wordt geadresseerd met een duidelijk gebouwaccent dat duiding geeft aan de betekenis van de verblijfsplekken.

De groene wig

Aan de zuidzijde van het Smariusterrein, ten zuiden van de Ringbaan Noord, is een continue wand van woningen te vinden. Die wand buigt sterker af dan de Ringbaan, waardoor er extra ruimte ontstaat bij de rotonde. De rotonde wordt daardoor een belangrijke ruimte. De groene ruimte langs de zuidzijde van de Ringbaan Noord wordt gespiegeld naar de noordkant. Zo ontstaat er in de boomstructuur een soort trompetvorm. De woningen worden afgeschermd met een grondlichaam tegen het geluid waarachter tevens geparkeerd kan worden. Hierdoor krijgt de rotonde meer ruimte en ligt deze nog wat vrijer. Op stedelijke schaal is het relevant om de Ringbaan Noord sterk te begeleiden zodat er een uitloper ontstaat naar de Hasseltrotonde. Het groene talud is een ruimtelijk landschappelijk antwoord op iets ‘defensiefs’ voor het geluid en het parkeren. Zo is langs de Ringbaan Noord een grondlichaam opgenomen met een geluid afschermdende functie waarin een groot deel van het parkeren van het grondgebonden programma bovengronds kan worden opgevangen. Tegen dat grondlichaam is naast appartementengebouwen ook ruimte voor grondgebonden woningbouw met een geluidsluw ontworpen tuin.



Stedenbouwkundig plan

3.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vanuit de stedenbouwkundige visie ontleedt het stedenbouwkundig plan zich in 3 deelgebieden en telt in totaal circa 720 woningen, waarvan 20% in de sociale huur en 10% in de midden huur wordt aangeboden, naast circa 1.100 m2 commerciële en maatschappelijke functies met de benodigde parkeervoorzieningen.

3.2.1 KANAALSPECIALS

Een reeks van 5 gebouwspecials aan het kanaal. Het zijn 5 gebouwen die alzijdig in de parkachtige ruimte staan. De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie en allemaal een eigen materialiteit. Het zijn stoere gebouwen met een verwijzing naar het industriële verleden. Van oost naar west komen de gebouwen steeds vrijer te staan in de omliggende ruimte. Ook de hoogte neemt toe van oost naar west.

Het gaat om de volgende gebouwen: A, F, L en M als de nieuw te bouwen specials en het inpassen van het Ziggo-gebouw Z.

3.2.2 DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Langs de Midden-Brabantweg wordt gedacht aan een wand, met een geluid afschermende functie, die aan de oostkant afbouwt richting een groene parkachtige ruimte, door middel van terraswoningen. Deze typologie heeft een bepaalde mate van grootsheid richting het park en de dichtheid waar deze plek om vraagt. Via het 'gat' of uitkraging van de toren wordt men richting het park gelokt. In het toekomstig silhouet van de Ringbaan Noord ter plaatse van het Smariusterrein lezen we straks 4 bouwblokken met ieder een eigen identiteit, die qua dichtheid van oost naar west toeneemt met een

stedelijke climax nabij de rotonde.

Tot dit deelgebied behoren de volgende gebouwen

- B: Terrasblok west
- E: Terrasblok oost
- C: Crescent aan de rotonde
- D: De Smariustoren met de laagbouw
- G: Arcadeblok
- HIJ: Ringbaanblok

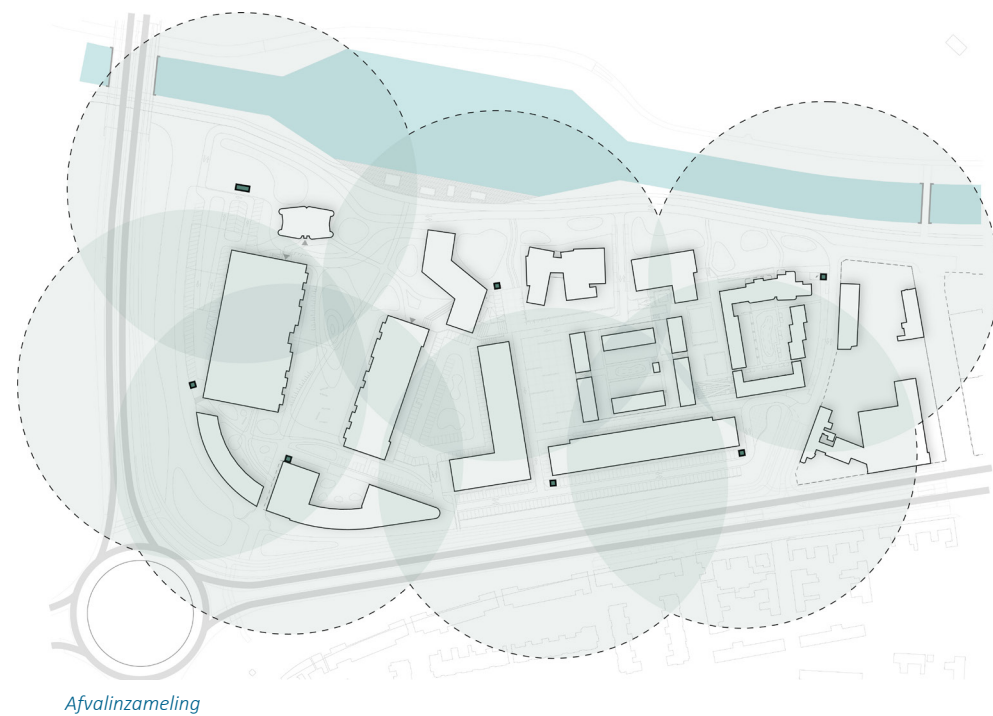
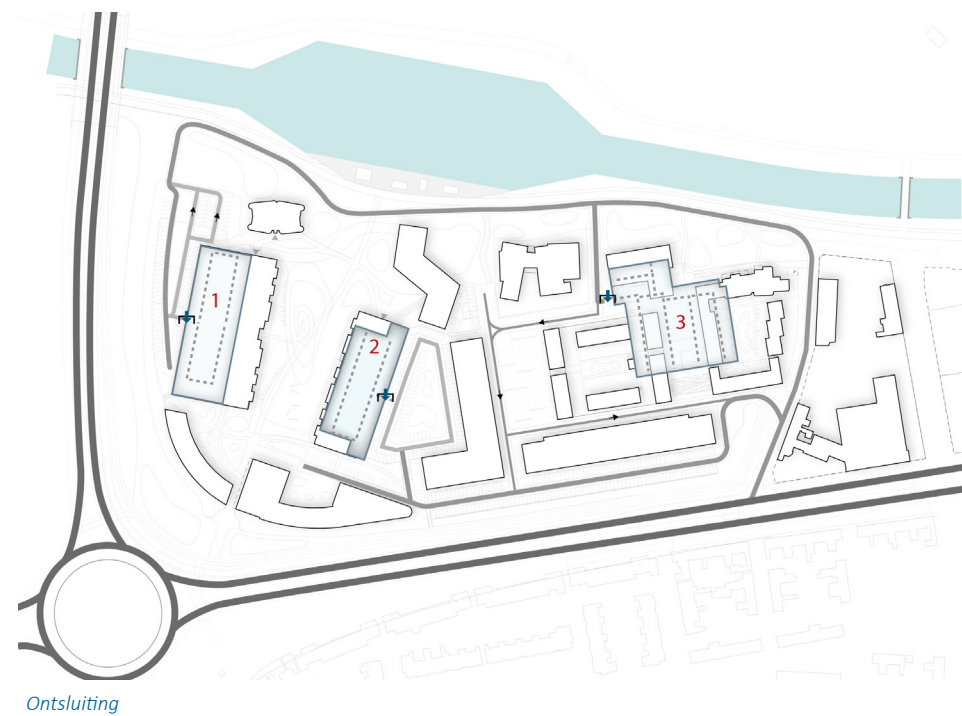
De architecturale samenhang kenmerkt zich door kloeke bouwblokken met een baksteenarchitectuur, waarbij oostelijk een aansluiting gezocht wordt met de woningbouw uit de jaren 50 en het steeds meer westelijk stedelijk, eigenwijs en een modernere uitstraling krijgt passend bij de schaal van de stad.

3.2.3 BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

Tussen het deelgebied van de kanaalspecials en de bebouwing aan de Ringbaan Noord en de Midden-Brabantweg bevindt zich een deelgebied met verschillende formele en informele hoven en pleinen. De verschillende pleinen en hoven maken mooie doorwaadbare ruimtes met elk een eigen identiteit. Aan de andere zijde van het plein is ruimte voor meer traditionele grondgebonden woningbouw met tuinen en wordt kwaliteit bereikt door de straten in te richten als woonstraten waarin de auto te gast is.

Tot dit deelgebied behoren de volgende gebouwen:

- N: Centrublok
- K: Merwedeblok



3.3 ONTSLUITING

Direct langs het kanaal bestaat het profiel uit water, weg en bomen. Er hoeft dus niet persé een autovrije kade te ontstaan. Uiteraard zou zo verkeersluw als mogelijk of de auto te gast het meest ideaal zijn, maar geheel autovrij is niet wenselijk voor het goed functioneren van het plan. Uitgangspunt voor de ontsluiting is dat er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van de bestaande infrastructuur. Zo wordt er aan de noordzijde gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting langs het kanaal. Aan de zuidzijde wordt een aansluiting gemaakt aan de Ringbaan Noord via de Merwedestraat. Hier is het tevens mogelijk om de nieuwe bypass te nemen richting de rotonde. De noordelijke en de zuidelijke

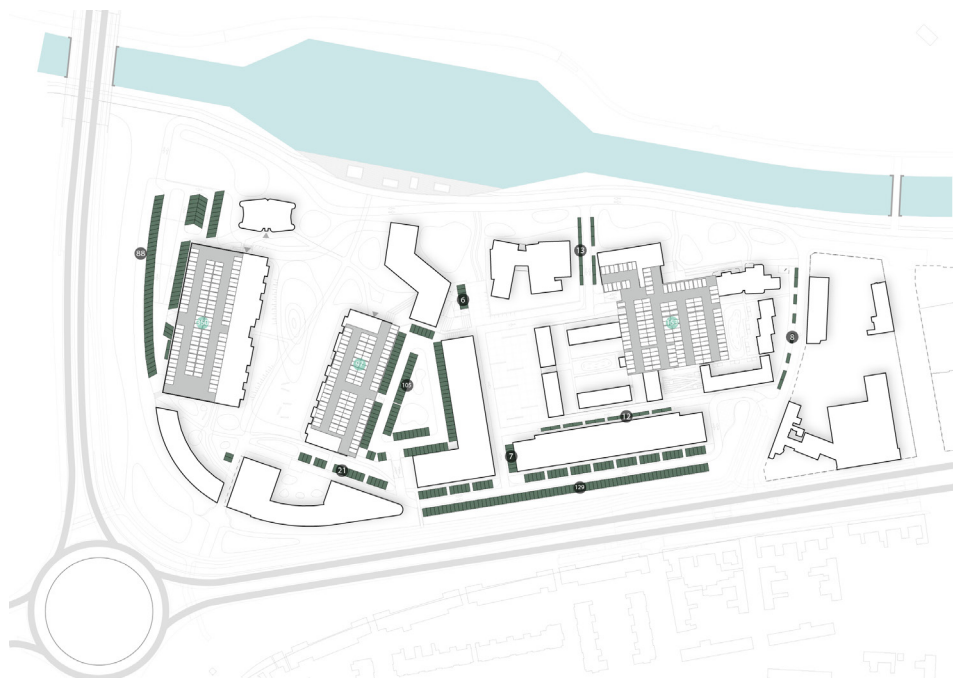
ontsluiting ontsluiten beiden 50% van het gebundeld parkeren gekoppeld aan de gebouwen. Op deze manier ontstaat er een duidelijke routing voor bezoekers met een autoluw midden waarbij de auto te gast is.

3.3.1 AFVALINZAMELING

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in ondergrondse afvalcontainers. Deze zijn bereikbaar binnen een straal van circa 100 m. Bij de positie is rekening gehouden met de routing voor vuilniswagens en eventuele nooddiensten.



Aansluiting Merwedestraat Ringbaan Noord



Parkeergarages en maaiveldparkeren



Kortparkeren

3.4 PARKEREN

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 3 vormen van parkeren: gebouwd parkeren, gebundeld maaiveld parkeren en kort parkeren. Van tevoren zijn een aantal maaiveld parkeerplaatsen aangewezen voor elektrische laadpunten en deelautoconcepten.

3.4.1 ER ZIJN 3 GEBOUWDE PARKEERGARAGES

Onder de beide terrasgebouwen en het hof tussen het Centrumblok en het Merwedeblok. De parkeergarages liggen allen half verdiept vanwege het grondwaterpeil. De parkeergarage onder het oostelijke terrasblok wordt ontsloten vanaf de zuidzijde, de overige twee parkeergarages worden ontsloten vanaf de noordzijde.

3.4.2 GEBUNDELD OPENBAAR MAAIVELD PARKEREN (390 PP)

De eerste is langs de Midden-Brabantweg. Deze parkeerplaats staat in verbinding met de gebouwde parkeergarage onder het westelijke terrasblok en wordt via de noordzijde ontsloten. De tweede parkeerplaats bevindt zich langs de Ringbaan Noord. Deze wordt vanaf de zuidzijde ontsloten. De derde parkeerplaats bevindt zich achter het Arcadegebouw. Dit halfverdiepte parkeerhof bedient het bezoekersparkeren van de woningen en de commerciële ruimten. De parkeerplaats staat in verbinding met de gebouwde parkeergarage onder het oostelijke terrasblok.

3.4.3 KORT PARKEREN NABIJ DE ENTREE VAN ELK GEBOUW

Nabij elk gebouw is er ruimte voor enkele parkeerplaatsen voor pakketdiensten en mindervaliden.



Parkeerhof EFG



Doorwaadbaarheid Voetgangers



Aansluiting fietspaden

3.5 LANGZAAM VERKEER

Er is geen directe aanleiding om een brug aan te leggen over de zwaairom van het kanaal, gezien het feit dat er aan de noordzijde geen structuur is om op aan te haken of een punt is waar je mensen naartoe wil brengen. Wel zijn er kansen om de Waalstraatphaalbrug te verplaatsen in de richting van de Merwedestraat, in het verlengde van de Maasstraat, hierdoor wordt Smariuskade beter bereikbaar en verbindt de brug twee doorlopende historische structuren met elkaar.

3.5.1 VOETGANGERS

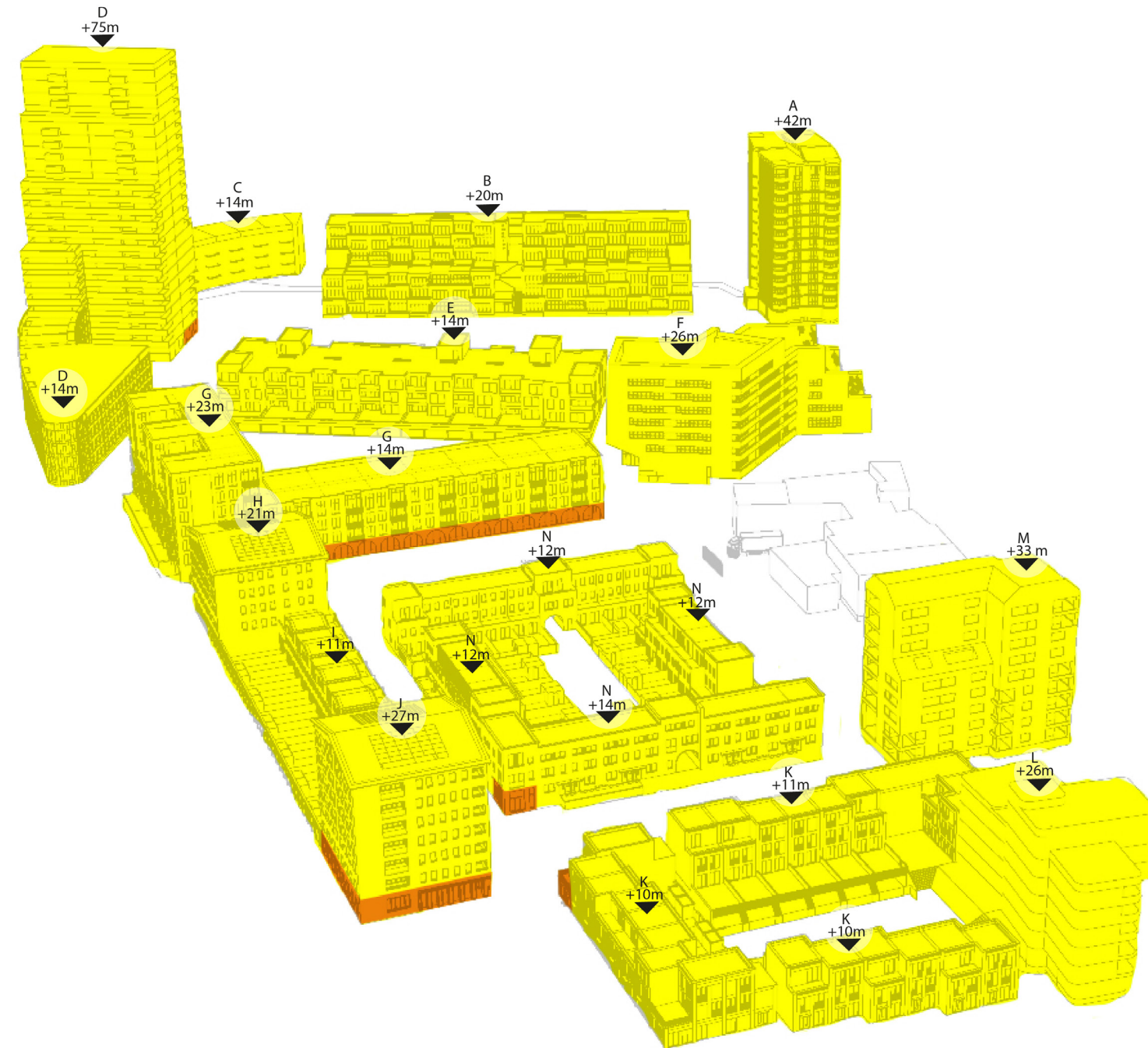
Omdat het autoverkeer zoveel mogelijk wordt afgevangen aan de flanken ontstaat een autoluw middengebied. Hier is volop ruimte voor de voetganger en de fietser. Er zijn veel oost – westverbindingen. Deze bevinden zich langs het kanaal, in een route langs de specials als primaire routes. Secundair zijn de routes door de doordringbare woonblokken al dan niet voorzien van poorten en stegen die een soort dwaalmilieu van verrassende ontmoetingen mogelijk maken. Naar de omgeving worden er veilige oversteken gemaakt richting de zuidelijk gelegen woonwijk en de Hasseltrotonde, zodat Smariuskade een open en toegankelijke wijk is voor de omgeving om er een wandeling te maken en te vertoeven aan de kanaalzone en in het Smariuspark.

3.5.2 FIETSERS

Met het stedenbouwkundig plan is goed nagedacht over de aankoppeling op het bovengemeentelijke fietsnetwerk. Zo loopt er langs het kanaal een vrijliggend snelfietspad dat behouden blijft. Nabij de zwaairom kruist het snelfietspad een wandelroute richting het water. Hier is bewust een lichte kromming in het fietspad gelegd om de snelheid er iets uit te halen voor de veiligheid. Verder zijn er goede verbindingen mogelijk over de Ringbaan Noord en de Smariusrotonde.



Snelfietspad langs het kanaal



Overzicht gebouwhoogten

LEGENDA



functie wonen



functie commercieel

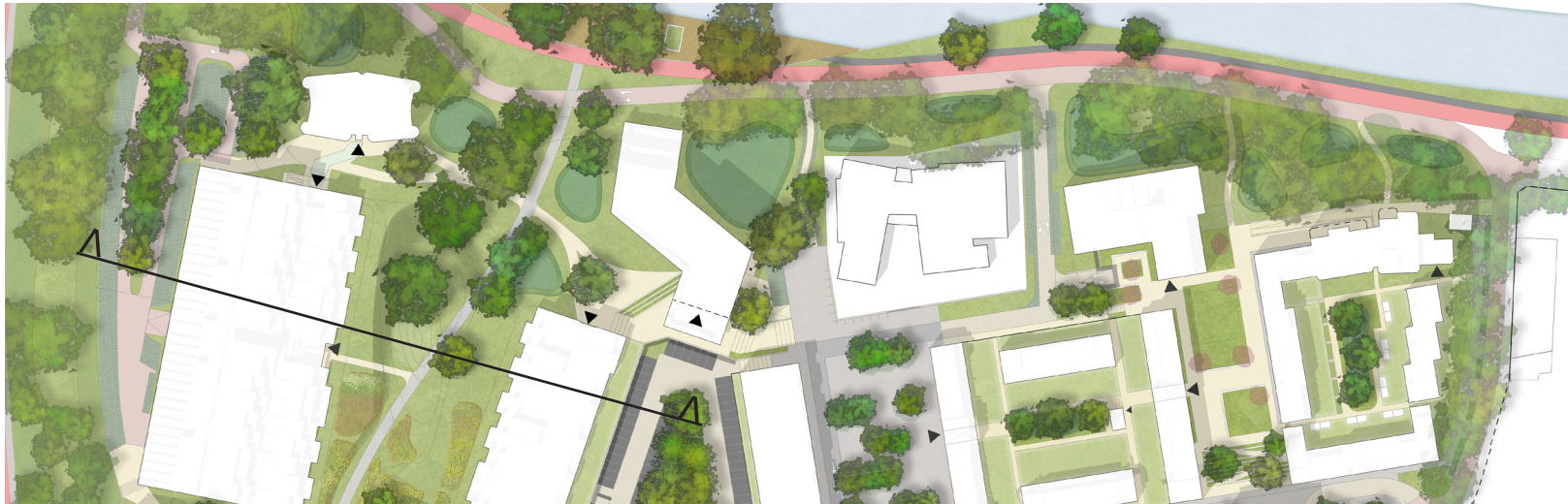
3.6 BOUWHOOGTES EN PROFIELEN

In het overzicht zijn de hoogten in het plan met circa maten weergegeven. Deze corresponderen met de beschrijving per gebouw in het nog af te ronden beeldkwaliteitsplan (BKP) en de profielen voor de openbare ruimte. De dichtheid van het plan en dus de hoogte neemt van oost naar west toe, waarbij de grondgebonden woningen zich met name in het oosten bevinden en de meer hogere gebouwen waaronder de Smariustoren in het westen. De Kanaal specials variëren bewust in hoogte om een levendig en rijk gevarieerd Waterfront te creëren.



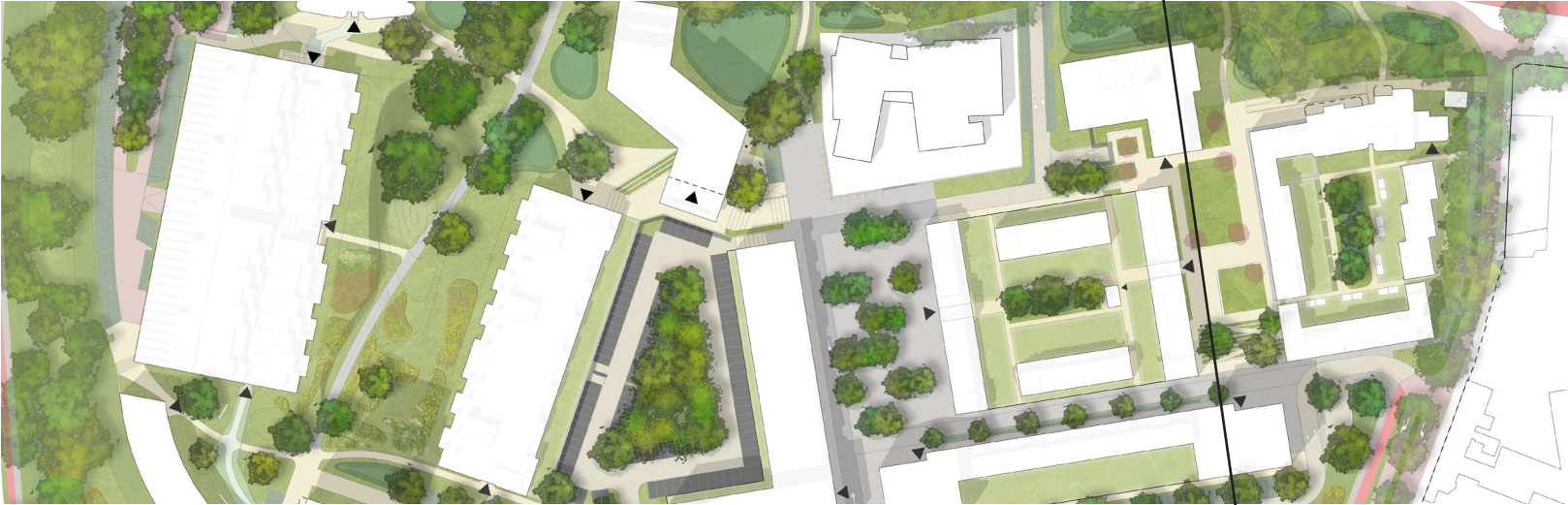
Vogelvluchtperspectief

PROFIEL PARKEERGARAGE-WEST EN SMARIUSPARK



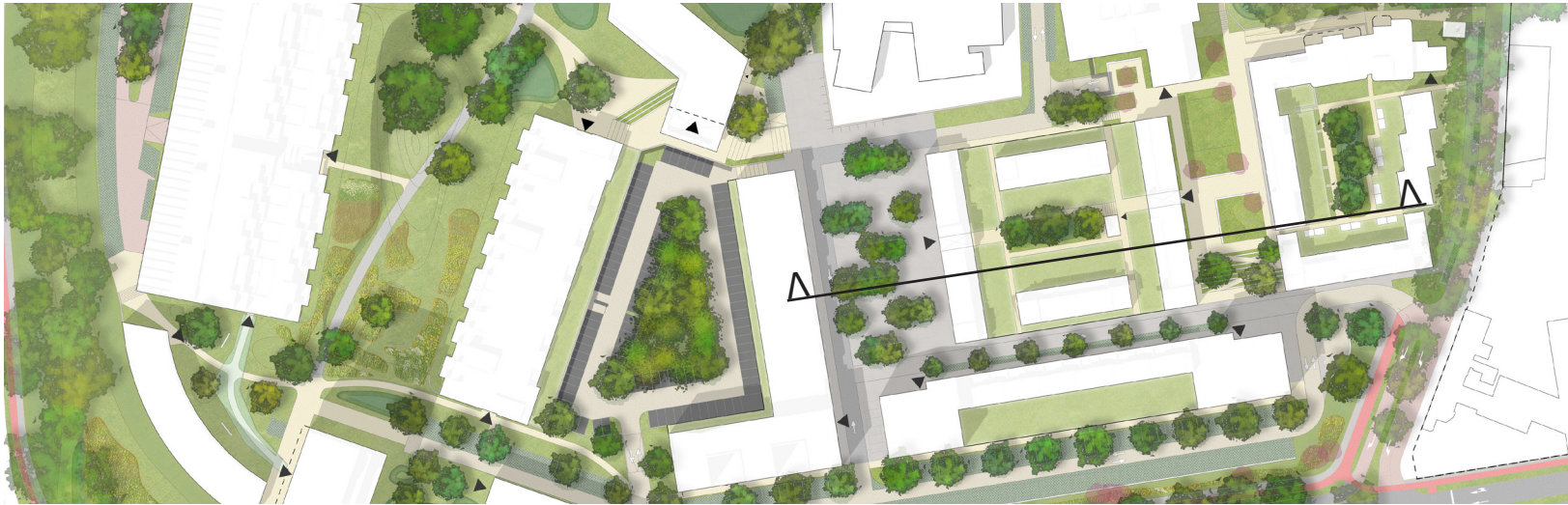
Vogelvluchtperspectief parkeergarage West

PROFIEL PARKEERGARAGE OOST EN SMARIUSHOF



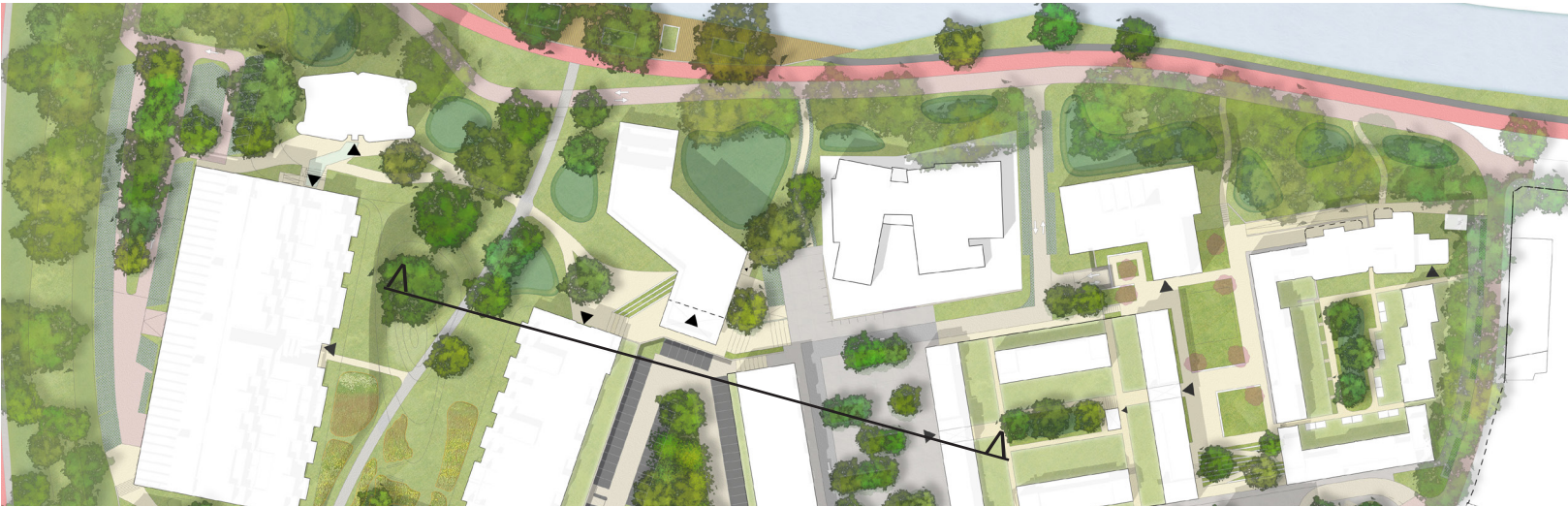
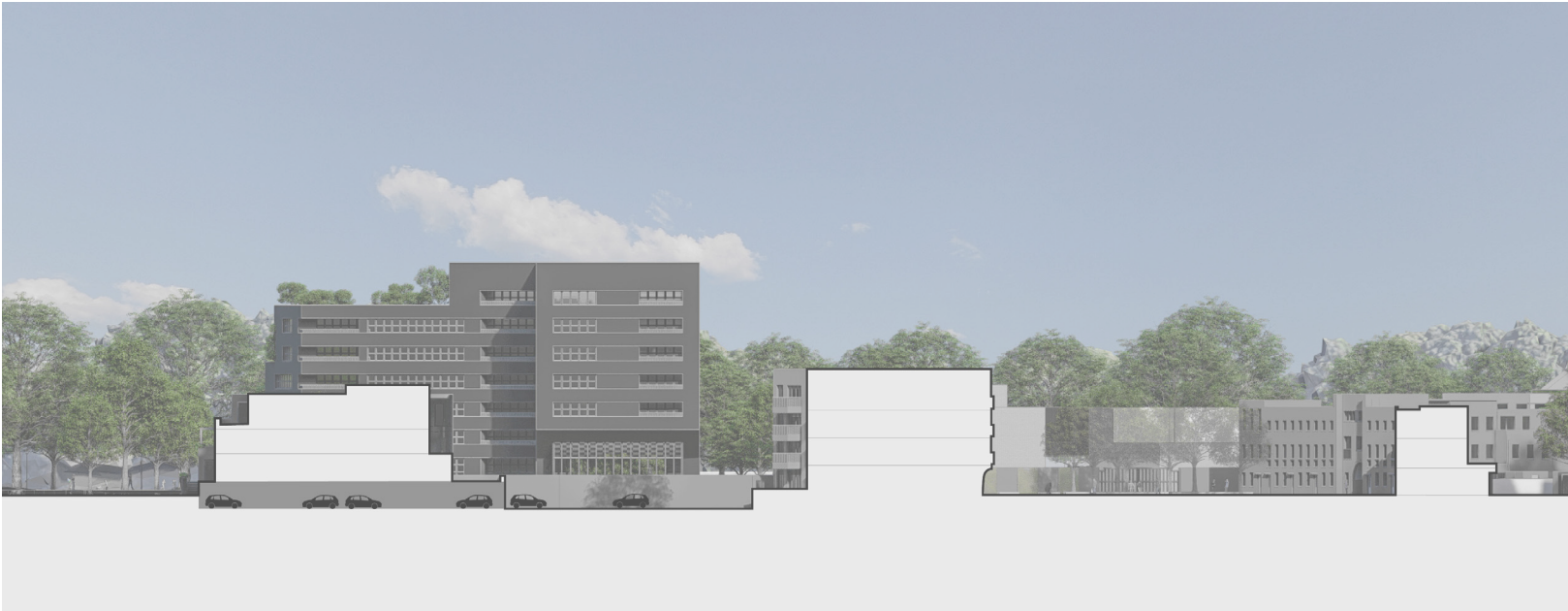
Vogelvluchtperspectief ingang Parkeergarage Oost

PROFIEL PARKEERGARAGE OOST EN SMARIUSHOF

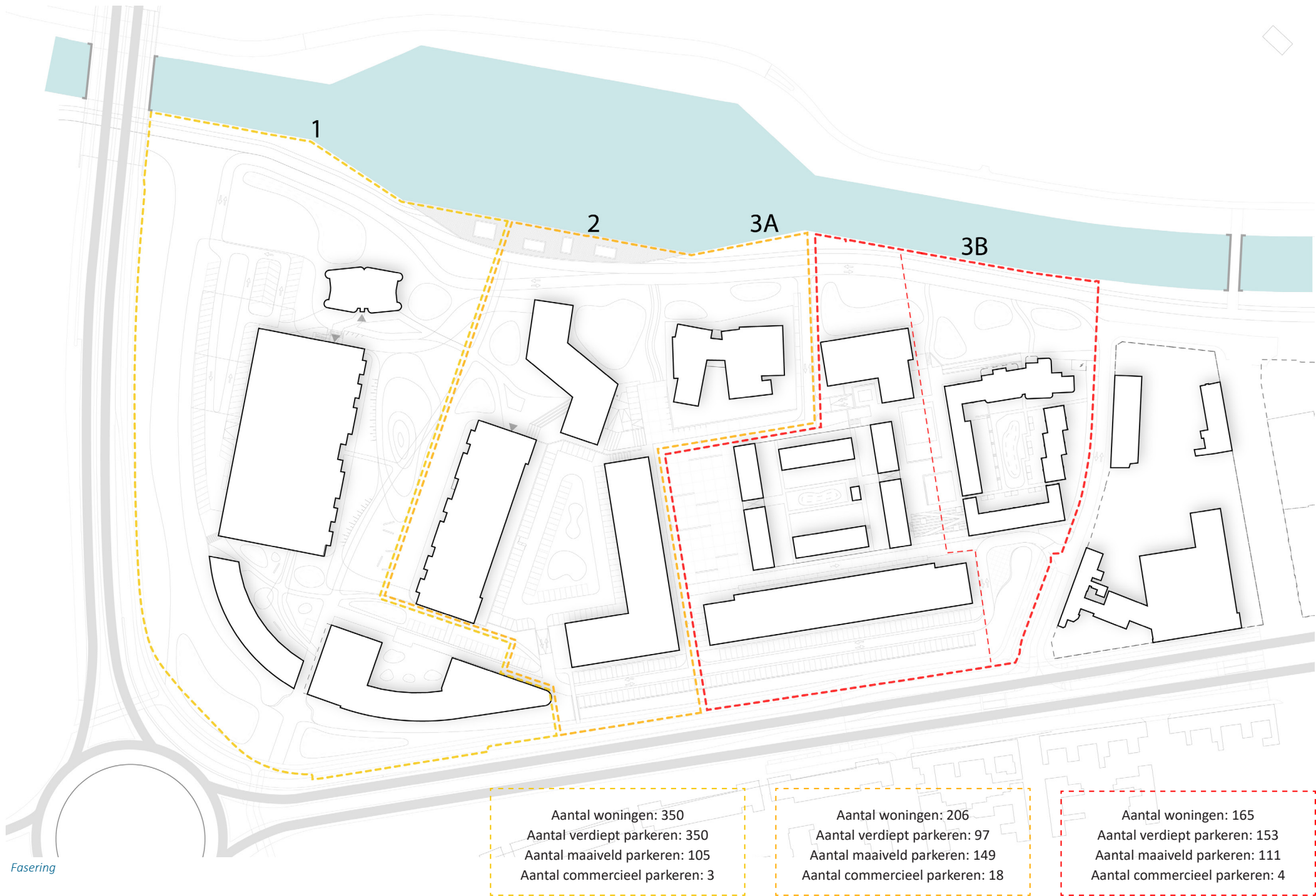


Vogelvluchtperspectief parkeergarage Oost

PROFIEL PARKEERGARAGE MIDDEN EN SMARIUSPLEIN



Vogelvluchtperspectief parkeergarage Centrum



Fasering

3.7 FASERING

Het plan kent 3 fasen. Elke fase kent een eigen gesloten grondbalans, parkeerbalans en waterbuffering in de vorm van wadi's.

- Fase 1 bestaat uit gebouw A, B, C, D
- Fase 2 bestaat uit gebouw E, F en G
- Fase 3 bestaat uit gebouw H, I, J, K, L, M en N



Vogelvluichtperspectief

IV



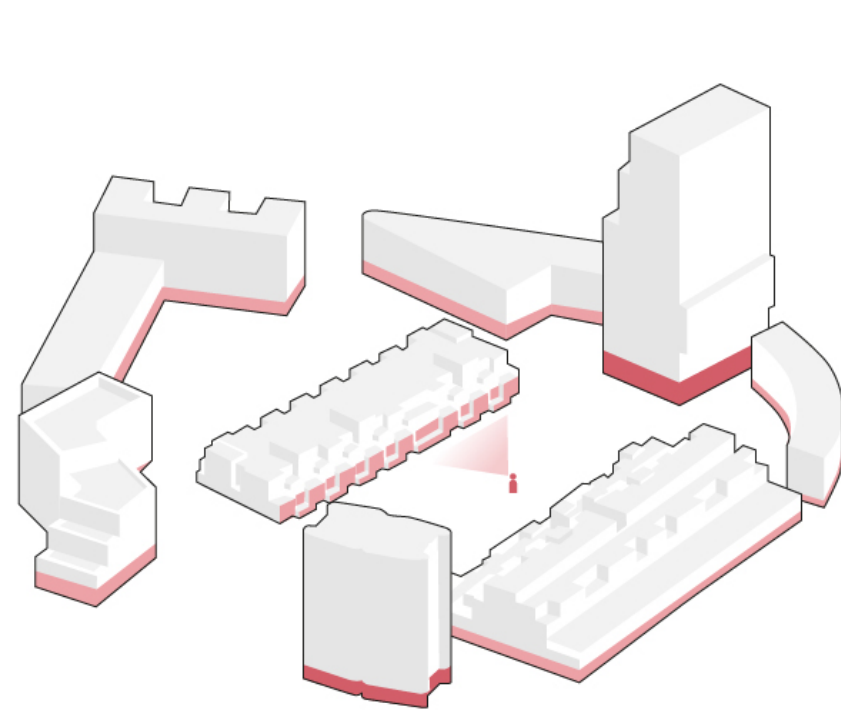
DEEL IV
BEELDKWALITEIT
GEBOUWEN

DEEL IV

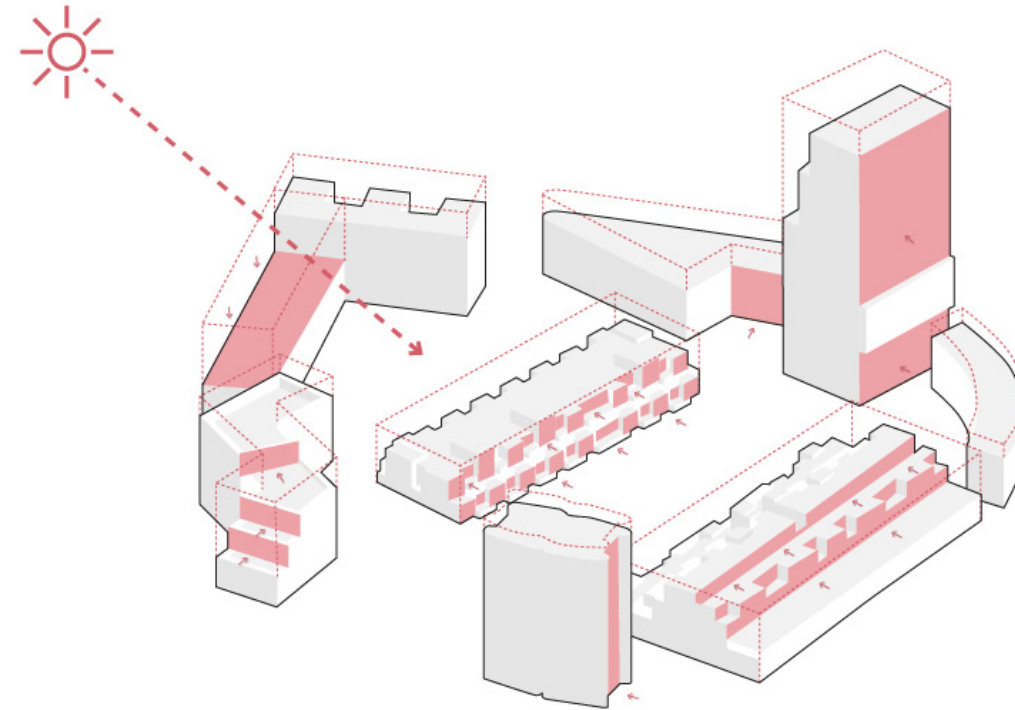
4.1 PRIMAIRE GEBOUWKWALITEITEN

Op architectonisch niveau zijn er 10 hoofdthema's van belang:

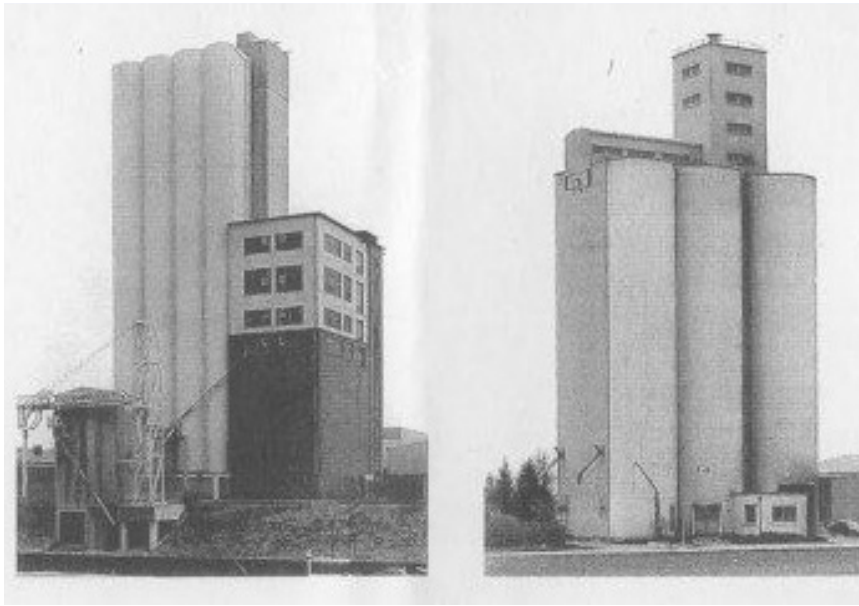
1. Stad op ooghoogte. Aandacht voor actieve plinten waarmee er een levendige wisselwerking tussen binnen en buiten ontstaat. De gevels zijn vormgegeven dusdanig dat er een relatie mogelijk is tussen privé en openbaar. Arcades zijn hier een voorbeeld van. Daar waar plinten dicht zijn worden deze met groen talud omkleed om blinde gevels te voorkomen. De entrees zijn duidelijk herkenbaar.
2. De opzet zoekt inspiratie in het verleden van de locatie, stoer, robuust met een eigenstandig karakter. Per gebouw is een duidelijk architectonisch concept waarin het industriële verleden krachtig is aangezet. Dit thema spreekt vanuit de referenties.
3. Alle gebouwen hebben als hoofdmateriaal een roodachtige metselsteen en kleur uit 1 pallet met uitzondering van de architectuur aan het kanaal. De kanaalspecials stralen een continuïteit uit en zijn bijzonder door kleur en materiaal. De hoofdmaterialen hebben een ruwe tactiliteit die aansluit bij het robuuste karakter.
4. Bij een helder architectonisch concept voor de gevels dienen balkons onderdeel te zijn van de architectuur.
5. Het principe van de vijfde gevel: gezien het feit dat er meerdere hoge gebouwen in het plan voorkomen is het van belang om aandacht te hebben voor de vijfde gevel van het gebouw: het dak. Denk aan:
 - Het bundelen en het uit het zicht nemen van installaties.
 - Het toepassen van groene daken.
 - Het toepassen van zonnepanelen ontworpen in relatie tot de dakrand.
6. De gebouwen of hoven zijn doordringbaar en toegankelijk.
7. Alle gebouwen langs het kanaal hebben een substantiële massa met aandacht voor dynamiek en interessante zichthoeken. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen.
8. Gebouwen zijn natuurinclusief en leveren een bijdrage aan de instandhouding van diersoorten en aan een prettige leefomgeving voor mensen. Gebouwen zijn klimaatadaptief en wateradaptief ontworpen.
9. Alle gebouwen kennen een verbijzondering in de beëindiging van de bovenste lagen.
10. HWA's worden zorgvuldig meeontworpen wanneer zichtbaar is er aandacht is voor het materiaal en detail.



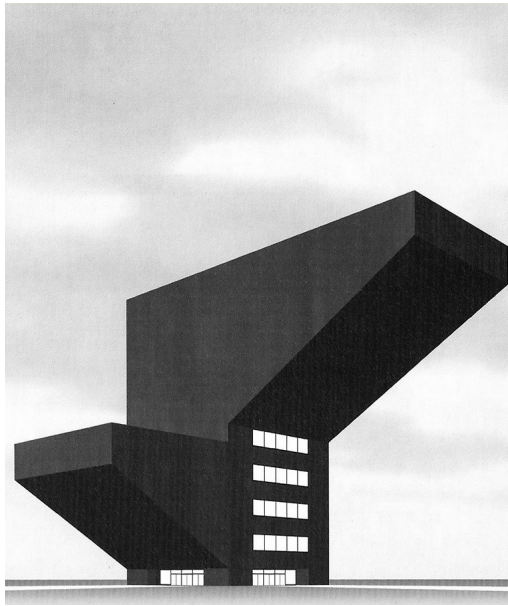
Stad op ooghoogte



massa's met aandacht voor dynamiek, licht en lucht



Referentiebeeld industrieel silogebouw



Referentie gebouw robuust
Simon Unger



Balkons mee ontworpen
Bedaux de Brouwer



Alzijdig ontworpen

4.2 KANAALSPECIALS

Rooilijnen:

- De gebouwen staan in de rooilijn van het kanaal: de bebouwingsvrije zone, rekening houdend met bestaande bomen. Van oost naar west komen de specials steeds vrijer te staan in de ruimte.

Entrees:

- Entrees bevinden zich aan de zuidzijde

Aansluiting omgeving:

- Alle gebouwen zijn alzijdig ontworpen en zijn uniek in hun vormgeving en materialisatie.

Hoogtes:

- Kanaalspecials variëren in hoogte waarbij A het hoogste gebouw is.

Datacenter

- Het datacenter is één van de specials en krijgt aan de pleinzijde een erfafscheiding. Installaties worden uit het zicht ontworpen.



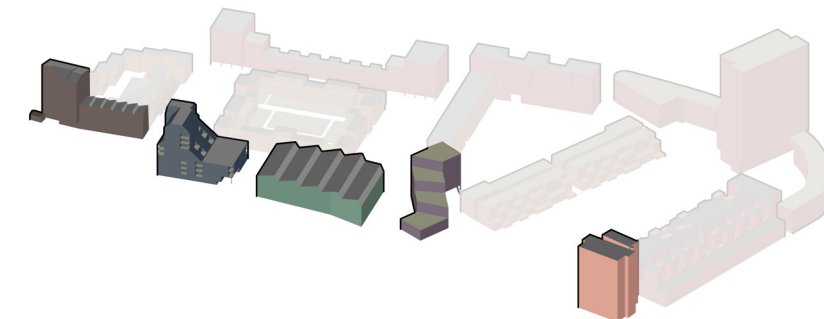
Referentiebeeld dakinstallaties uit het zicht



Erfafscheiding datacenter, Munthof Antwerpen



De gebouwen verwijzen naar industrieel verleden



Kanaalspecials



Kapvormen met flauwe helling zijn toegestaan.



De toren is het hoogste gebouw van het plan. Gesloten vakken in de gevel



Galerijen zijn niet herkenbaar in de gevel.



De appartementen gebouwen zijn ongelijk qua hoogtes



Meeontworpen balkons in architectuur

4.3 RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Rooilijnen:

- De gebouwen kennen geheel dezelfde rooilijn voortkomend uit de trompetvorm van de rotonde, de Ringbaan Noord en Midden-Brabantweg.
- Terrasgebouwen vormen de wanden langs het Smariuspark

Aansluiting omgeving:

- Appartementen zijn alzijdig ontworpen.
- Grondgebonden woningen hebben een mee ontworpen erfafscheiding.
- Er is een poort/doorgang ter hoogte van de Smariusrotonde opgenomen tussen gebouw C en D.

Hoogtes:

- De toren is het hoogste gebouw van het plan.
- De appartementen gebouwen zijn ongelijk qua hoogtes, de grondgebonden woningen hebben dezelfde hoogte.

Materialisatie:

- Het hoofdmateriaal is roodachtige baksteen gecombineerd met lichtkleurige ornamentiek en beton accenten.

Gevel

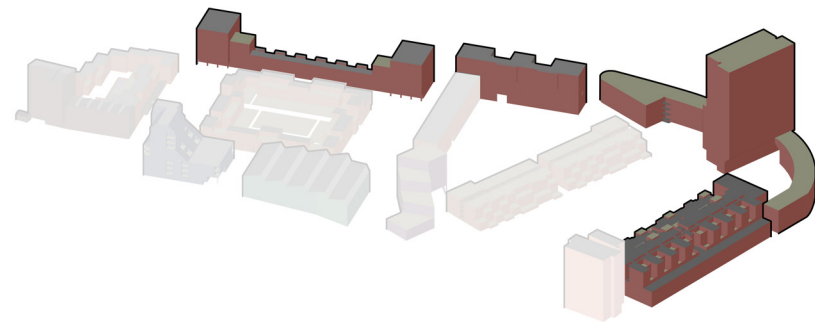
- Galerijen zijn niet herkenbaar in de gevel.
- Gesloten vakken in de gevel zijn mogelijk om de massa van het gebouw te benadrukken.
- In de geleding is de rasterstructuur dominant, geen horizontale of verticale geleding.

Plastiek:

- Diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.

Kapvorm

- Kappen met een flauwe helling zijn toegestaan



Ringbaan-Noord en Midden-Brabantweg



Referentiebeeld poort Ringbaan-Noord, Tilburg



Rasterstructuur in de geleding in de Merwedestraat



Erfafscheidingen in Braziliaans metselwerk



Arcade met commerciële ruimtes

4.4 BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

Rooilijnen:

- De rooilijnen zijn bepaald door de wanden van de pleinen, het hof en het park. De wanden dienen hier aanéengesloten te zijn met uitzondering van de hoeken.
- Aan de Merwedestraat staat bebouwing in een getrapte rooilijn parallel aan het historisch lint.

Aansluiting omgeving:

- Zorgvuldige overgang openbaar privé verzachten door bijvoorbeeld de toepassing van een luifel en een zitelement bij de voordeur.
- De binnengebieden van de bouwblokken zijn doordringbaar en voor voetgangers via gemetselde poorten toegankelijk
- De plinten van gebouwen zijn transparant en hier wordt gewoond en is soms een commerciële ruimte voorzien.

Hoogtes:

- De centraal in het plan gelegen appartementengebouwen zijn lager ten opzichte overige appartementengebouwen.
- De grondgebonden woningen hebben dezelfde hoogte.

Erfafscheidingen:

- Voor de grondgebonden woningen dienen de erfafscheidingen te worden mee ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld met Braziliaans metselwerk als erfafscheiding of lage muur aan de voorzijde afgestemd op de gebouwplint.

Materialisatie:

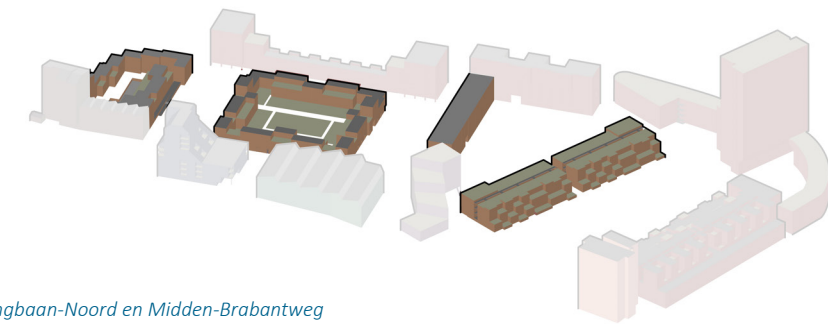
- Het hoofdmateriaal is roodachtige baksteen gecombineerd met lichtkleurige ornamentiek en beton accenten.

Gevel

- In de geleding is de rasterstructuur herkenbaar
- Diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.

Kappen:

- De gebouwen hebben platte daken.



Ringbaan-Noord en Midden-Brabantweg

V

DEEL V
BEELDKWALITEIT
OPENBARE RUIMTE

DEEL V



5.1 PRIMAIRE KWALITEITEN OPENBARE RUIMTE

ALGEMEEN

Uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied zijn de kwaliteiten van de huidige omgeving. Hierbij hoort het groene karakter van de kanaalzone en de infrastructuur aan de west- en zuidzijde die samen komen op de Hasseltrotonde met het draaiende huis (2008 kunstenaar John Körmeling). Aan de rotonde komt een markante woontoren die goed zichtbaar is vanuit het Smariuspark/kanaalzone en vanaf de Hasseltrotonde.

De kanaalzone is de belangrijke noordelijke ontsluiting van de bebouwing, maar functioneert vooral als een recreatieve boulevard om te verblijven en sporten.

RUIMTELIJK CONCEPT

Het plangebied wordt ingekaderd door het Wilhelminakanaal met zijn bestaande groene opgaande populier boombeplanting aan de noordkant. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Ringbaan Noord. De westelijke begrenzing wordt gevormd door het talud met opgaande boombeplanting van de Midden-Brabantweg. Het oostelijk deel van het plangebied wordt begrensd door de Merwedestraat, de toekomstige hoofdontsluitingsweg en daarnaast de verbindingsweg naar de kanaalzone. Vanaf het Merwedeplein komt één verbindingsweg binnen het plangebied te liggen van oost naar west. Deze verbinding heeft een steniger karakter en verbindt de parkeerpleinen en entrees naar de parkeergarages met elkaar. Vanaf het Merwedeplein naar het Smariusplein wordt een rustig woonmilieu gecreëerd in de hoofdstraat. Het Smariusplein is

geschikt voor evenementen en ontmoetingen. Binnen het plangebied komen verschillende hoven voor met ruimte voor spel en ontmoetingen. Het grootste hof kan gebruikt worden om te parkeren tussen de bomen op maaiveld, er zijn een tiny forest en dakterrassen. In de kleinere hoven is er een collectieve tuin met grote bomen en achtertuinen.

ONTWERP OPENBARE RUIMTE

De karakteristieke natuurlijke groenstructuur van de kanaalzone loopt het Smariuspark in. De markante verblijfslocatie bij de verbreding in het Wilhelminakanaal is door middel van een slingerpad verbonden met de Hasseltrotonde. De Smariustoren (gebouw D) is de eye-catcher zowel gezien vanaf de rotonde als vanuit de kanaalzone. In oost-west richting worden de ruimtes aaneengeschakeld door verblijfsgebieden. De auto's zijn in parkeergarages onder de gebouwen gesitueerd of onder het Smariushof. Het Smariushof en tuin zijn zijn voetgangersgebied. De toegankelijkheid voor mindervaliden wordt opgelost door middel van hellingbanen.

In de entreezone parallel aan de Ringbaan Noord en in de driehoek zijn de parkeerkoffers gelijk aan het maaiveld.

Voor meer inzicht in materialisatie van de verschillende gebieden verwijzen we naar de deелuitwerkingen in het 'inrichtingsplan VO- Smariuskade'.

5.2 UITWERKINGSGEBODEN OPENBARE RUIMTE



handhaven bomen en grasbermen



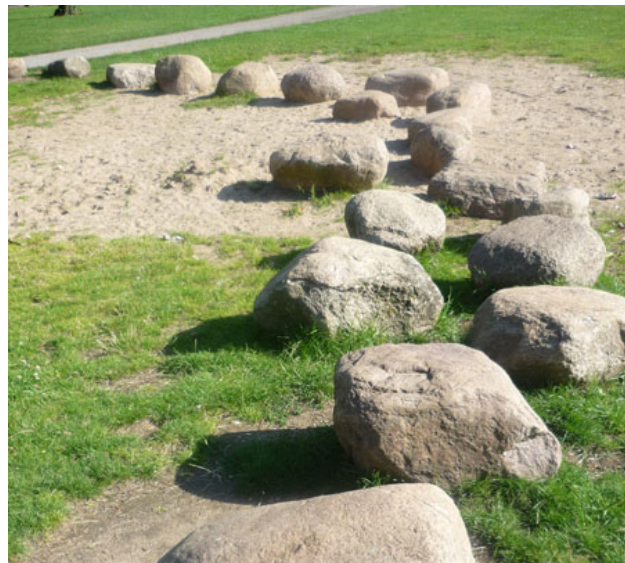
natuurlijke speelplek



aansluitende uitstraling met een zelfde rode klinker



wadi's



Stapstenen nodigen uit voor sport en spelen



uitgemaaide paden

INRICHTINGSPLAN VO- SMARIUSKADE

Voor meer inzicht in materialisatie van de verschillende gebieden verwijzen we naar de deeltuitwerkingen in het 'inrichtingsplan Smariusgade'.

1. Voor de gehele inrichting van de buitenruimte geldt: groen waar het kan, hard waar het moet
2. Auto's zijn te gast in het plangebied, ingezet wordt op ontmoeten, wandelen, verblijven, sport en spel.
3. Routes zijn 'inclusief' ontworpen gelet op de toegankelijkheid voor gebruikers met een beperking.
4. Overgangen tussen openbare en private ruimtes worden zorgvuldige en robuust vormgegeven.
5. De inrichting van het openbaar gebied past binnen de door de gemeente Tilburg aan te reiken handleiding voor de openbare inrichting inzake klasse C wat duidt op een 'natuurlijke inrichting en beheer'.
 - Het gebied kent een onderhoudsarme inrichting van de openbare ruimte die het niveau van een 'natuurlijke inrichting' overstijgt en een rijke woonomgeving tot gevolg heeft. Het gaat er hierbij om de juiste soorten op de juiste plekken te zetten.
 - Door de beplantingsopzet is er een sterke seizoenbeleving. Boom- en struikbeplanting zijn zoveel mogelijk inheems, grassentuin is een special. Grote grasoppervlakten bestaan uit kruidenrijke grasmengsels met uitgemaaide paden, speelplekken uit speelgazon.
 - De openbare ruimte is natuurinclusief ontworpen voor flora en fauna, waaronder insecten.
6. Het plangebied sluit aan op de kwaliteiten van de randen.
 - Behoud van de groene rand en talud aan de midden Brabantweg.
 - Wegen in de Kanaalzone zijn op dezelfde wijze gematerialiseerd als Merwedestraat/Goirkekanaaldijk.
 - De natuurlijke Kanaalzone wordt verbonden met het Smariuspark.
 - Geluidafschermende maatregelen d.m.v. beplant grastalud aan de Ringbaan noord.
7. Bestratingen zijn duurzaam in uitstraling en worden daarom uitgevoerd in:
 - Natuursteen, gebakken materiaal of beton met tenminste 80% natuurstenen toplaag.
 - Kleur afgestemd op de uitstraling van de gebouwen.
 - Er is een duidelijk samenhangende structuur in het plangebied die de deelgebieden met elkaar gaat verbinden zodat het geheel ervaren kan worden als één deelgebied in de stad.
 - Tevens wordt er een bij de keuze van kleur verharding rekening gehouden met het verkleinen van hittestress.
8. Hemelwaterinfiltratie en buffering is integraal toegepast in het plan
 - Wadi's vormen regenwaterbuffers/ infiltratiezone.
 - Daktuinen zijn robuust en zelfvoorzienend en niet afhankelijk van leidingwater voor beheer en onderhoud.
 - Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn uitgevoerd in open verharding
9. Inrichtingselementen en civieltechnische werken voor de openbare ruimte benadrukken de samenhang;
 - Terreinmeubilair en speeltoestellen hebben alle een natuurlijke uitstraling.
 - Lichtarmaturen behoren tot één familie.
 - Trappen en hellingbanen hebben een gelijkwaardige uitstraling en materialisatie.
10. Transformatorhuisjes worden niet in de openbare ruimte voorzien, maar opgenomen in de bebouwing.

An aerial architectural rendering of a modern urban development. The scene shows a cluster of buildings with various rooflines, including flat, gabled, and stepped designs. Some buildings have green roofs. The development is interspersed with green spaces, trees, and pedestrian paths. A river or canal flows along the top edge of the site, with a small boat visible. In the foreground, there's a road with a parking lot and some existing buildings. The overall style is a high-quality digital illustration.

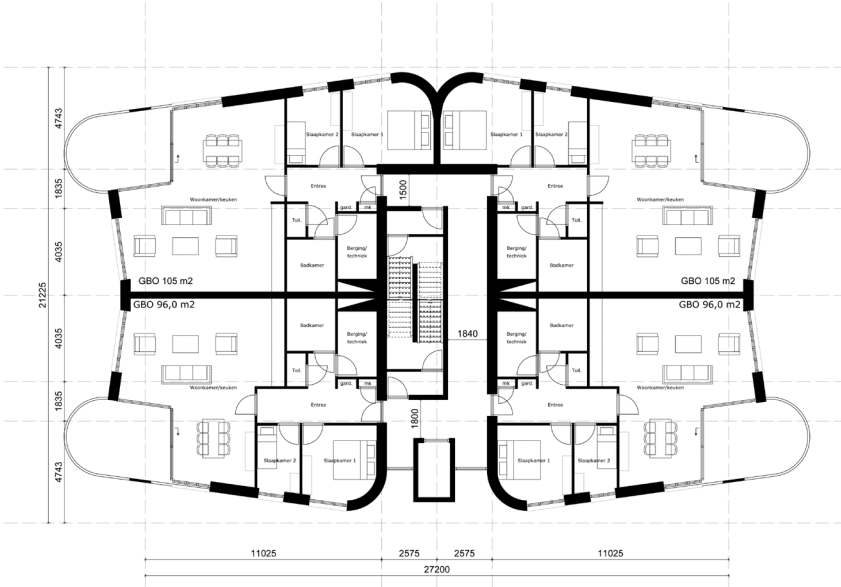
BIJLAGE

BIJLAGE
SUGGESTIE BEELDKWALITEIT
PER GEBOUW

KANAALTOREN (A)



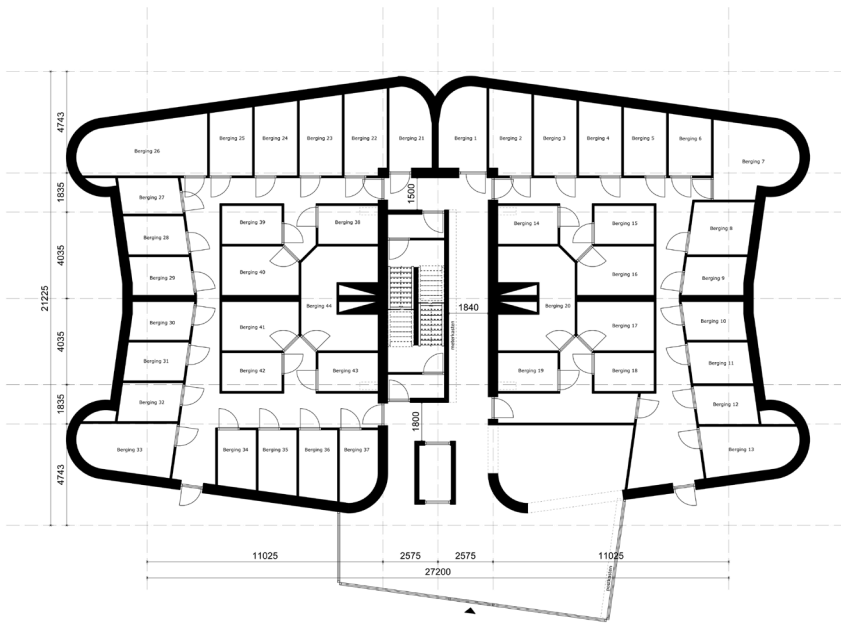
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

KANAALSPECIALS

KANAALTOREN (A)

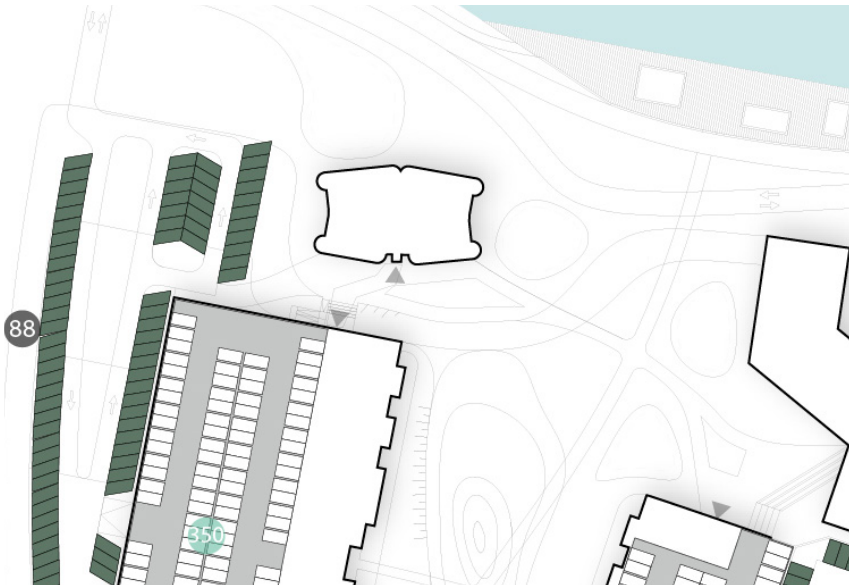
Perceel

- Ten opzichte van terrasgebouw B staat het gebouw solitair.
- Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de specials langs het kanaal. Deze special staat het meest vrij ten opzichte van de andere specials.
- Entree:** De entree bevindt zich aan de zuidzijde zichtbaar vanuit het Smariuspark.

Massa en vormgeving

- Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen. De vormgeving van dit gebouw verwijst naar silo-achtige gebouwen uit het industriële verleden.
- Hoogte:** Van de kanaalspecials is gebouw A het hoogste gebouw.
- Overstek:** De entree kent een luifel of overstek, dit vormt geen onderdeel van het gebouw, maar onderdeel van het landschap.

- Symmetrie:** Het gebouw is symmetrisch van opzet.
- Bloksamenstelling:** Het gebouw is verticaal geleed. De raampartijen, balkons en gesloten geveldelen zijn in één verticale lijn boven elkaar gepositioneerd. De lagen zijn afleesbaar.
- Kapvorm / dakbeëindiging:** De bovenste woonlaag zal hoger worden in combinatie met een hogere dakrand om het zicht op installaties te blokkeren. Het gebouw heeft een plat dak en heeft geen overstek.
- Hoeken/kopgevels:** De hoeken van het gebouw zijn rond. De kopgevels hebben uitkragende ronde balkons aan de oost- en westzijde.
- Maaiveld:** De entree en bergingen zijn op begane grondniveau. Gebouw staat in het groen met een talud waar mogelijk om een blinde gevel te voorkomen.



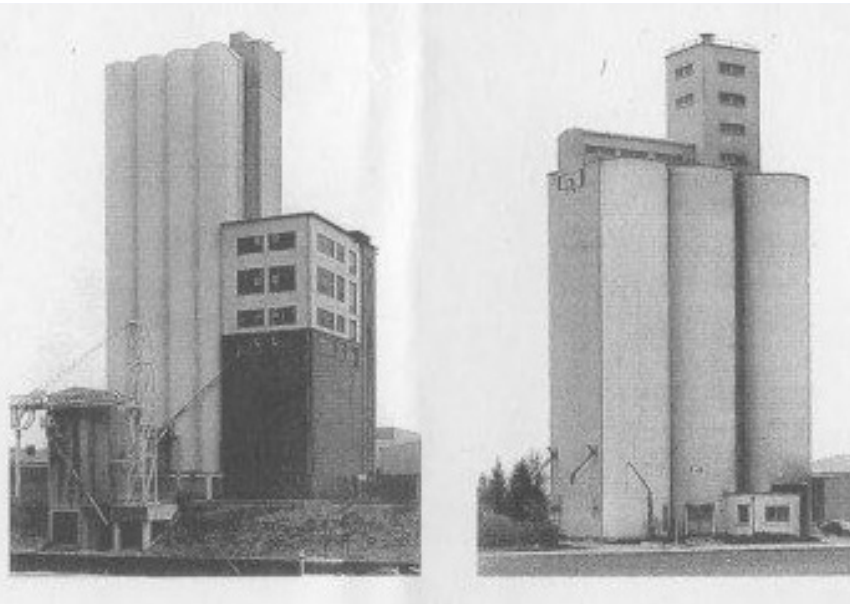
Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld industrieel silogebouw

KANAALSPECIALS

KANAALTOREN (A)

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en verdiepingshoge ramen opgesloten tussen horizontale banden per laag.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is lichtkleurig met een ruwe tactiliteit.
- **Schoorstenen/dakopbouw:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw en glazenwasinstallatie zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen en/of samen genomen d.m.v. hoge dakrand.
- **Reclame:** Op het dak zijn doosletters mogelijk met een verwijzing naar Smarius.

Buitenruimte

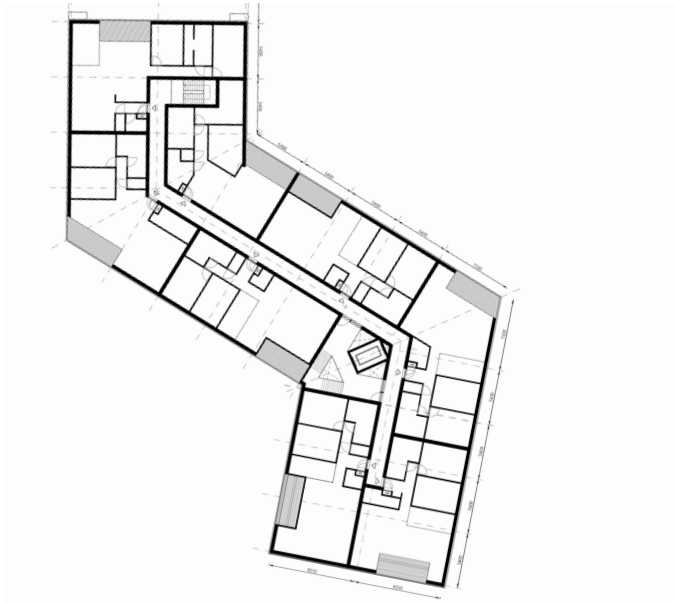
- **Balkons:** De balkons kragen uit in oostelijke en westelijke richting. Loggia's zijn mogelijk, geen Frans balkon.
- **Maaiveld:** Geen privé tuinen op het maaiveld.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw A	48	Aantal toegewezen gebouwd: 48
		Aantal toegewezen maaiveld: 14

S-GEBOUW (F)



Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

KANAALSPECIALS

S-GEBOUW (F)

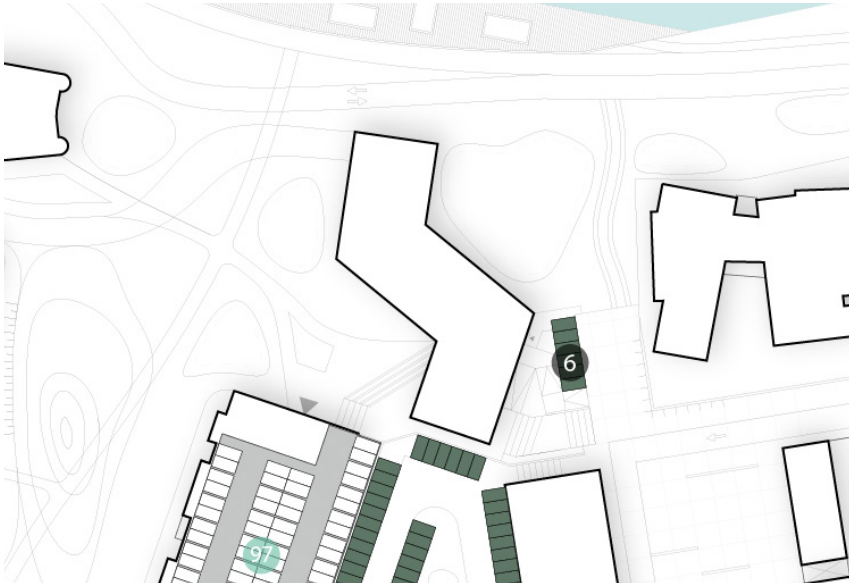
Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw staat in de rooilijn van het kanaal: de bebouwingsvrije zone, rekening houdend met bestaande bomen.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de specials langs het kanaal. Het gebouw is terrasvormig en robuust van karakter en verschijningsvorm. Deze special vormt de beëindiging van het hof tussen E en G.
- **Entree:** De entree bevindt zich aan de zuidzijde.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen. Het gebouw is terrasvormig. Het is een brutalistisch gebouw. De spanning tussen het robuuste karakter van het gebouw refererend naar het industriële verleden en het intieme karakter van het zuidelijk gelegen woonhof bepalen het concept van het gebouw. De zigzag maakt het gebouw eigenwijs in de reeks van specials. het brengt spanning in de openbare ruimte. Zigzag vorm en overstek bepalen het concept van het gebouw. In de massa worden gevelopeningen gemaakt, het wonen vloeit hiermee naar buiten.

- **Hoogte:** Het gebouw neemt getrapt toe in hoogte van laag aan het kanaal naar hoog aan de zuidzijde.
- **Overstek:** De entree is gelegen onder het overstek aan de zuidzijde.
- **Symmetrie:** Het gebouw is asymmetrisch van opzet.
- **Bloksamenstelling:** Het gebouw is horizontaal geleed. De raampartijen, balkons zijn als snedes op sleuven in de massa gegutst. De lagen zijn goed afleesbaar uit de massa.
- **Maaiveld:** De plint van het gebouw is open en er wordt gewoond. Het gebouw heeft een gemetselde borstwering.
- **Kelder:** De noordzijde van het gebouw staat op maaiveldniveau, zuidzijde sluit aan op de halfverdiepte parkeerbak.



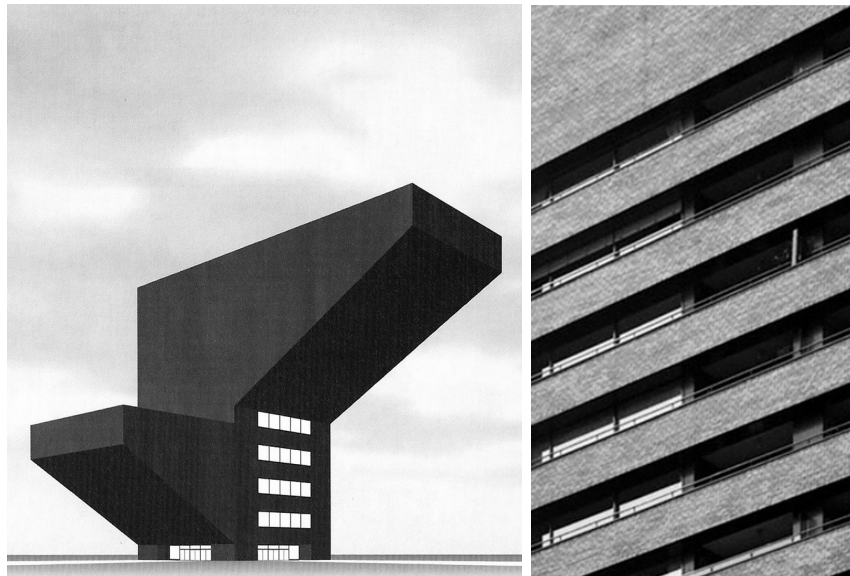
Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Simon Unger (links) Cenakel, Bedaux de Brouwer

KANAALSPECIALS

Materialisatie – Detaillering

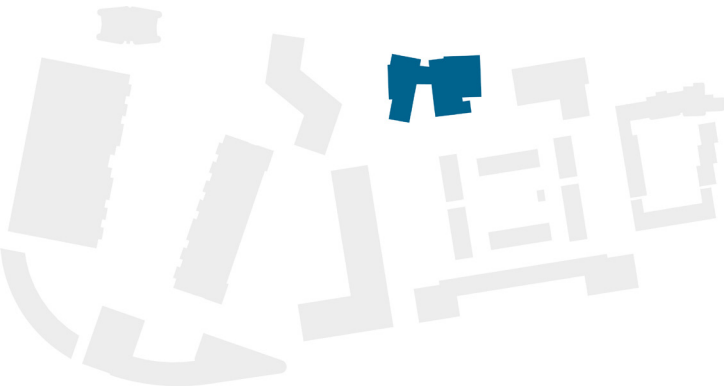
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is donkergrijs baksteen met een ruwe tactiliteit. Kozijnen in een donkere tint. In de detaillering de kozijnen uit het zicht ontwerpen.
- **Schoorstenen/dakopbouw:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw en glazenwasinstallatie zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen en/of samen genomen d.m.v. hoge dakrand.

Buitenruimte

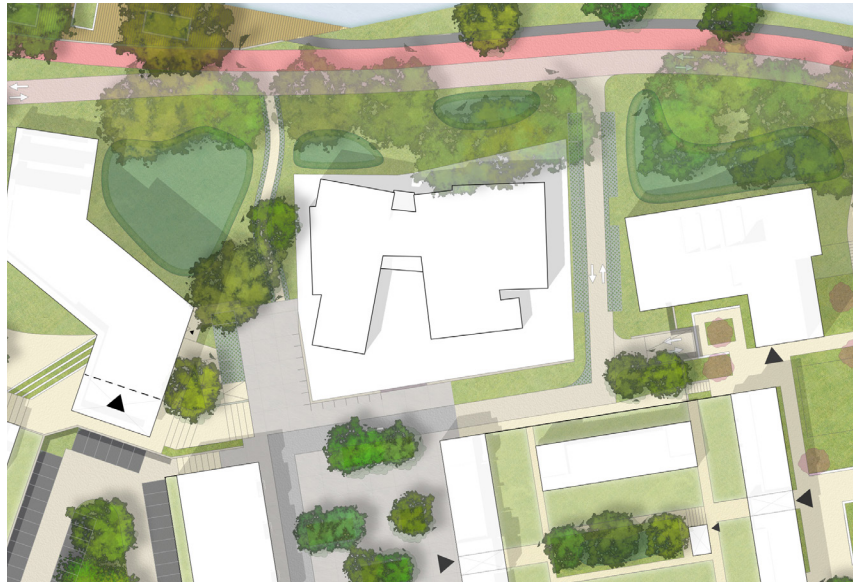
- **Balkons:** Er zijn inpandige buitenruimtes, brede panoramische loggia's, die binnen het gebouw vallen. Daarnaast zijn de dakterrassen begaanbaar.
- **Maaiveld:** Geen privé tuinen op het maaiveld.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw F	49	Aantal toegewezen gebouwd:
		49
		Aantal toegewezen maaiveld:
		15

DATACENTER (Z)



Positie



Situatietekening



Referentiebeeld dakinstallaties op Leiespiegel Deinze, VK Architects & Engineers



Vogelvlucht

KANAALSPECIALS

DATACENTER (Z)

Uitgangspunten vormgeving gebouw

- Er worden geen aanpassingen voorgesteld aan de gevel.
- De installaties (geluidsbronnen) op het dak geluidswerend inpakken op een bijzondere wijze. Hiervoor een kunstenaar aantrekken die er een iconische uitstraling aan kan geven.
- De zijde aan het plein een bijzondere uitstraling geven.
- Het dak is open boven de installaties.

Logistiek

- Het Ziggo gebouw direct vanaf het plein toegankelijk maken met een poort. De vrachtwagen kan om deze poort te bereiken gebruik maken van de reguliere infrastructuur in het nieuwe plan.
- De ruimte voor een separate ontsluitingsweg van het datacenter vanaf het kanaal kan worden ingezet ten gunste van het plan.
- Geen dubbele ontsluiting, dus minder verharding in het plan als geheel.
- De poort vormt de aanleiding toegankelijkheid en esthetiek samen te laten komen op deze hoek van het plein. Hier kan een ontwerpogave van gemaakt worden.
- De routing met draaicirkels en de frequenties van laden en lossen etc. afstemmen.

Geluidswerende maatregelen

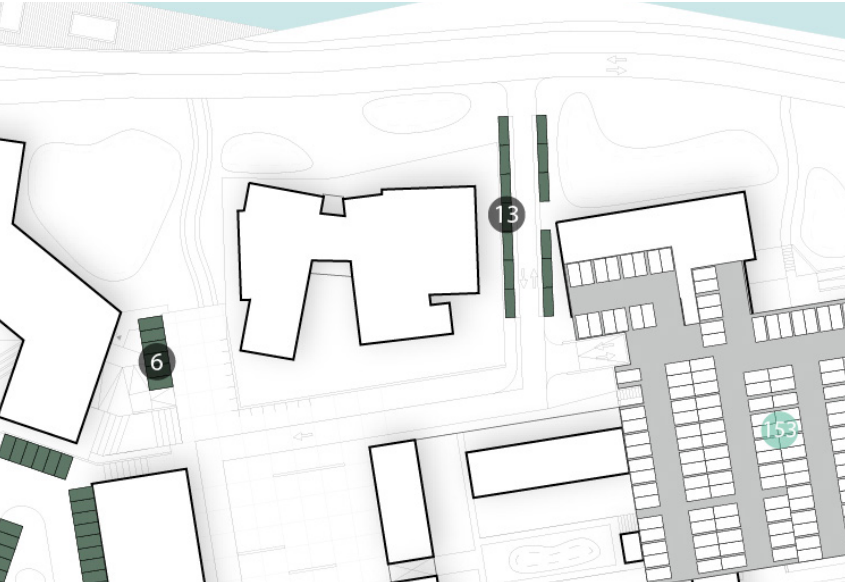
- Geluidswerende / absorberende maatregelen opgenomen in het dak.
- Nader onderzoek is nodig om te bepalen waaraan deze maatregelen moeten voldoen.
- Zoals eerder vermeld mag dit inpakken van de geluidsbronnen op een bijzondere wijze.

Brandveiligheid

- Gebouwen moeten voor blusvoertuigen bereikbaar zijn door middel van een weg van ten minste 4,5 meter breed. Dit is dus de minimale breedte van de poort. Met name de generatoren zijn een risico in verband met de brandveiligheid en moeten goed bereikbaar zijn, deze bevinden zich achter de grote deuren.

Dakbedekking

- Het dak bedekken met grind of houtsnippers in verband met verkoeling en zicht vanuit de hogere gelegen appartementen.
- Begroeien (bijvoorbeeld met sedum) vormt risico voor de koelmogelijkheden/ventilatie.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Munthof Antwerpen, Cluster landschap & stedenbouw

Subsidies en financieringsstromen

- Subsidie Groene daken en gevels.

Veiligheid

- Handhaven van het hekwerk rondom het terrein aan de oost-, noord- en westzijde.
- Zuidzijde en hoeken omzetten met een gemetselde muur.
- Niet opklimbaar.
- Een poort in de muur opnemen aan de zuidzijde.
- In – uitrijden aanrijbeveiliging bij de poort.

Openbare ruimte

- Gemetselde muur met geïntegreerde zitjes aan zuidzijde en om hoeken doorzetten.
- Muur en hekwerken begroeien met groen.

Energielevering

- Restwarmte leveren aan +/- 50 huishoudens is wellicht mogelijk.

Toekomstbestendigheid

- Zijn er op korte termijn wijzigingen aan het datacenter te verwachten?

Kadastraal

- Welke minimale maten gelden in het algemeen?
- Eventuele aanpassing kadastrale grens.
- Wat is de kwaliteit van te ruilen gronden en zijn er kabels en leidingen aanwezig?

Locatie

Gebouw Z

Commerciële ruimte

datacenter

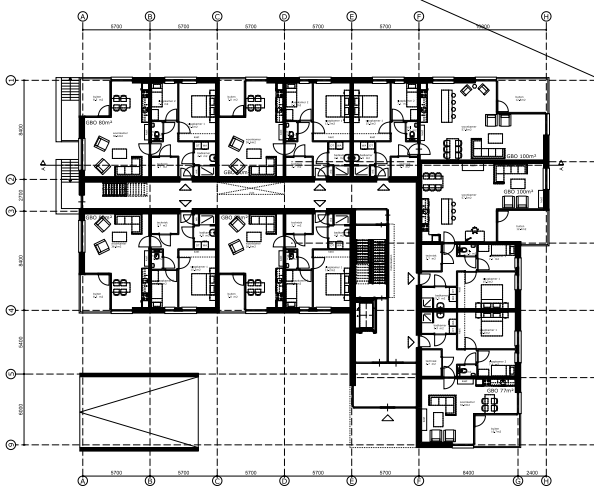
Parkeren

parkeren op eigen terrein

SILOGEBOUW (M)



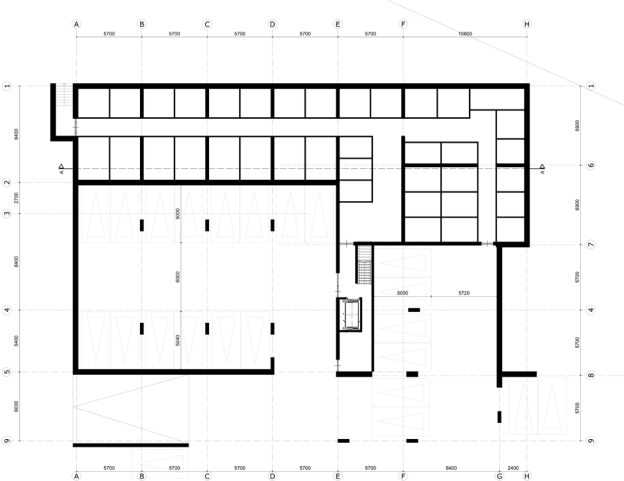
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond kelder

KANAALSPECIALS

SILOGEBOUW (M)

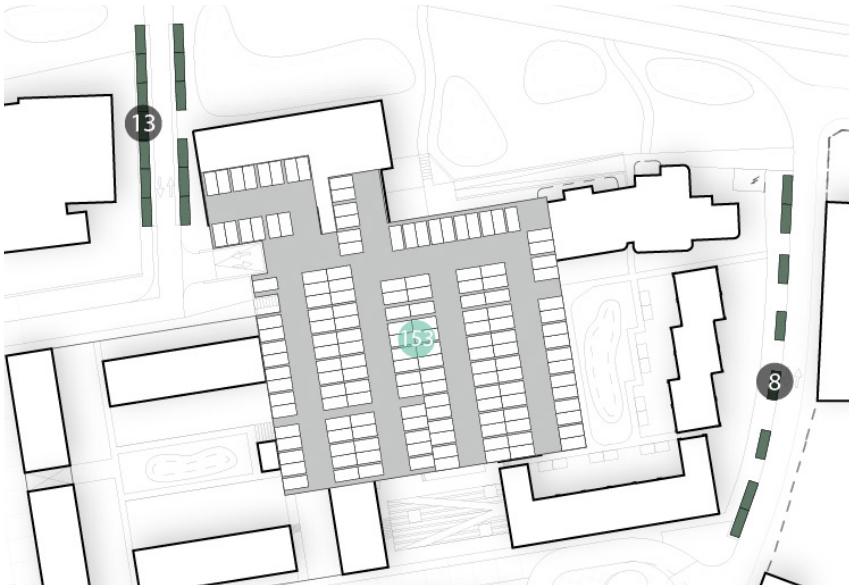
Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw staat in de rooilijn van het kanaal in lijn met de andere specials. De entree is zichtbaar vanuit het hof.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de specials langs het kanaal.
- **Entree:** De entree bevindt zich aan de zuidzijde en is vanuit het hof toegankelijk.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen. De vormgeving van dit gebouw is een uit massa's samengesteld volume dat zich richt op het kanaal en het zuidelijk gelegen hof.
- **Overstek:** Het gebouw kent haast geen overstekken. De entreegevel licht iets terug binnen het volume.
- **Symmetrie:** Het gebouw is asymmetrisch van opzet.

- **Bloksamenstelling:** De vorm wordt benadrukt door de gevelopeningen. De raampartijen, balkons en gesloten geveldelen zijn bewust niet boven elkaar gepositioneerd. De lagen zijn afleesbaar middels de loggia's. De samengestelde vorm leidt tot unieke diverse plattegronden in het gebouw.
- **Hoeken:** De hoeken van het gebouw zijn divers ontworpen, bewust soms overhoeks en soms niet.
- **Kopgevel:** Het gebouw heeft geen kopgevels, het is alzijdig.
- **Kelder:** De kelder ligt op -1,5 meter (-0,5 laag) en hierin bevinden zich de bergingen van de woningen alsmede het parkeren.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld



KANAALSPECIALS

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel en het dak vormen qua uitstraling één geheel in kleur en structuur.
- **Plint:** Aan de kanaalzijde wordt de plint met taluds ingepast.
- **Installaties:** Zoveel mogelijk in de hoofdvorm integreren

Buitenruimte

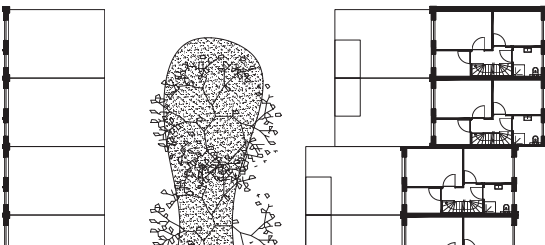
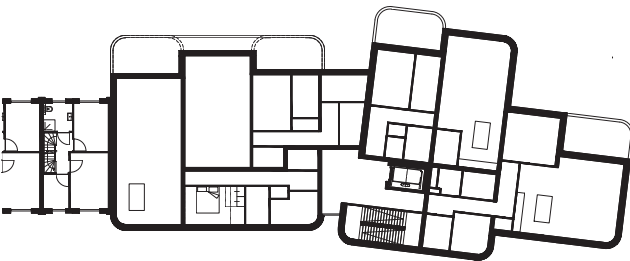
- **Balkons:** In de hoofdvorm integreren door middel van loggia en dakterrassen. Het dakvlak heeft een groene uitstraling.
- **Maaiveld:** Geen privé tuinen op het maaiveld.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw M	34	Aantal toegewezen gebouwd:
		34
		Aantal toegewezen maaiveld:
		10

MERWEDE SPECIAL (K)



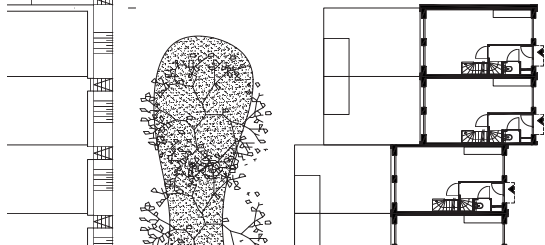
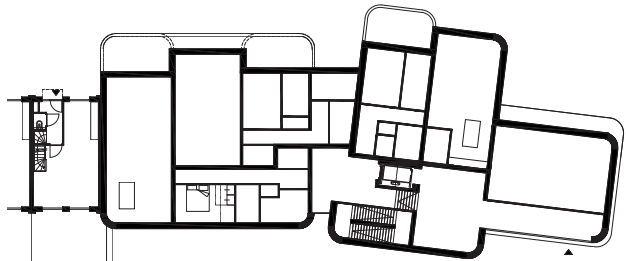
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

KANAALSPECIALS

MERWEDESPECIAL (K)

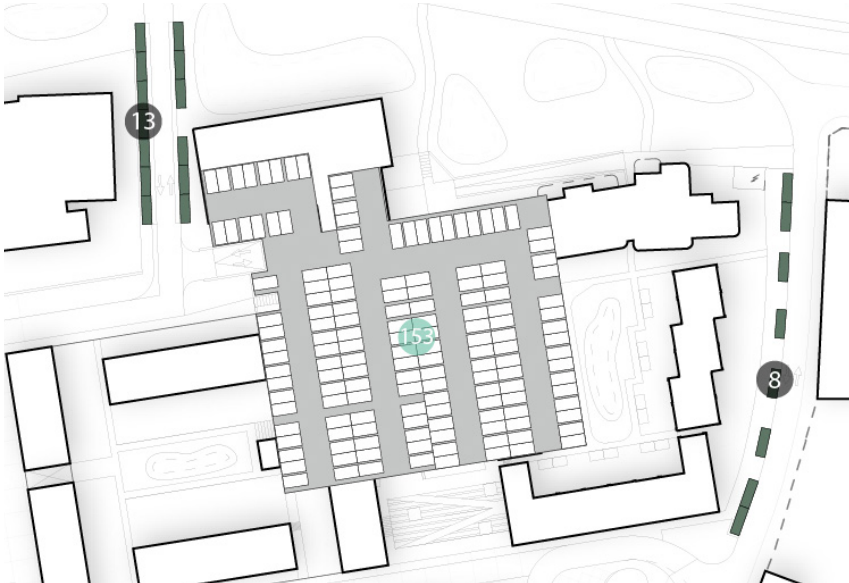
Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw staat in de rooilijn van de Merwedestraat. Aan de noordzijde wordt de contourlijn van het kanaal aangehouden.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de specials en is de special die het minst vrij staat. Het gebouw vormt samen met gebouw L een hof. De toren verzelfstandigt zich in de richting van de Merwedestraat.
- **Entree:** Het adres bevindt zich aan de Merwedestraat in de knip tussen gebouw K en L.
- **Erfafscheiding:** Erfafscheidingen zijn mogelijk op de beganegrond aan de zuidzijde bij dit gebouw.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen.
- **Overstek:** Het gebouw kent meerdere overstekken die de massa van het gebouw geleiden.
- **Symmetrie:** Het gebouw is asymmetrisch van opzet.

- **Bloksamenstelling:** De raampartijen en balkons zijn gegroepeerd en vormen een perforatie in de massa. De gevelopeningen kennen een horizontale geleiding. De massa heeft een afgeronde hoofdvorm.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** Het gebouw heeft een plat dak. De dakrand heeft geen overstek maar benadrukt de krachtige vorm.
- **Hoeken:** De meeste hoeken zijn afgerond.
- **Kopgevel:** Het gebouw kent geen kopgevels maar is alzijdig ontworpen.
- **Maaiveld:** In de plint van het gebouw wordt gewoond. Het talud loopt mee langs de noordgevel behalve aan de Merwedestraat, want hier bevindt zich een bestaande trafo en hier is de ingang van de fietsenberging.
- **Kelder:** In de kelder bevinden zich de bergingen van de woningen.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld

KANAALSPECIALS

Materialisatie – Detaillering

- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is beton.
- **Schoorstenen/dakopbouw:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen en/of samen genomen zodat ze in de vormgeving van het gebouw zijn geïntegreerd.
- **Verticale/ horizontale geleding:** Het gebouw kent geen geleding.
- **Gevel openingen:** De gevelopeningen verschillend in hoogte vormen het spel binnen het volume.
- **Transparantie:** De meeste transparantie bevindt zich aan de kanaalzijde met het uitzicht. De privéruimten met kleinere ramen bevinden zich aan de hofzijde.

Buitenruimte

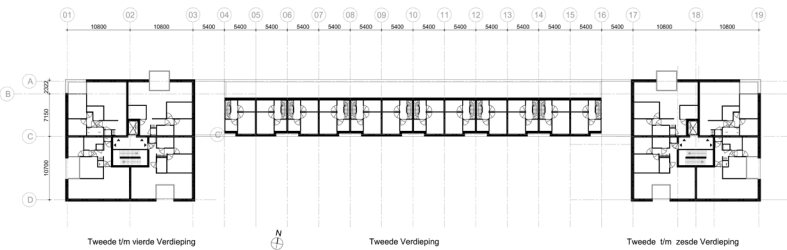
- **Balkons:** De balkons kragen uit in noordelijke richting. Franse balkons zijn mogelijk aan de zuidzijde. Dakterras op verbijzonderde bovenste laag is mogelijk.
- **Maaiveld:** Privé tuinen op het maaiveld voor 1 of 2 woningen aan de hofzijde.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw K	24	Aantal toegewezen gebouwd: 24
		Aantal toegewezen maaiveld: 7

RINGBAANBLOK (HIJ)



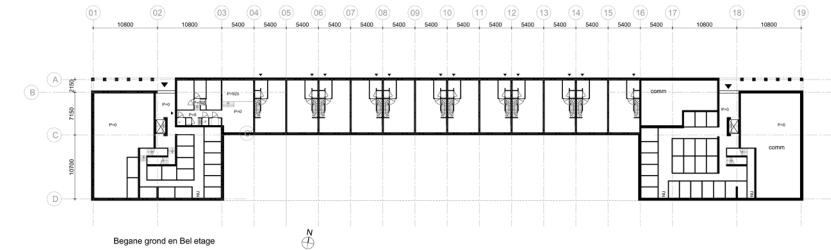
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

RINGBAANBLOK (HIJ)

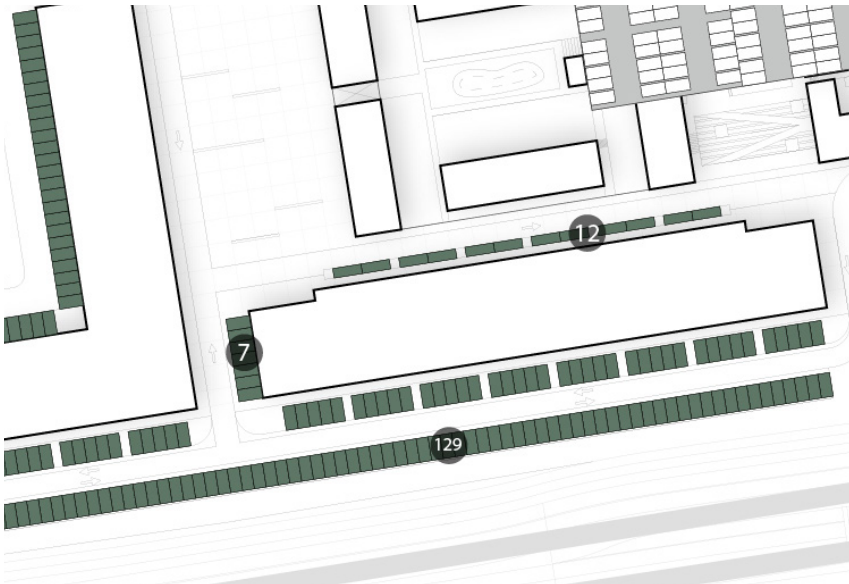
Perceel

- **Rooilijnen:** De rooilijn loopt mee met de Hoofdstraat. Bij de appartementen springt de plint terug en wordt dit begeleid door kolommen. Aan de Ringbaan Noordzijde staan de appartementen en de erfafscheidingen van de appartementen staan in 1 lijn. En dit vormt samen 1 blok aan de Ringbaan.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de Ringbaan Noord/Midden-Brabantweg.
- **Entree:** De adressen van de appartementen en de grondgebonden woningen bevinden zich aan de Hoofdstraat. Voor de appartementen liggen de entrees in de hartlijn van zowel het plein als de hof.
- **Erfafscheiding:** Erfafscheidingen zijn mee ontworpen in de gevel van de appartementen middels betonnen structuur die verwant is aan de entrees van de appartementen.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** De appartementen zijn alzijdig ontworpen. De vormgeving van de gebouwen verwijzen naar de na-oorlogse appartementenbouw in Tilburg. Met belangrijke stijlkenmerken als een schuine dak beëindiging. Sobere gevelindeling. De appartementen en de grondgebonden woningen zijn individueel herkenbaar, maar vormen 1 ensemble.
- De appartementen zijn ongelijk qua hoogte. De grondgebonden woningen hebben dezelfde hoogte.

- De entrees van de appartementen zijn terugliggend opgezet.
- **Overstek:** Nabij de entrees van de appartementen zijn overstekken opgenomen. De grondgebonden woningen hebben een luifel en een zitelement bij de voordeur.
- **Symmetrie:** De gebouwen zijn asymmetrisch van opzet.
- **Bloksamenstelling:** De gebouwen kennen een traditionele opbouw van plint midden kroon.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** De daken zijn allemaal zadeldaken met een flauwe helling waarin de installaties zoveel mogelijk zijn geïntegreerd. De dakrand is verbijzonderd in het detail.
- **Bijgebouwen:** De bergingen van de grondgebonden woningen maken deel uit van de erfafscheidingsconstructie aan de zijde van de Ringbaan Noord.
- **Hoeken:** Er is rekening gehouden met de positie van de balkons op privacy van de grondgebonden woningen. .
- **Kopgevel:** De gevels zijn alzijdig ontworpen er is geen sprake van kopgevels.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** Uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond aan de tuinzijde mogelijk voor de grondgebonden woningen.
- **Maaiveld:** Bij de appartementen zijn actieve plinten met commerciële ruimten die 2 pleinen activeren. Grondgebonden woningen hebben hun entree aan de hoofdstraat.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Chassé-park Kollhoff Architekten

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** Er zit een hiërarchie in de gevel die zich naar de hoogte toe ontwikkelt.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodachtige baksteen gecombineerd met lichtkleurige ornamentiek en accenten.
- **Plastiek:** diepe neggen.
- **Geleding:** Verticale geleding.
- **Transparantie:** De transparantie is evenwichtig verdeeld over de massa. Er is veel massaliteit.

Buitenruimte

Balkons: De buitenruimten aan de noordzijde liggen op de hoeken om zonlicht vanuit het oosten of westen te kunnen ontvangen. Franse balkons, loggia’s zijn mogelijk.

Maaiveld: De grondgebonden woning hebben een achtertuin en een Delftse stoep aan de voorzijde.

Locatie	Aantal woningen	Commerciële ruimte	Parkeren
Gebouw HIJ	12 grondgebonden woningen 17+24 appartementen	Onder de appartementen bevinden zich commerciële ruimten 140 m² + 81 +154 m²	Aantal toegewezen gebouwd: 0 Aantal toegewezen maaiveld: 76

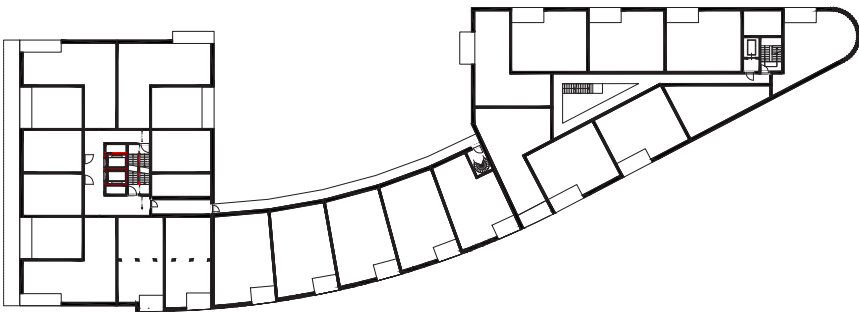
VOET EN TOREN (D)



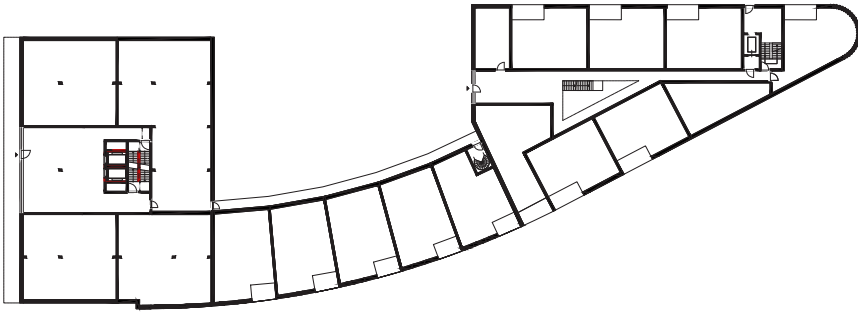
Positie



Situatietekening



Indicatieve plattegrond verdieping



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

VOET EN TOREN (D)

Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw vormt 1 geheel met gebouw C en staat in dezelfde rooilijn en bocht die voortkomt uit de trompetvorm van de rotonde en de Ringbaan Noord. De toren staat in het hart van het Smariuspark.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de Ringbaan Noord/Midden-Brabantweg.
- **Entree:** Het adres bevindt zich aan de westzijde van de toren en is bereikbaar vanuit de Smariuspoort.
- **Erfafscheiding:** De woningen aan de Midden-Brabantweg worden omsloten door een talud van 1.5 m hoog.
- **Droogloop:** Er is tussen de parkeergarage in gebouw B en gebouw D een droogloop gesitueerd.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is in een boog ontworpen, de hoek van het gebouw is aan de oostzijde afgerond. De toren staat in de rooilijn

en heeft de hoofdopzet van een 8 spanner die op de begane grond breder is en naar boven toe verjongt.

- **Hoogte:** De toren is het hoogste gebouw van het plan, de laagbouw sluit aan bij de overige bebouwing qua hoogte.
- **Overstek:** Het gebouw kent een overstek nabij de Smariuspoort welke in samenhang met gebouw C wordt ontworpen.
- **Symmetrie:** Het gebouw is asymmetrisch van hoofdopzet. De geleding van de gevel is gelaagd. De toren en de laagbouw vormen één geheel. Coulissenwerking in de blokken van de toren is zichtbaar in de opbouw.
- **Maaiveld:** De entree en fietsenberging bevinden zich op maaiveld. Verder bestaat de begane grond uit woningen op een plint van 60 cm. De toren staat op niveau 0.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en hoge ramen opgesloten in een raster aan de Ringbaan Noord. Aan de noordzijde articuleren de woningen heel duidelijk de gevel middels de balkons.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodbruine baksteen, de kozijnen zijn in een donkere tint gekleurd.
- **Schoorstenen / dakopbouwen:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw uit het zicht ontworpen en/ of samengenomen. Geen schoorstenen.
- **Plastiek:** diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.
- **Geleding:** In de geleding is de blokstructuur dominant. De gesloten gevel is niet expliciet horizontaal of verticaal, er heerst dualiteit. De

open gevel is horizontaal geled.

- **Transparantie:** De verhouding open/dicht is evenwichtig verdeeld over het blok. Het gebouw heeft een open uitstraling.
- **Gevelopeningen:** In de noord en zuidgevel van de toren komen gevelopeningen, zodanig dat de beoogde dichtheid domineert.

Buitenruimte

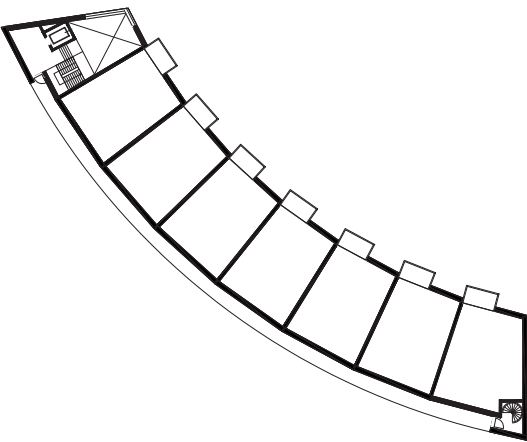
- **Balkons:** De balkons zijn loggia's.
- **Tuinen:** Geen privétuinen.

Locatie	Aantal woningen	Commerciele ruimte	Parkeren
Gebouw D	185 +35 appartementen	123 m²	Aantal toegewezen gebouwd bij garage B: 220 Aantal toegewezen maaiveld: 66

CRESCENT (C)



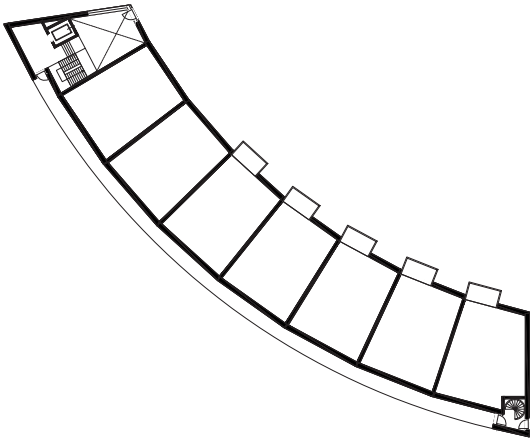
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

CRESCENT (C)

Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw vormt 1 geheel met gebouw D en staat in dezelfde rooilijn en bocht die voortkomt uit de trompetvorm van de rotonde en de Ringbaan Noord.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de Ringbaan Noord/Midden-Brabantweg.
- **Entree:** Het adres bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw en is tevens een ingang die toegang geeft vanaf de parkeerplaats achter gebouw B.
- **Erfafscheiding:** De woningen aan de Midden-Brabantweg worden omsloten door een talud.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is als een Crescent ontworpen. Aan de zijde van de Ringbaan Noord heeft het een geluidwerende werking. Noordzijde heeft een intiem karakter in relatie tot de tuin die overloopt in het park. Het gebouw heeft geen setbacklaag. De galerijgevel is niet

herkenbaar als galerijgevel, maar als voorkant.

Nabij de kopse kanten zijn dichte metselwerk vlakken mogelijk om de massa van het gebouw te benadrukken.

- Het gebouw D kent een overstek nabij de Smariuspoort welke in samenhang met gebouw C wordt ontworpen.
- **Symmetrie:** In de geleding van de gevel zitten variaties waardoor de symmetrie wordt doorbroken.
- **Bloksamenstelling:** Het gebouw is in één gebaar geled. Niet expliciet horizontaal of verticaal, maar neutraal geled.
- **Maaiveld:** Er wordt op de begane grond gewoond. Gebouw staat op 600 mm vanaf maaiveld omwille van privacy in de woningen. De bergingen zitten op de niveaus van de woningen. Er is een fietsenberging opgenomen op de begane grond nabij de entree.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Silchester housing, Haworth Tompkins

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en verdiepingshoge ramen opgesloten in een raster aan de Ringbaan Noord. Aan de noordzijde articuleren de woningen heel duidelijk de gevel middels de balkons.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodbruine baksteen, kozijnen donkere tint.
- **Dakopbouwen:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw uit het zicht ontworpen en/of samen genomen. Geen schoorstenen.
- **Plastiek:** diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.
- **Geleding:** Niet expliciet horizontaal of verticaal geled, de nadruk in het gevelbeeld ligt op de blokstructuur.
- **Transparantie:** De dichte delen bevinden zich meer aan de zuidzijde vanwege geluid. De open geveldelen zijn meer noordoost georiënteerd.

Buitenruimte

- **Balkons:** Deels uitkragende balkons gaan mee in het metselwerk en zijn onderdeel van de gevel. De balkons op de begane grond krijgen een trappetje naar de publieke tuin.
- **Tuinen:** Geen privé tuinen.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw C	25 appartementen	Aantal toegewezen gebouwd: 25 Aantal toegewezen maaiveld: 8

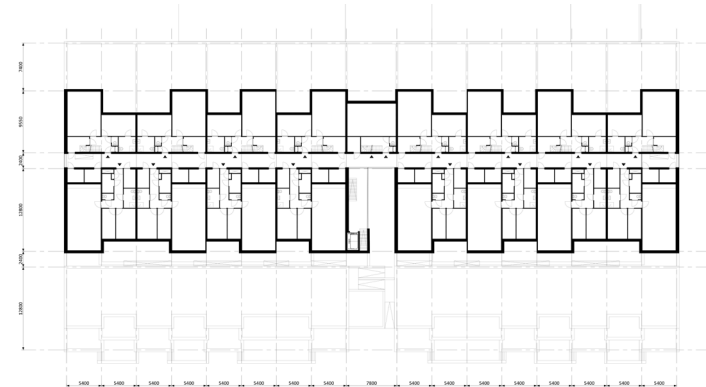
TERRASBLOK WEST (B)



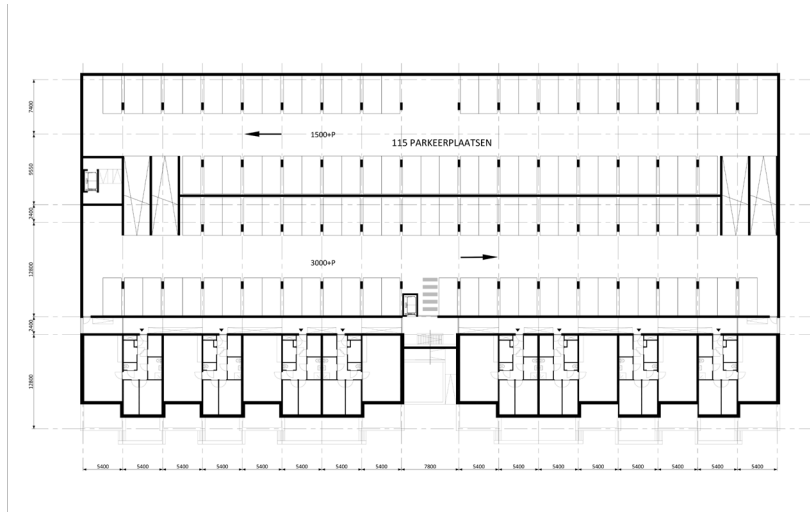
Positie



Situatietekening



Indicatieve plattegrond verdieping



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

TERRASBLOK WEST (B)

Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw vormt een wand aan het Smariuspark.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de Ringbaan Noord/Midden-Brabantweg.
- **Entree:** De adressen bevinden zich centraal aan de oostzijde. De entree van het parkeren zit aan de westzijde. Aan de noordzijde is een toegang van de parkeergarage ten behoeve van gebouw A.
- **Erfafscheiding:** Oostzijde: De terrassen liggen op 600mm boven maaiveld. Er is een gemetselde borstwering opgenomen op de begane grond, vanuit hier is via een trapje de tuin bereikbaar. Patiowoningen aan de westzijde hebben gemetselde erfafscheidingen. Verbanden van Braziliaans metselwerk zijn hier wenselijk.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen. Laag aan de parkzijde en hoog naar het midden toe. Het is een terrasblok. De maat en schaal van de woningen zijn afleesbaar in de compositie.
- **Overstek:** Er zijn geen overstekken in het gebouw.
- **Symmetrie:** Het gebouw is symmetrisch van

hoofdropzet. In de geleding zit variaties waardoor de symmetrie wordt doorbroken.

- **Bloksamenstelling:** Het gebouw is in blokken geleed, er is dus geen hiërarchie in horizontaliteit, of verticaliteit. Het gebouw kent een ingetogen architectuur.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** Het gebouw heeft een plat dak. Het concept van de blokopbouw wordt versterkt in de dak beëindiging. Het merendeel aan daken zijn begaanbaar en zijn dakterras of sedumdak. De bovenste laag beschikt over PV-panelen. De hoogte van de dakrand speelt hierop in.
- **Hoeken:** De hoeken zijn alzijdig ontworpen.
- **Kopgevel:** De kopgevels hebben een afwijkende woning om de alzijdigheid te vergroten.
- **Kelder:** Het gebouw kent geen kelder. De bergingen zitten op de begane grond en op de 4e verdieping gekoppeld aan de algemene verkeersruimte van de woningen. Er is voor de bovenste drie lagen een algemene fietsenstalling op maaiveldniveau.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Terraswoningen Zeeburgereiland Amsterdam, aronsengelauff

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en verdiepingshoge ramen opgesloten in een raster. De parkeergarage en de woningen vallen beiden binnen hetzelfde raster.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodbruine baksteen.
- **Schoorstenen / dak opbouwen:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen en/of samen genomen. Geen schoorstenen.
- **Plastiek:** diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.
- **Verticale/ horizontale geleiding:** Horizontaliteit en verticaliteit zijn evenwichtig ontworpen.
- **Transparantie:** De terraswoningen hebben dichte delen aan de zijde van het parkeren en zijn transparant aan de parkzijde. De patio woningen

hebben transparantie aan de zijde van het parkeren.

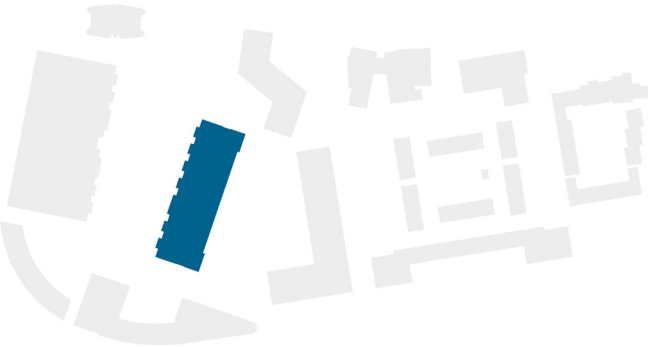
- **Reclame:** Bij de hoofdentree op de liftschacht zijn doosletters mogelijk met een verwijzing naar Smarius.
- **Maaiveld:** Gebouw staat op de grond: 600 mm vanaf maaiveld omwille van privacy op de begane grond. Er wordt op de begane grond gewoond.

Buitenruimte

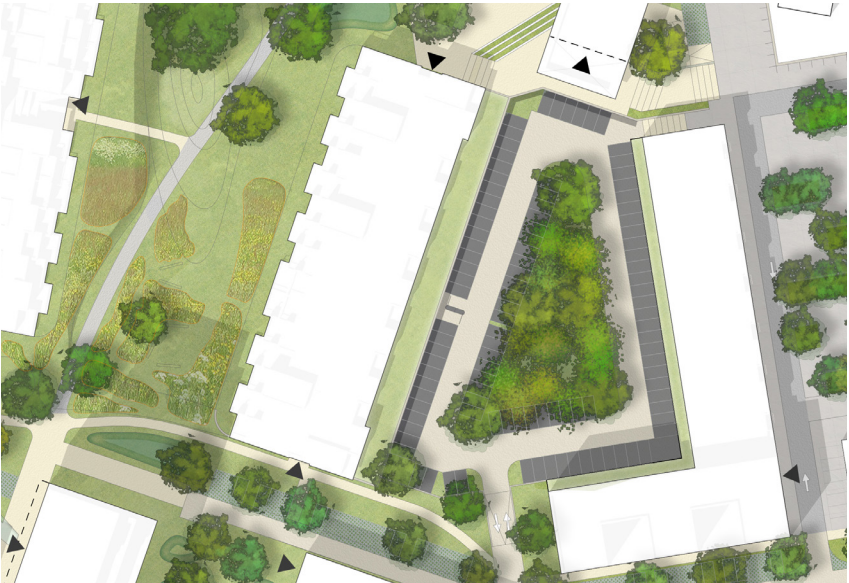
- **Balkon:** Geen uitkragende balkons of loggia’s, elke woning heeft een dakterras.
- **Tuinen:** Geen privé tuinen op het maaiveld.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw B	48	Aantal toegewezen gebouwd:
	terraswoningen	57
	9 patiowoningen	Aantal toegewezen maaiveld:
		17

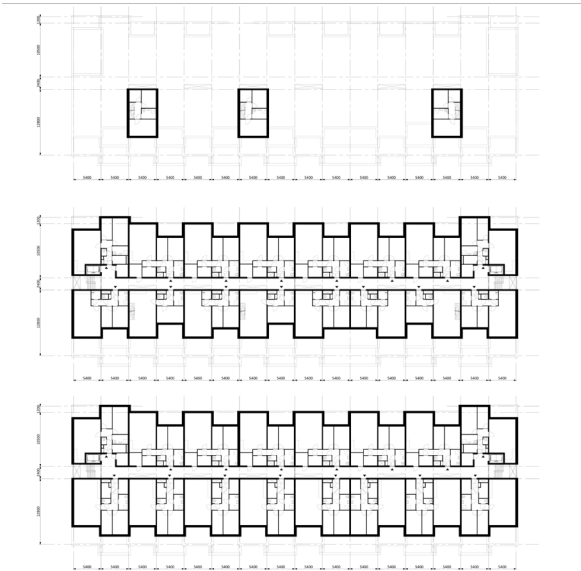
TERRASBLOK OOST (E)



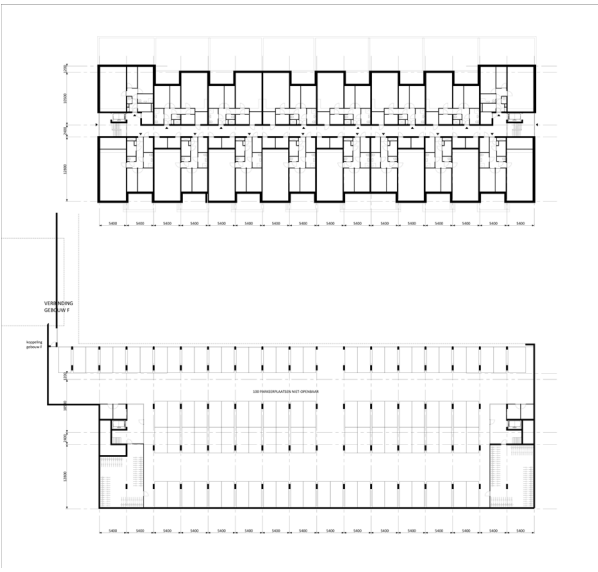
Positie



Situatietekening



Indicatieve plattegrond verdieping



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

TERRASBLOK OOST (E)

Perceel

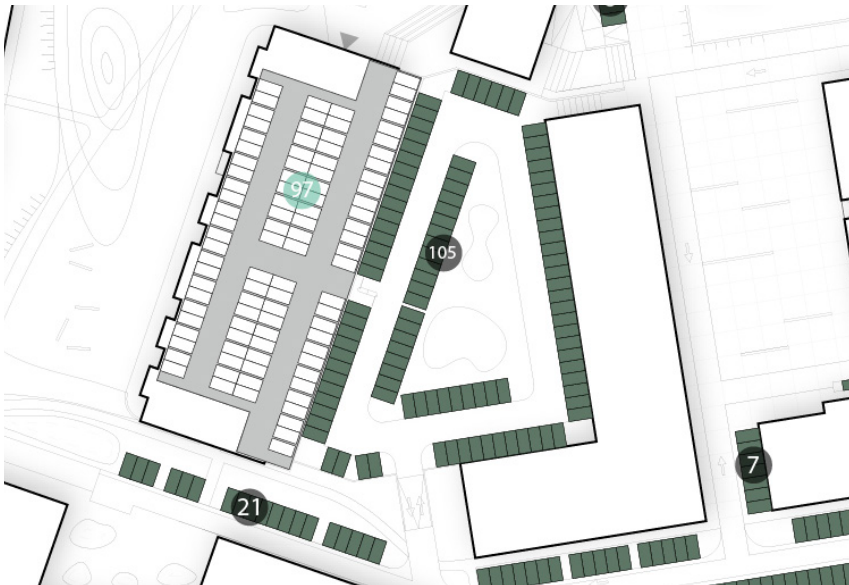
- **Rooilijnen:** Het gebouw vormt een wand aan het Smariuspark.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de hoven en pleinen.
- **Entree:** De adressen bevinden zich aan de noord- en de zuidgevel. De entree is gemarkeerd d.m.v. een licht vlak in de gevel. De entree van het parkeren zit aan de zuidzijde.
- **Erfafscheiding:** Westzijde: De terrassen liggen op 1500+, er is een gemetselde borstwering opgenomen op de begane grond. Vanuit hier is via een trapje de tuin bereikbaar. De appartementen aan de oostzijde hebben op de begane grond een dek boven het parkeren als buitenruimte met bloembakken als doorvalbeveiliging.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw vormt een eenheid met gebouw B. Het gebouw is alzijdig ontworpen. Laag aan de parkzijde en hoog naar het midden toe. Het is een terrasblok. De maat en schaal van de woningen zijn afleesbaar in de compositie.
- **Overstek:** Er zijn geen overstekken in het gebouw.
- **Symmetrie:** Het gebouw is niet symmetrisch

van hoofdropzet. In de geleding zitten variaties waardoor de symmetrie wordt doorbroken.

- **Kapvorm / dakbeëindiging:** Het gebouw heeft een plat dak. Het concept van de blokopbouw wordt versterkt in de dak beëindiging. De dakterrassen zijn begaanbaar en worden uitgevoerd als sedumdak. De bovenste laag beschikt over PV-panelen. De hoogte van de dakrand speelt hierop in.
- **Hoeken:** De hoeken zijn alzijdig ontworpen.
- **Kopgevel:** De kopgevels hebben gevelopeningen.
- **Kelder:** Het gebouw heeft een kelder. De bergingen zitten deels in de kelder en deels op de begane grond. De appartementen hebben de bergingen in de woning.
- **Maaiveld:** Gebouw staat op 1500 mm vanaf maaiveld omwille van privacy en de halfverdiepte parkeergarage in de kelder. Het gebouw heeft een plint aan de oostzijde. Op de begane grond wordt gewoond.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en verdiepingshoge ramen in een vrije compositie.
 - **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodkleurige baksteen.
 - **Dakopbouwen:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw uit het zicht ontworpen en/of samengenomen.
 - **Plastiek:** diepe neggen, rollagen, verbijzonderingen in metselwerk.
 - **Verticale/ horizontale geleding:** De nadruk in de geleding van de gevel ligt op de blokstructuur. De horizontaliteit en verticaliteit zijn evenwichtig ontworpen.
 - **Gevel openingen:** De gevelopeningen zijn verdiepingshoog.
- **Transparantie:** De westgevel is het meest transparant ontworpen.
 - **Reclame:** Nabij de hoofdentree aan de noordzijde komen letters op het gebouw.

Buitenruimte

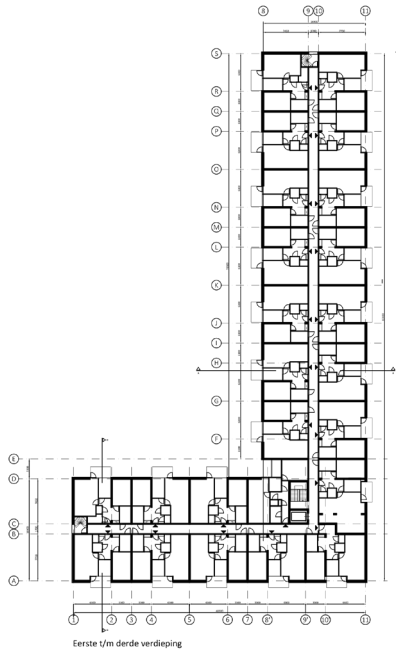
- **Balkons:** De balkons aan de oostzijde bevinden zich tussen de bouwvolumes. Niet uitkragend. Elke woning heeft een dakterras aan de westzijde.
- **Tuinen:** Geen privé tuinen op het maaiveld, onderste laag appartementen heeft een tuin aan de oostzijde.

Locatie	Aantal woningen	Parkeren
Gebouw E	24	Aantal toegewezen gebouwd:
	terraswoningen	
	24	Aantal toegewezen maaiveld:
	appartementen	
		48
		14

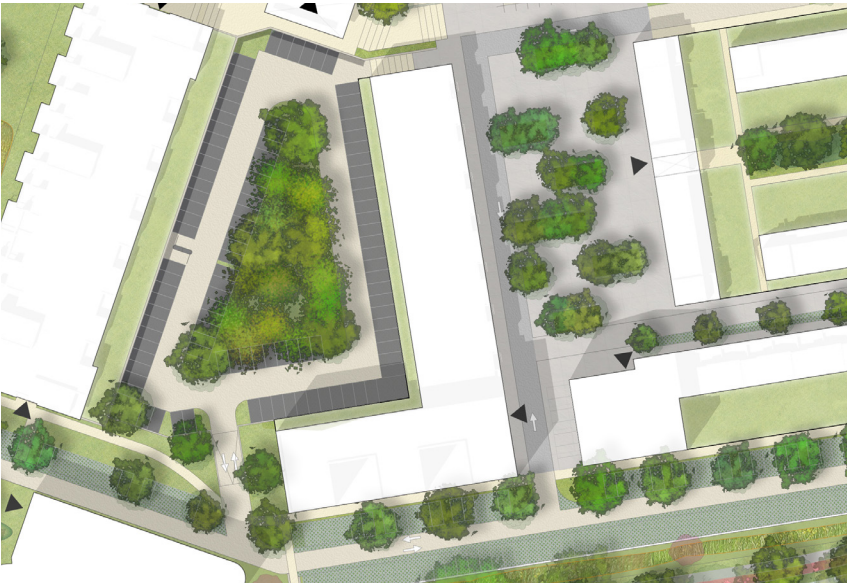
ARCADEGEBOUW (G)



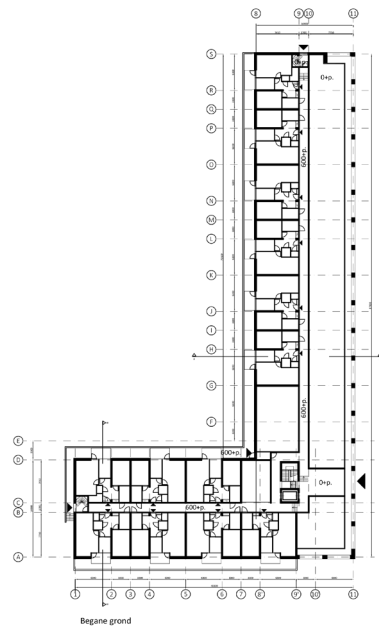
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

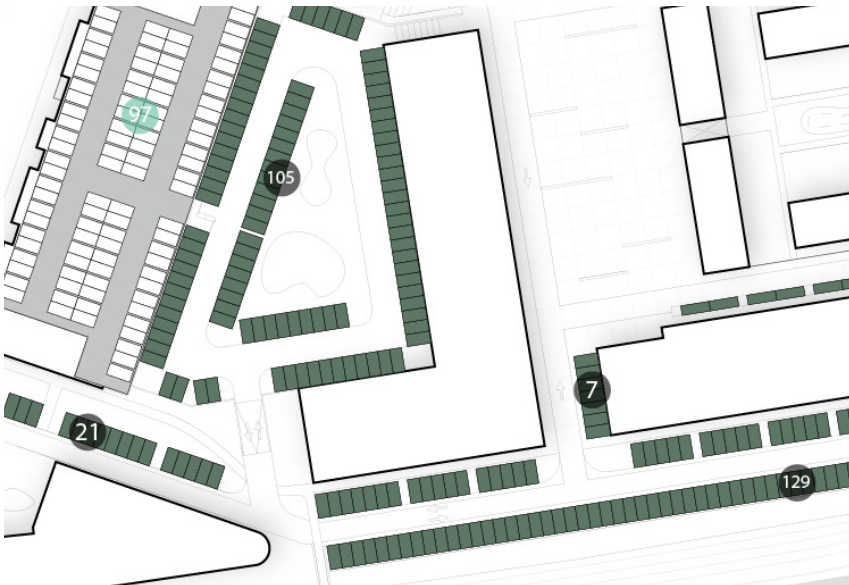
ARCADEGEBOUW (G)

Perceel

- **Rooilijnen:** Het gebouw staat in de rooilijn van de Ringbaan Noord en het plein.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van pleinen en hoven, maar ook de Ringbaan Noord.
- **Entree:** De entree bevindt zich in het verlengde van de hoofdstraat van Smarius.
- **Erfafscheiding:** Aan de hofzijde zijn de buitenruimtes op de begane grond van elkaar gescheiden door privacyschermen.
- **Overstek:** De arcade in het gebouw kent een diepte maat van 1.5 m van de gevel tot aan de pui.
- **Symmetrie:** Het gebouw is asymmetrisch van opzet.
- **Bloksamenstelling:** Het gebouw is neutraal geleed als raster. De raampartijen, balkons zijn meeontworpen in de hoofdropzet van de gevel.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** Het gebouw heeft een plat dak.
- **Hoeken:** De hoeken van het gebouw zijn gesloten om de massaliteit te benadrukken.
- **Maaiveld:** De oostzijde van het gebouw staat op niveau 0 en kent een hogere verdiepingshoogte vanwege de commerciële ruimten in de arcade, de westzijde en de zuidzijde staan op +600mm. De plint van het gebouw: de arcade is als 1 element over de volle lengte vormgegeven.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen. Het is een typisch arcade blok aan de pleinzijde. De haakvormige opzet heeft een lager deel aan het plein en een hoger deel aan de Ringbaan Noord. Om dit hogere deel woonkwaliteit mee te geven omwille van geluid en daglicht en verblijfskwaliteit zijn er urbane kantelen gemaakt in de hoofdmassa.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld Ashley home, Max Dudler

DE RINGBAAN NOORD EN MIDDEN-BRABANTWEG

Materialisatie – Detaillering

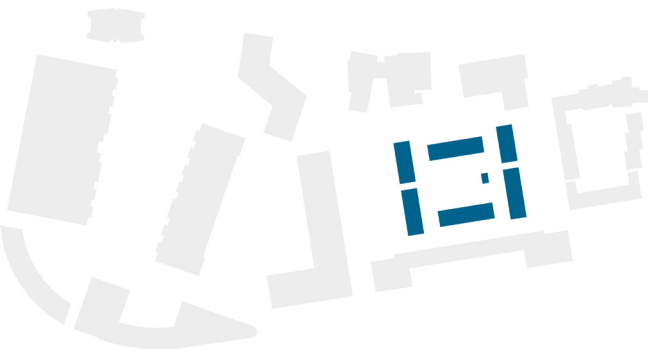
- **Opbouw gevel:** De massa van het gebouw als geheel wordt benadrukt. In het gebouw zit een raster waarbinnen de balkonpartijen zijn opgenomen.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is roodbruine baksteen. Kozijnen donkere tint.
- **Schoorstenen/dakopbouw:** Op het dak zijn installaties, liftopbouw en glazenwasinstallatie uit het zicht ontworpen en/of samen genomen d.m.v. hoge dakrand.
- **Plastiek:** Diepe neggen in het gebouw. Versterken van de rasterstructuur, arcade en gevelplastiek.
- **Verticale/ horizontale geleding:** Neutrale geleding.
- **Transparantie:** De langsgevels zijn zeer open. De kopgevels zijn meer gesloten, maar kennen wel enkele openingen.
- **Reclame:** t.b.v. commerciële ruimten op de pui in de 2e laag. Niet op of aan de gevel.

Buitenruimte

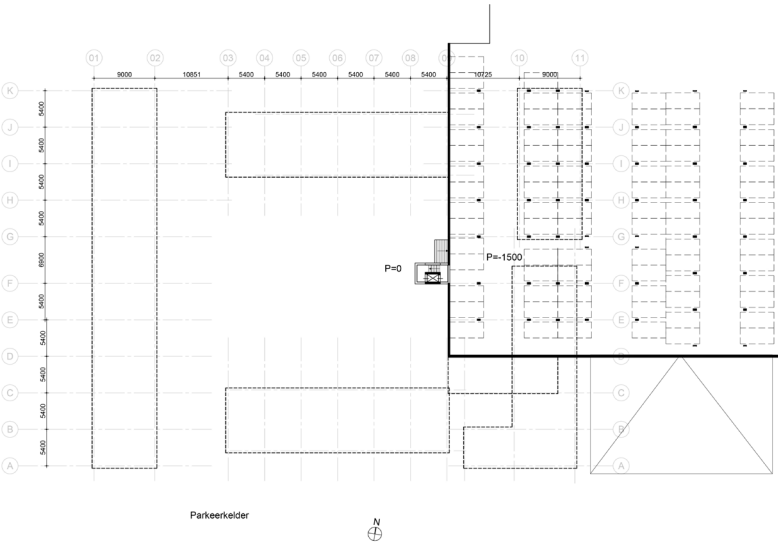
- **Balkons:** Alle balkons vallen half binnen en half buiten het volume. De balkons zijn verticaal samengenomen in het volume. Aan de kant van het parkeren hangen de balkons volledig buiten het volume. Deze zijn in het metselwerk opgenomen.
- **Buitenruimtes:** Aan de Ringbaan Noord zijn 2 collectieve buitenruimtes opgenomen, hierop zijn balkons georiënteerd.

Locatie	Aantal woningen	Commerciële ruimte	Parkeren
Gebouw G	109	500 m²	Aantal toegewezen gebouw: 0 Aantal toegewezen maaiveld: 120

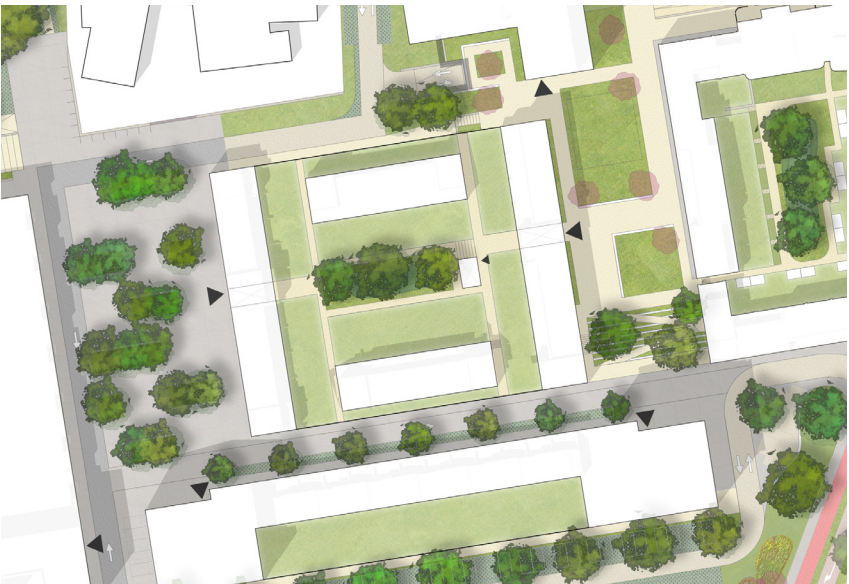
CENTRUMBLOK (N)



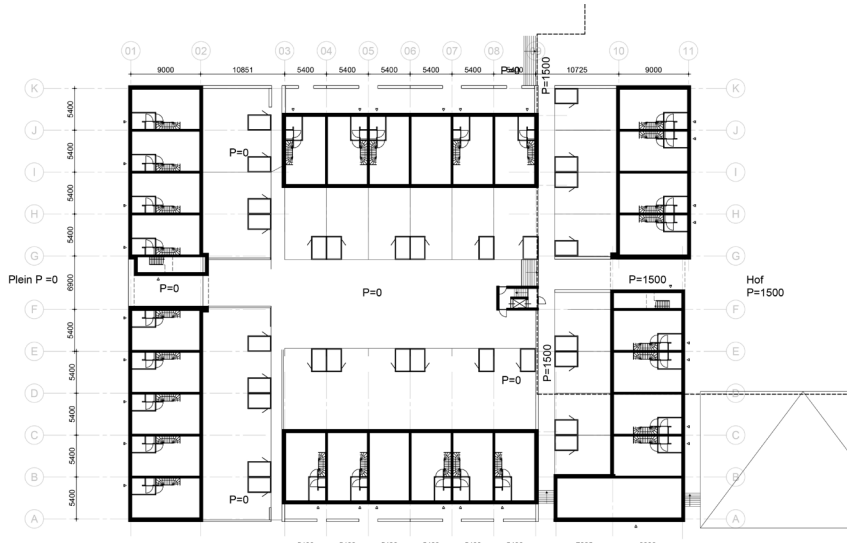
Positie



Indicatieve plattegrond verdieping



Situatietekening



Indicatieve plattegrond begane grond

BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

CENTRUMBLOK (N)

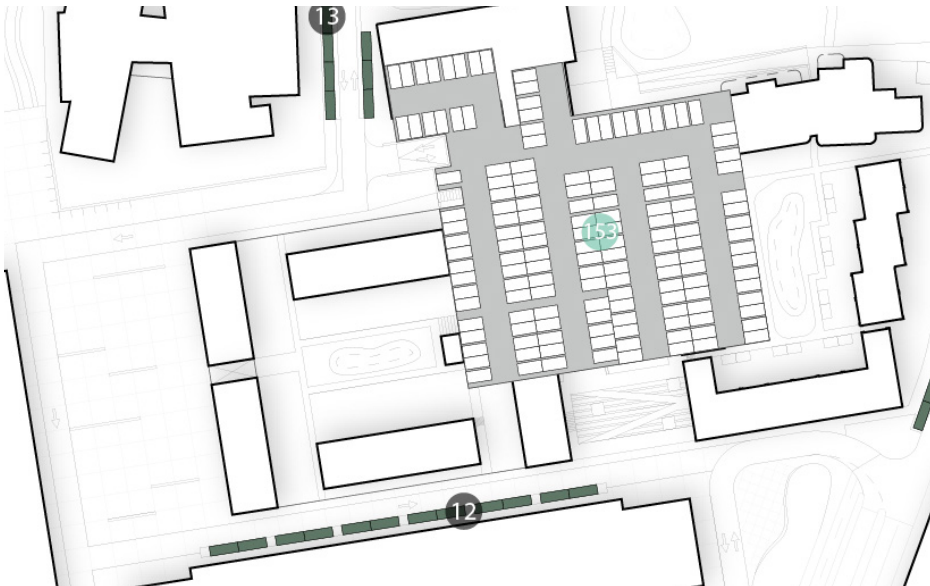
Perceel

- **Rooilijnen:** De woningen aan de oost- en westzijde staan in de rooilijn, alsmede de hoeken. De tussenliggende woningen aan de noordzijde springen 3 meter terug en aan de zuidzijde 2 meter. Ter plaatse van de passage door het blok zit een kleine sprong in de rooilijn van ca. 1 m.
- **Positie gebouw:** Het woonblok hoort in het deelgebied van hoven en pleinen.
- **Entree:** De adressen van de woningen bevinden zich aan de buitenzijde en de entrees van de bovenwoningen in de poort.
- **Erfafscheiding:** Erfafscheidingen zijn mee ontworpen in de gevel van metselwerk. Dit geldt voor alle erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het woonblok is alzijdig ontworpen. De vormgeving verwijst naar de woningbouw van de industriële periode uit het verleden van Tilburg. Met belangrijke stijlkenmerken als een dakrand beëindiging. Sobere gevelindeling. Loggia's van echte metselwerkarchitectuur en met betonelementen. Decoratief metselwerk is toegepast.
- De woningen aan het hof zijn 1,5 m hoger vanwege de ligging op de parkeerkelder. Op de hoeken wordt een hoogteaccent voorzien door de dakrand op te tillen.

- **Overstek:** De grondgebonden woningen hebben een luifel en een zitelement bij de voordeur.
- **Symmetrie:** Het woonblok is asymmetrisch van opzet.
- **Bloksamenstelling:** Een traditionele opbouw van plint midden kroon.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** De daken zijn allemaal plat waarbij de installaties zijn weggewerkt. De dakrand is verbijzonderd in het detail.
- **Bijgebouwen:** De bergingen van de grondgebonden woningen maken deel uit van de erfafscheidingsconstructie, maar pragmatisch van opzet.
- **Hoeken:** De hoeken van het woonblok zijn gesloten en zijn alzijdig ontworpen.
- **Kopgevel:** De gevels zijn alzijdig ontworpen, er is geen sprake van kopgevels.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** Uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond aan de tuinzijde mogelijk.
- **Kelder:** De woningen aan de hofzijde zijn gesitueerd op een parkeerkelder.
- **Maaiveld:** De plint van het gebouw is transparant en hier wordt gewoond.



Parkeertekening



Vogelvlucht



perspectief



Referentiebeeld poort Ringbaan-Noord, Tilburg

BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** Er zit een hiërarchie in de gevel die zich naar de hoogte toe ontwikkelt.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is baksteen gecombineerd met betonnen ornamentiek en accenten. Roodbruin metselwerk. Grijs kozijnen.
- **Schoorstenen:** Schoorsteen element is mogelijk nabij passage/poort.
- **Plastiek:** diepe neggen.
- **Geleding:** Verticale geleding.

Buitenruimte

- **Balkons:** Franse balkons mogelijk.
- **Maaiveld:** De grondgebonden woningen hebben een achtertuin en de woningen aan de noord- en zuidzijde een voortuin.

Locatie	Aantal woningen	Commerciële ruimte	Parkeren
Gebouw N	32 grondgebonden woningen	1 commerciële ruimte van 73m²	Aantal toegewezen gebouwd: 32 Aantal toegewezen maaiveld: 10

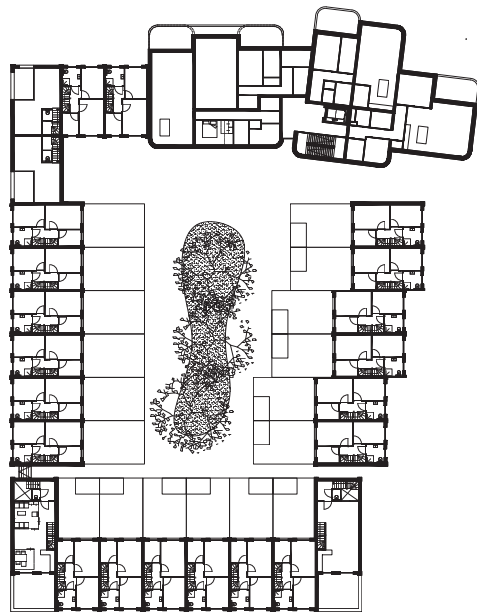
MERWEDEBLOK (L)



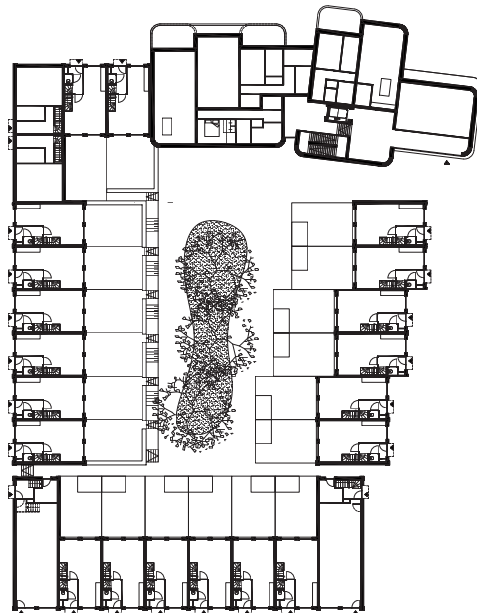
Positie



Situatietekening



Indicatieve plattegrond verdieping



Indicatieve plattegrond begane grond

BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

MERWEDEBLOK (L)

Perceel

- **Rooilijnen:** De bebouwing staan getrapt aan de Merwedestraat.
- **Positie gebouw:** Het gebouw hoort in het deelgebied van de Ringbaan Noord/Midden-Brabantweg.
- **Entree:** De adressen bevinden zich aan de west-, oost- en noordzijde.
- **Erfafscheiding:** Erfafscheidingen reguliere hoogte bij de grondgebonden woningen op maaiveld. De erfafscheidingen van de woningen op het parkeerdek tot een beperkte hoogte.

Massa en vormgeving

- **Aansluiting omgeving:** Het gebouw is alzijdig ontworpen.
- **Overstek:** De entree kent een luifel of overstek.
- **Kapvorm / dak beëindiging:** Het gebouw heeft een plat dak. Het dak heeft geen overstek.
- **Maaiveld:** De plint van het gebouw is transparant en hier wordt gewoond en soms een commerciële ruimte voorzien.



Parkeertekening



Vogelvlucht



Ooghoogte perspectief



Referentiebeeld

BINNENGEBIED VAN HOVEN EN PLEINEN

Materialisatie – Detaillering

- **Opbouw gevel:** De gevel kent een compositie van vlakken en verdiepingshoge ramen opgesloten tussen horizontale banden per laag.
- **Hoofdmateriaal:** Het hoofdmateriaal is baksteen.
- **Plastiek:** diepe neggen.
- **Gevel openingen:** De gevelopeningen zijn verticaal.

Buitenruimte

- **Balkons:** Boven de commerciële ruimtes zitten dakterrassen en loggia's.
- **Maaiveld:** privé tuinen op het parkeerdek bij de woningen aan het hof, de overige grondgebonden woningen hebben een tuin op maaiveld in de volle grond.

Locatie	Aantal woningen	Commerciële ruimte	Parkeren
Gebouw K	22 grondgebonden woningen.	4 woningen hebben de mogelijkheid voor een commerciële ruimte op de begane grond.	Aantal toegewezen gebouwd: 22 Aantal toegewezen maaiveld: 7



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

info@cb5.nl