

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
hoogbouw Koningswei**

datum
28 maart 2022

projectnummer
P04973

opdrachtgever
Gemeente Tilburg

opgesteld door
LV

i.a.a.
JE

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven

Gebiedsbeschrijving

Stadsforum en Koningswei

De beoogde nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte op het Koningsplein is onderdeel van de gebieds-ontwikkeling Stadsforum en Koningswei. Hier ontstaat binnen enkele jaren in de ruimte tussen de Schouwburg, Heikese kerk, het Kantongerecht, het paleis-raadhuis en stad-huis een levendig plein: Het Stadsforum. Het Koningsplein wordt getransformeerd naar Koningswei. Hier komt veel groen doormiddel van een grasweide, bloemenperken en bomen waardoor midden in de stad een stadspark ontstaat om te kunnen recreëren en te wonen. Het toevoegen van woningen gebeurt doormiddel van twee nieuwe gebouwen met daarin 367 appartementen voor verschillende doel-groepen, een tweetal commerciële ruimtes en een gasten-verblijf/zorgfunctie.

De opgave

Het uiteindelijke doel is om doormiddel van de Koningswei meer groen in de binnenstad te creëren en een aantrekkelijke verbinding tussen de binnenstad en de Piushaven te realiseren. Het plein wordt een openbaar woonpark, dat de Binnenstad, de Piushaven en De Schatkamer van Tilburg (Kunstcluster e.o.) verbindt.



Figuur 1: Uitsnede gebiedsontwikkeling Stadsforum en Koningswei (Gemeente Tilburg)

Ligging en kenmerken van de omgeving

De Koningswei ligt op een grensvlak van 3 kenmerkende gebieden: De Binnenstad, De Schatkamer van Tilburg en de Piushaven.

De Binnenstad en het Koningsplein

De Binnenstad wordt hier gekenmerkt door een verweving van de historische Heuvelstraat en de grootschalige centrumhervorming uit de jaren '60, waarvan het Koningsplein deel uitmaakt. Deze ingreep ging gemoeid met grootschalige sloop, van onder andere de nog niet eens zo oude woonwijk Koningswei. Daarvoor in de plaats kwam een modernistisch plan met kernwandgebouwen (Katterug), de Cityring en het Koningsplein. De ingreep diende meerdere doelen: wederopbouw c.q. het tegengaan van de verkrotting, het faciliteren van de toenemende automobilititeit en het creëren van een modern stadshart dat is verbonden met de oude stad. Het Stadhuis (architect Kraaivanger, 1972), dat onlangs met respect voor het oorspronkelijke ontwerp vernieuwd is (De Drie Architecten), staat op de grens van die 2 werelden. De Katterug is bedoeld om ze te verbinden.

Plan Van de Broek en Bakema

Het plan van Van de Broek en Bakema is deels uitgevoerd. Het heeft naast veel sloop en schaalvergroting ook ruimte en flexibiliteit opgeleverd. Het Stadsforum had er niet kunnen komen zonder deze grote ingrepen en de huidige plannen voor de Koningswei kunnen daar eveneens van profiteren.

De Schatkamer

De Schatkamer van Tilburg wordt vooral bepaald door het Kunstcluster. Dat maakte deel uit van het Masterplan voor Centrum-Zuid van Jo Coenen. Voor de Koningswei zijn de structurerende ingrepen van belang die Coenen heeft gedaan. Door min of meer open volumes rondom openbare



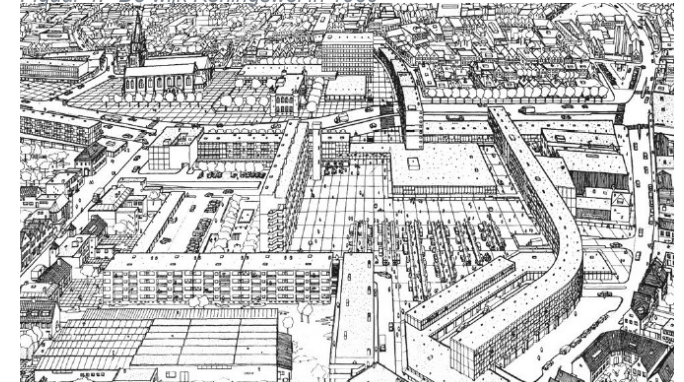
Figuur 2: Plangebied Koningswei (Gemeente Tilburg)



Figuur 3: Het nieuwe Stadhuis (gezien vanuit zuidoosten)



Figuur 4: De wijk Koningswei in 1960



Figuur 5: Het plan Van de Broek en Bakema 1965



Figuur 6: Het nieuwe Stadhuis (gezien vanuit het zuidwesten)

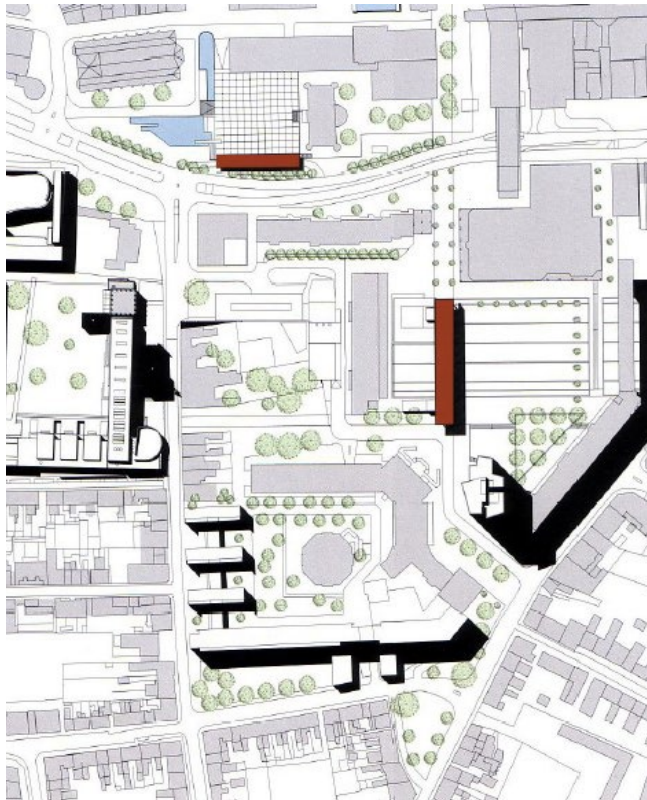
binnentuinen en structurerende elementen en bestrating tussen de Binnenstad en de Koningswei zijn nieuwe relaties ontstaan en oude relaties hersteld. Ook voor dit plan geldt dat de uitvoering niet compleet is. De Koningswei ontwikkeling kan daaraan bijdragen, maar dan op een hedendaagse, toekomstgerichte wijze.

Masterplan Centrumzuid en Kunstcluster van Jo Coenen

Andere ontwikkelingen die recentelijk hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van Centrum-Zuid zijn het Factorium, met het Vrijheidspark, de ontwikkeling van de Frederikstraat c.q. het Kernwinkelgebied (in aanbouw) en de nieuwe Stadswinkel (Stadskantoor 2, in aanbouw).

De Piushaven

De Piushaven wordt sinds 2002 herontwikkeld van verloederde industrieterreinen naar een gevarieerd en centrumstedelijk woonmilieu. Ca 1650 woningen en 36.500 m² commerciële ruimten worden gebouwd in de vorm van stedelijke blokken met hoogbouw aan pocket parks, gebiedsontwikkelingen en kleinere ingrepen. Voor de ingrepen zijn respect voor de bestaande schaal en het benutten van de kwaliteit van de Piushaven altijd uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling Piushaven is voor ca driekwart gereed. De laatste ingrepen zijn vanaf de Koningswei te zien. De Koopvaardijstraat krijgt een nieuwe aanblik (openbare ruimte en bouwplannen). De Koningswei is de laatste schakel tussen de Piushaven en de Binnenstad.



Figuur 7: Masterplan Centrum-Zuid en Kunstcluster 1990



Figuur 8: Impressie Stadswinkel



Figuur 9: Factorium en Vrijheidspark (linksonder Kantongerecht)



Figuur 10: Impressie Frederikstraat (bovenin Koningswei)



Figuur 11: De Koopvaardij, met link de TBV flat aan de Koningswei

Stadsweeffel

De omschreven kenmerken van deze drie gebieden komen samen op de Koningswei. De Koningswei wordt begrensd door de flat Koningswei in het westen, het Anna Paulownahof in het zuiden, de Piusstraat in het oosten en de Stadswachter en de Stadswinkel (Stadskantoor 2) in het noorden. Daarvan zijn de flat Koningswei en SK2 duidelijk representanten van het brutalisme/ modernisme van Van de Broek en Bakema. Op grotere afstand zijn de representanten het (nieuwe) Stadhuis, de Katterug, het Kantongerecht en de Frankenflat. De andere gebouwen, zoals het Anna Paulownacomplex, sluiten in meer of mindere mate in hun verschijningsvorm aan bij het kleinschaliger stedelijk weefsel, dat verschillende 'kleuren' kent.



Figuur 12: Stadsweeffel (Gemeente Tilburg)

Uitgangspunten bebouwing

De stedelijke analyse van de ruimere omgeving vormt de basis voor de keuze van twee stedelijke blokken met elk een eigen identiteit. Het uitgangspunt is dat het noordelijk blok (Het Atrium) voortzetting is van/ refereert aan de kenmerken van het uitbreidingsplan van Van de Broek en Bakema c.q. het modernisme en dat het zuidelijk blok (De Hof) meer opgaat in het stedelijk weefsel. Dit onderscheid wordt afleesbaar in zowel de stedenbouwkundige opzet/ het concept, als in de materiaalkeuze. Daarbij is de uitdaging voor het Atrium dat de uiteindelijke verschijningsvorm van de gebouwen in het modernistische deel zeer uiteenlopend is. Alle gebouwen hebben een duidelijke eigen signatuur. Het Atrium moet daarop een nieuwe aanvulling zijn.

De blokken krijgen een basis van max 6 a 7 lagen, waarvan de opbouw rekening houdt met de bestaande bebouwingskenmerken van de omgeving. De torens vormen samen met de Stadswachter een ensemble van gelijkwaardige volumes van ca 45 m hoog. De richtingen van de torens hebben verschillende functies. De Atrium-toren koppelt de Koopvaardijstraat, de Piusstraat en de Koningswei. De Hof-toren verbindt de richtingen van Kunstcluster-Binnenstad en Piushaven. De torens zijn geen solitaire elementen maar vormen een geheel met het bouwblok. Toch is onderscheid tussen toren en basement van het blok van belang, evenals verticale geleiding. De plinten van de bouwblokken hebben een duidelijke relatie met de aanliggende openbare ruimte. Daarbij wordt rondom

de entrees gezorgd voor dynamische functies, zoals zorg, dienstverlening, horeca en commerciële functies.

De bouwblokken zijn voor voetgangers 'doorspuikbaar'. Daarbij is het Atrium vanwege zijn beperkte binnenmaat intiemer en meer het domein van de bewoners en de Hof volledig openbaar toegankelijk. De toegankelijkheid van de Hof wordt in principe in elke gevel mogelijk gemaakt. Doorkijken naar de binnenhoven dragen bij aan de groene beleving.



Figuur 13: Richting, korrel en identiteit bouwblokken (Gemeente Tilburg)

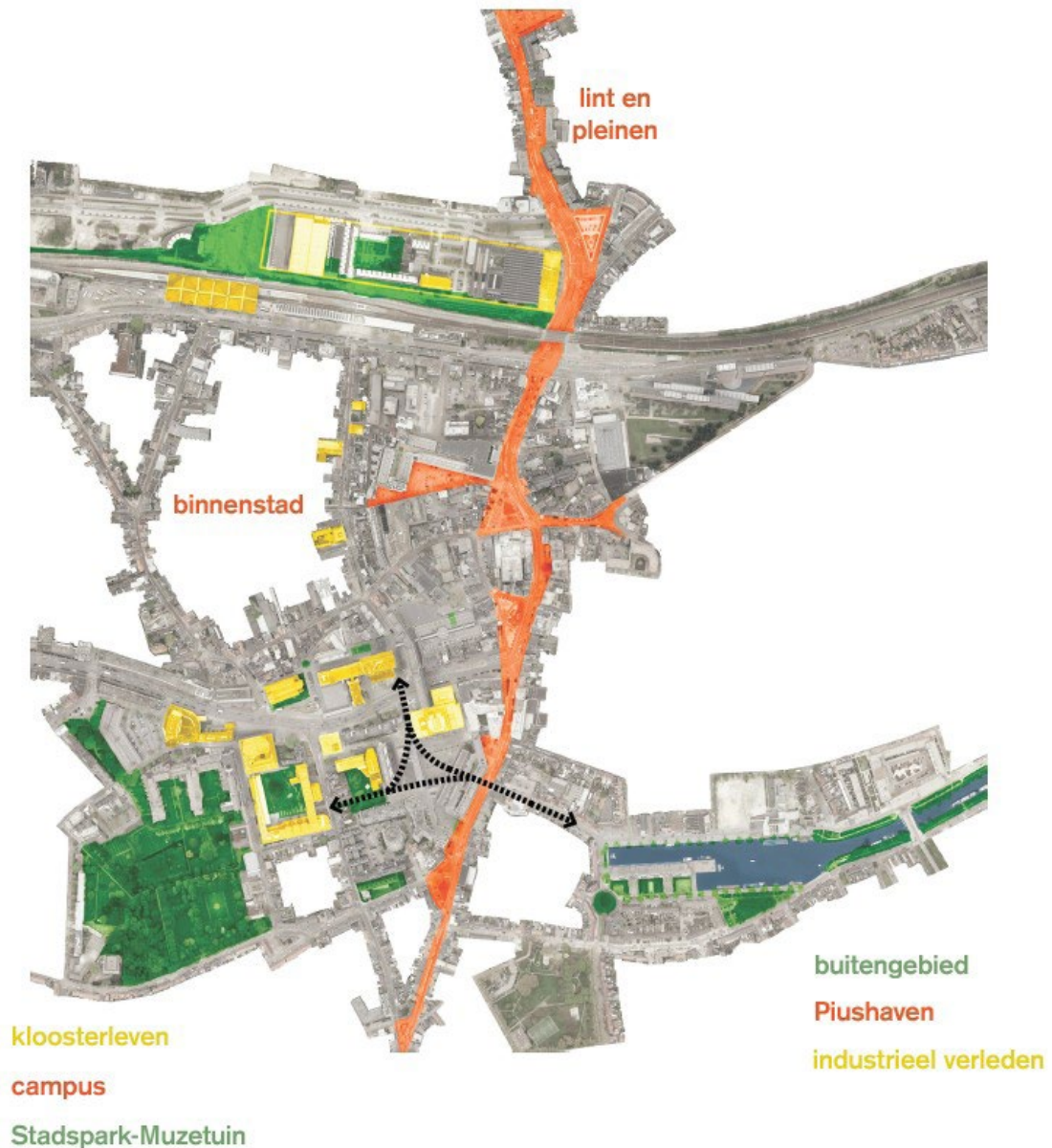


Figuur 14: Luchtfoto met projectie Het Atrium en De Hof (Gemeente Tilburg)

Uitgangspunten openbare ruimte

De openbare ruimte wordt groen en parkachtig. Hij verbindt de 3 gebieden Binnenstad, Schatkamer van Tilburg en Piushaven en is een belangrijke schakel in de west-oost reeks van parken c.q. de groen-blauwe wig, bestaande uit Stadspark Oude Dijk, Muzetuin, Vrijheidspark, Koningswei, Piushaven, Moerenburg. Het plein voor de Stadswachter is een aanvulling op de reeks driehoekige pleinen en plantsoenen aan de Heuvelring en Piusstraat. Het wordt vergroend en onthard, door de entree van de parkeergarage Koningswei onder te brengen in het gebouw Het Atrium. Daardoor kan hier een klimaatadaptieve ruimte worden gemaakt (buffercapaciteit water). De zuidelijke zijstraat van de Piusstraat, geheten Koningsplein, is onderdeel van het plangebied. Deze straat blijft beschikbaar voor ontsluiting van de parkeergarage van het Anna Paulowna complex en bevoorrading van Factorium en de Koningswei flat. Hij wordt ingepast in het nieuwe park de Koningswei. De nieuwe Koningswei omsluit daarmee de nieuwe bouwblokken. Die staan niet aan maar zoveel mogelijk op de Koningswei.

De nieuwe gebouwen krijgen een relatie met de weide. Het Atrium is daarbij meer gericht op de Koopvaardijstraat en Piusstraat, De Hof heeft zijn adres aan de Koningswei. De pleinvormige ruimte tussen de gebouwen verbindt ze zowel stedenbouwkundig (richting en verdraaiing) als functioneel (dynamiek van de functies op de begane grond). Een organische vormtaal, zowel 2- als 3-dimensionaal, draagt bij aan de parkbeleving. De centraal gelegen weide wordt een prachtige verblijfsplek voor jong en oud. Hier kan men relaxen, een balletje trappen of schommelen aan de deels te behouden en van klimplanten voorziene pergola.



Figuur 15: Positie Koningswei in de reeksen van parken en pleinen (Gemeente Tilburg)

De weide wordt omsloten door een weelderige kleurrijke zoom. De beplanting heeft een hoge ecologische waarde en zorgt eveneens voor een natuurlijke overgang tussen privé en openbaar. Naast de beplantingskeuze worden er nog aanvullende klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Het groenpakket op de parkeergarage wordt voorzien van een waterretentielaag waardoor er buffercapaciteit voor water ontstaat. Hier kan de beplanting in de drogere periodes weer van profiteren. Door vergroening van de pergola middels klimplanten en het zorgvuldig positioneren van bomen worden er schaduwplekken gecreëerd, waardoor hittestress afneemt.



Figuur 16: Schets inrichtingsplan openbare ruimte (Gemeente Tilburg)

Hoogbouw binnen de Gemeente Tilburg

Hoogbouwbeleid

De handreiking hoogbouw (mei 2017) van de gemeente Tilburg schrijft dat gebouwen hoger dan 15 meter worden gekenmerkt als 'hoogbouw'. Deze typologie wil de gemeente realiseren op locaties waar dit een meerwaarde levert voor de stad, in zowel programmatische én ruimtelijke zin. Hoogbouw biedt kansen om de 'leesbaarheid van de stad' te vergroten door herkenningpunten te realiseren. Daarnaast is hoogbouw een hulpmiddel om de benodigde verdichting in de stad te kunnen realiseren en voldoende kwalitatieve openbare ruimte te behouden. Waar en hoe is ten alle tijden maatwerk.

De ontwikkelingen aan de nieuwe Koningswei omvatten o.a. twee woontorens van circa 42 meter hoog. Hierdoor zijn op basis van de Handreiking Hoogbouw (vastgesteld in 107) op een aantal onderdelen een motivatie benodigd. Daarbij maakt het hoogbouwbeleid onderscheid tussen een 'Gebiedsprofiel' en 'Projectprofiel'.

Gebiedsprofiel

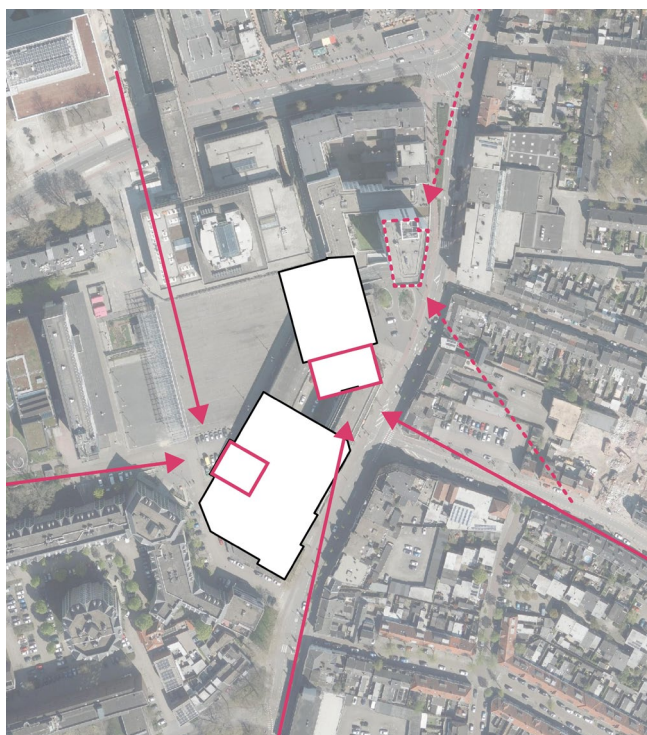
A Ruimtelijke oriëntatie

Hoogbouw moet ten goede komen aan de ruimtelijke oriëntatie in de stad, ook wel de 'leesbaarheid' genoemd.

Het plangebied is gelegen aan de Piusstraat, één van de zuidelijke linten welke Ringbaan Zuid verbindt met het centrum en aansluit op de cityring. Daarnaast is de herontwikkeling gelegen op het Koningsplein. In het huidig beeld fungeert de bestaande woontoren aan het Piusplein als oriëntatiepunt voor de toegang naar de cityring en de binnenstad. Het Ko-

ningsplein is door de bestaande langwerpige appartementencomplex langs de Piusstraat nauwelijks waarneembaar.

De beoogde herontwikkeling naar de Koningswei doorbreekt deze langwerpige bebouwingwand en introduceert twee bouwblokken met twee hoogteaccenten. De situering van de bouwblokken is dusdanig dat een hoogteaccent van het noordelijke woonblok schuin is gepositioneerd ten opzichte van de Piusstraat waardoor een bepaalde voorruimte ontstaat. Deze ruimte is eveneens in verbinding met de doorgang naar de Piushaven. Hierdoor wordt het voormalig Koningsplein doormiddel van één ingreep zichtbaar vanuit zowel de doorgaande routing van de Piusstraat maar ook vanuit de



Figuur 17: Impressie Stadswinkel

Piushaven. Het hoogteaccent van ca. 42 meter draagt hierin zeker bij aan de leesbaarheid van deze entreezone.

Het zuidelijke woonblok heeft het hoogteaccent georiënteerd op de Koningswei. Hierdoor ontstaan zichtlijnen op dit hoogte accent vanuit de binnenstad (noorden) en vanaf de huidige Schouwburgring en Oud-Zuid. De leesbaarheid van de openbare ruimte voor de entreezone vanaf de binnenstad zal echter meer komen door het toekomstig (groene) karakter van het plein en de wijze waarop de cityring uiteindelijk wordt vormgegeven. Als hoogteaccent draagt het in ieder geval bij als oriëntatiepunt.



Figuur 18: Impressie Frederikstraat (bovenin Koningswei)



Figuur 19: De Koopvaardij, met link de TBV flat aan de Koningswei

B Silhouet/skyline

Hoogbouw moet een positieve bijdrage leveren aan het silhouet of de skyline van de stad wanneer het initiatief hoger is dan 35 meter.

De skyline van de stad zal niet in zijn totaliteit veranderen door de komst van deze herontwikkeling. Met maximaal 50 meter worden de woontorens qua hoogte vergelijkbaar met de toren van het stadhuis en de woontoren op een steenworpafstand aan het Piusplein van circa 40 meter hoog. Vanuit veel posities in de binnenstad zijn deze torens waarneembaar maar het domineert niet de skyline van Tilburg. In de direct omgeving van het plangebied zijn nog meer hoogteaccenten aanwezig zoals enkel al rondom het Koningsplein met de Stadswinkel, het appartementencomplex aan de westzijde van het Koningsplein en de Kattenrug.

De herontwikkeling vormt een vergelijkbaar accent in de directe stedelijke omgeving als de al bestaande hoogteaccenten. De hoogteaccenten zijn vanuit heldere ruimtelijke structuren bepaald en zorgen voor gewenste verbindingen in de openbare ruimte en passen binnen de bestaande compositie van het geheel.

C Inpassing in de omgeving

Hoogbouw dient ingepast te worden in de omgeving. De aansluiting op de omliggende bebouwing dient overtuigend te zijn.

Hiermee wordt getracht de bijdrage van hoogbouw aan het ensemble van de straat en/of omgeving te motiveren. Hierin kan worden gesteld dat de bouwblokken in zij geheel anticiperen op zijn omgeving:

- De bouwblokken sluiten qua bouwhoogtes aan op de directe omgeving;
- Doormiddel van verspringende rooilijnen en oriëntatie van de bouwblokken ontstaan aangename overgangen naar het openbaar gebied, ter hoogte van het accent langs de Piusstraat ontstaat zelfs een grotere open ruimte waaraan het accent is gepositioneerd om voldoende lucht en ruimte rondom de creëren;
- De twee hoogteaccenten zijn dusdanig vormgegeven om de zichtbaarheid vanuit de omgeving te stimuleren zoals in het verlengde van de Piushaven via de Koopvaardijstraat en vanuit de binnenstad/stadhuys over het Koningsplein;
- Daarnaast wordt doormiddel van type en functie zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing en openbaar gebied en de hierbij behorende behoefte;
- Er ontstaan zowel informele als formele verbindingen rondom en door de bouwblokken

D Draagvlak en functiemenging

Hoogbouw moet programmatisch gewenst zijn. Zoals een positieve rol bij een winkelcentrum of bij een vervoersknooppunt. In hoog stedelijk gebied is functiemenging wenselijk.

De beoogde ontwikkeling is programmatisch zeer wenselijk om meer (betaalbare) woningen te realiseren in het centrum van Tilburg. In de woonblokken is ruimte gereserveerd voor horeca, commerciële diensten én zorg/een gastenverblijf, waarmee de gewenste functiemenging plaatsvindt. De locatie, aan de rand van de binnenstad en relatief goed bereikbaar maakt het een interessante locatie voor zowel diensten gericht op de stad alsook voor een groter verzorgingsgebied. Tot slot draagt het wonen aan het toekomstige stadspark bij aan de levendigheid en sociale controle van deze locatie.

Projectprofiel

Het projectprofiel beschrijft de volgende criteria die worden gehanteerd in het hoogbouwbeleid: windhinder, schaduwwerking, uitzicht, privacy, schaalsprong en plint/openbare toegankelijkheid.

Windhinder

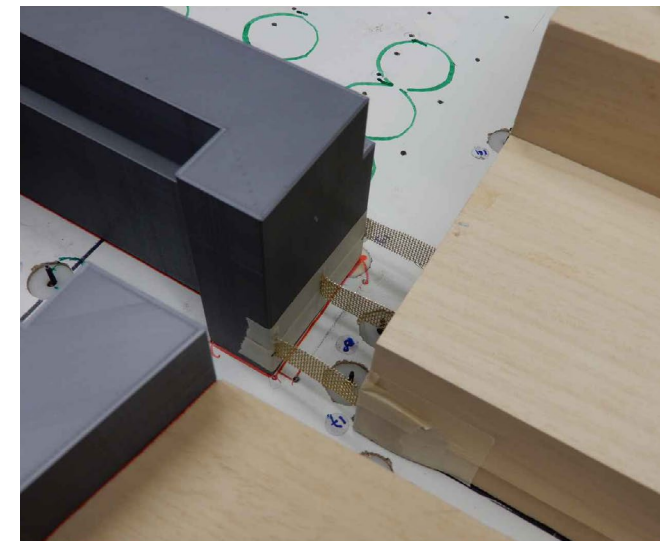
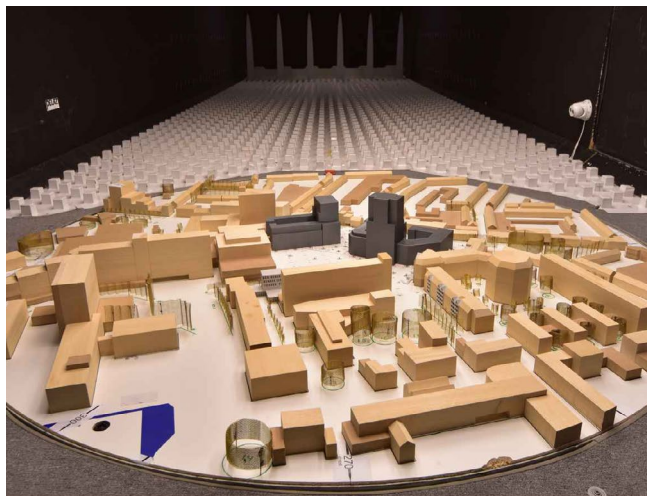
Hoe groot is het effect van windhinder in de directe omgeving en hoe worden eventuele negatieve effecten beperkt?

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de norm NEN 8100 Winhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Rondom de geplande bebouwing is veelal een goed windklimaat te verwachten. Op enkel plaatsen, met name rond het 57 meter hoge bouwdeel is plaatselijk sprake van een matig windklimaat. Op het binnenterrein van het zuidelijk bouwdeel is tevens een beperkt risico op windgevaar vastgesteld. Er in ieder geval geen sprake van een slecht windklimaat of een overschrijding van het gevaarcriterium vastgesteld.

1. In de doorgang aan de noordzijde van het plangebied is in de oorspronkelijk geplande situatie een matig windklimaat vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat windafschermende maatregelen in de vorm van het toevoegen van hangende schermen, het verlagen van de naastgelegen bouwmassa of het verbreden van de doorgang niet of weinig effectief zijn.
2. Rond de 39 meter hoge toren is in de oorspronkelijk geplande situatie een matig windklimaat vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat aan aanpassing van de plint niet het gewenste effect heeft. Het verplaatsen van de toren kan het windklimaat in beperkte mate verbeteren. Daarnaast kan met behulp van begroeiing het windklimaat sterk worden verbeterd. Tevens is uit het onderzoek gebleken dat het negatieve effect van het ver-

groten van de bouwhoogte van deze toren kleiner is dan het positieve effect van het verlagen van de 57 meter hoge toren, waardoor per saldo het aanpassen van de bouwhoogtes een positief effect heeft.

3. Rond de 39 meter hoge toren is in de oorspronkelijk geplande situatie een matig windklimaat vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat aan aanpassing van de plint niet het gewenste effect heeft. Het verplaatsen van de toren kan het windklimaat in beperkte mate verbeteren. Daarnaast kan met behulp van begroeiing het windklimaat sterk worden verbeterd. Tevens is uit het onderzoek gebleken dat het negatieve effect van het vergroten van de bouwhoogte van deze toren kleiner is dan het positieve effect van het verlagen van de 57 meter hoge toren, waardoor per saldo het aanpassen van de bouwhoogtes een positief effect heeft.
4. Rond de 57 meter hoge toren is in de oorspronkelijk geplande situatie een matig windklimaat vastgesteld. Het verplaatsen van de toren of het toevoegen van luifels bleek tijdens het onderzoek niet of weinig effectief voor het verbeteren van het windklimaat. Een verkleining van de bouwhoogte is wel een zeer effectief gebleken, alsmede het aanpassen van de plint en het aanbrengen van begroeiing in het plangebied.
5. In het binnengebied van het zuidelijke bouwblok is in de oorspronkelijk geplande situatie een matig windklimaat met een beperkt risico op windgevaar vastgesteld. Door extra begroeiing in het binnengebied aan te brengen kan het windklimaat in beperkte mate worden verbeterd. Een grotere verbetering kan worden gerealiseerd door het compartimenteren van het gebied.



Schaduwwerking

Hoe groot is het effect van schaduwwerking in de directe omgeving en hoe worden eventuele negatieve effecten beperkt?

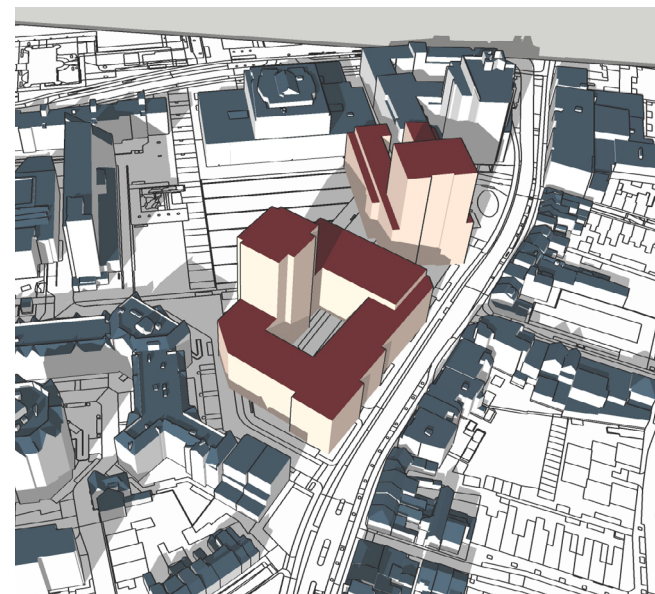
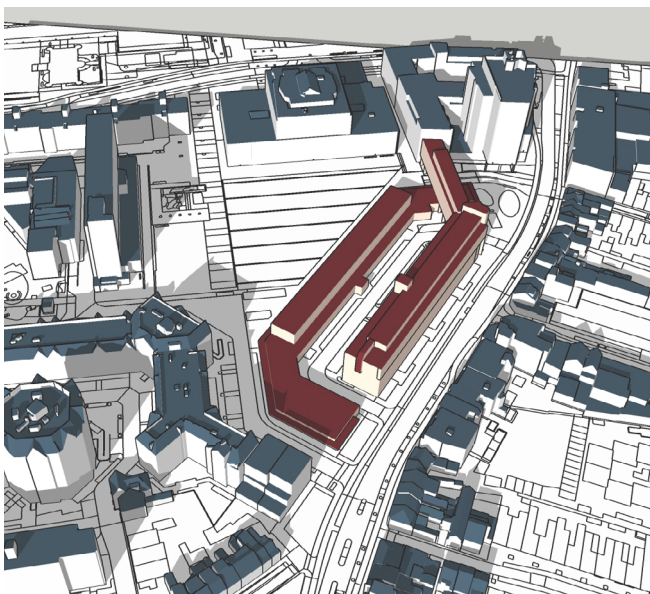
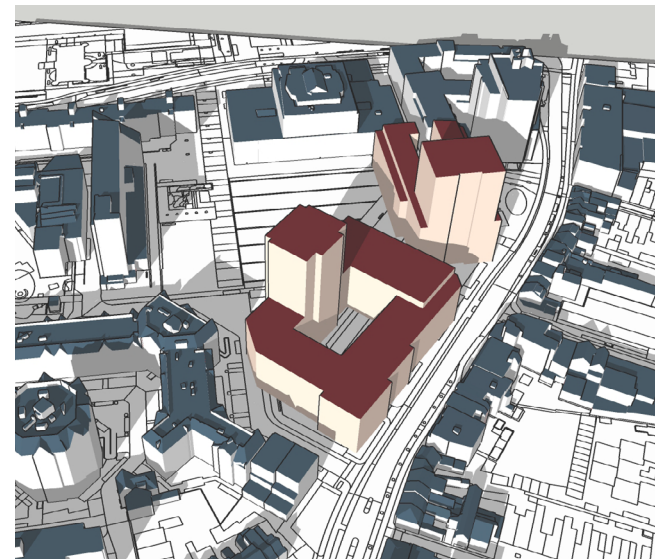
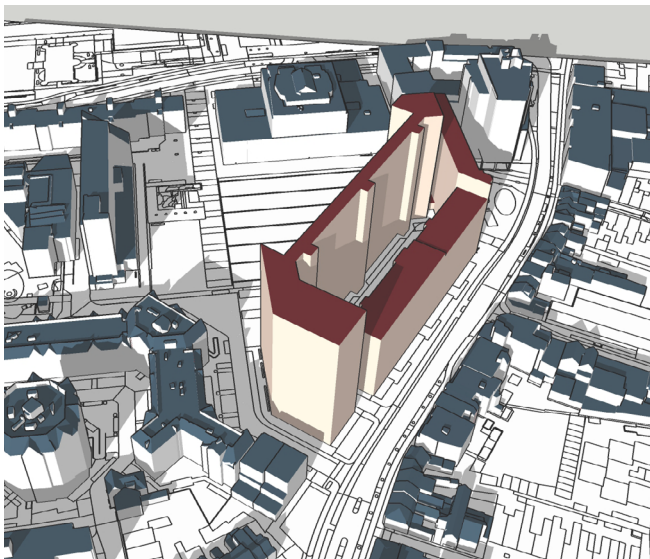
Er zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd op basis van (A) de maximale vigerende en toekomstige mogelijkheden uit het bestemmingsplan en (B) een vergelijking tussen de bestaande feitelijke en nieuwe feitelijke situatie (waarbij de maximale planologische situatie in hoofdlijnen deze situatie nabootst). Voor het onderzoek van zijn de “Haagse normen” en onderzoeksmethodiek van BRO toegepast waarbij uit wordt gegaan van ten minste twee mogelijke zonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober ter plaats van de fictieve meetpunten. In het tweede onderzoek is ook 21 juni meegenomen in het onderzoek. De meetpunten zijn op 75 centimeter vanaf maaiveld en/of een verdiepingvloer geplaatst, en bij een minimale zonhoogte van 10 graden gemeten.

Resultaten vergelijking planologische situaties (boven)

De resultaten laten zien dat er in zijn totaliteit gesteld kan worden dat de nieuwe planologische situatie meer positieve effecten van de bezonning op de omgeving heeft dan negatieve. Vanuit deze optiek is de herontwikkeling dan ook aanvaardbaar te noemen.

Resultaten vergelijking feitelijke situaties (onder)

Hier laten de resultaten zien dat met name de omgeving aan de Piusstraat en Piusplein nadelige gevolgen hebben van de beoogde ontwikkeling. Rondom het Koningsplein is dit niet het geval. Daarnaast zijn er bij de meetpunten welke blijven voldoen aan de norm doch significante afnames te zien. De herontwikkeling is vanuit het perspectief van de bezonning aan de Piusstraat en Piusplein twijfelachtig.



Uitzicht en privacy

Hoe groot is het effect op het uitzicht op de omliggende bebouwing en hoe worden eventuele negatieve effecten beperkt?

De herontwikkeling omvat twee bouwblokken (A en B) met ieder drie bouwhoogte zones van maximaal 50 (accent), 24 en 21 meter hoog. Ruimtelijke gezien kan worden gesproken van circa 16, 8 en 7 bouwlagen. Gezamenlijk vormen deze verschillende bouwhoogtes twee samengestelde en gesloten bouwblokken. Langs de Piusstraat is nu al een massa aanwezig van 6 tot 7 bouwlagen aan de westzijde (plangebied). De massa's aan de oostzijde (1) bestaan voornamelijk uit 2 tot 4 bouwlagen met op de begane grond veelal voorzieningen. Hiermee kan worden gesteld dat het uitzicht in de huidige situatie al wordt beperkt door de aanwezigheid van de appartementen in het plangebied.

Daarnaast respecteert het zuidelijke bouwblok (B) in zijn totaliteit de huidige bouwhoogte van ca. 20 meter in de toekomstige situatie en zijn de veranderingen minimaal. Voor noordelijk bouwblok (A) is dit minder het geval door de positionering van het 50 meter hoge accent in het verlengde van het kruispunt met de Koopvaardijstraat. Echter zoals al eerder gesteld is dit geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie, er ontstaat zelfs voor een aantal woningen een doorzicht naar de Koningswei.

De zijde georiënteerd naar het Koningsplein (west) blijft voor het noordelijk bouwblok (A) enigszins gelijk. De hoogte van het zuidelijke bouwblok (B) omvat een accent van 50 meter hoog. Met name het accent heeft naar alle waarschijnlijkheid invloed op het weidse zicht dat de bovenste appartementen van het complex aan de westzijde van het Koningsplein (3) op dit moment hebben. Echter zullen doorzichten langs het accent aanwezig blijven door onder andere de forse afstand

tussen de twee gebouwen. Tot slot zal de herinrichting van het Koningsplein naar een groene stadspark bijdragen aan nieuwe en kwalitatieve zichtlijnen.

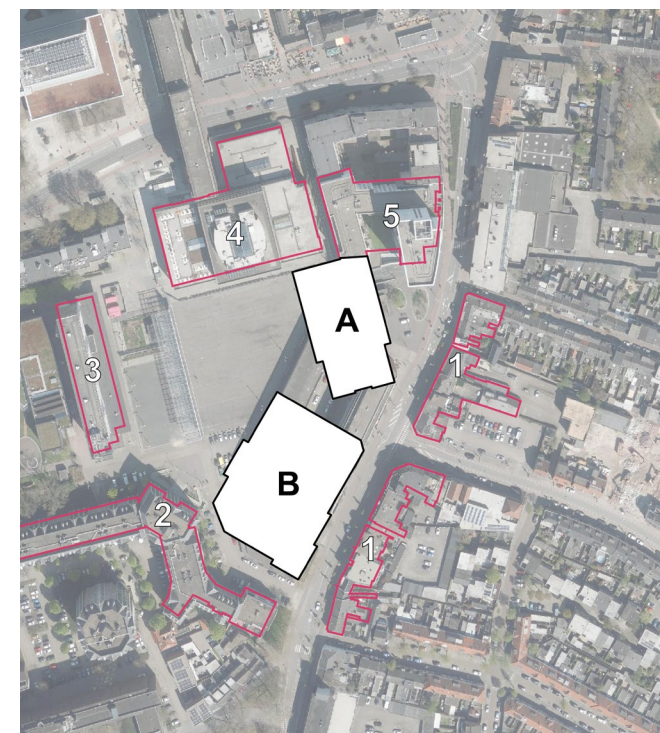
Aan de noordzijde wordt het nieuwe woonblok uitgebreid naar het westen. Dit zal voornamelijk voor de noordoostelijke hoek van de stadswinkel (4) van invloed zijn voor het uitzicht. Echter wordt het zicht in de huidige situatie al geblokkeerd door het niet als te fraaie langwerpige appartementencomplex langs de Piusstraat. Gezien de functie van de stadswinkel, werken/dienstverlening, kan een verminderde uitzicht acceptabel worden geacht. Een fraaiere (groene) gevel kan daarnaast zelfs voor een verbetering zorgen ten opzichte van de huidige situatie.

Aan de zuidzijde (B) wordt zowel de vorm als bouwhoogte significant gewijzigd. In de huidige verbingsstraat tussen de Piusstraat en het Koningsplein is binnen het plangebied nu één bouwmassa aanwezig met een commerciële functie. Tegenover zijn appartementen (2) gerealiseerd met 4 bouwlagen aan de zijde met de Piusstraat en 6,5 bouwlagen richting het Koningsplein. In de toekomstige situatie transformeert de plint van één laag naar maximaal 7 bouwlagen. Hiermee wordt het vrije uitzicht voor vrijwel alle appartementen vanaf de 2 en 3de bouwlaag beïnvloed. Het uitzicht verandert in de zin dat de afstand van het 'vrije-zicht' op zijn minst wordt gehalveerd. Echter kan op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwvolume worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 45 meter. De wijziging van het uitzicht zou in deze hoedanigheid nog verder verslechteren en hierdoor kan de ontwikkeling als acceptabel worden gezien. Daarnaast kan de transformatie van de verbingsstraat (en de Koningswei) naar een groen en aantrekkelijke ruimte enkel al vooruitgang worden gezien ten aanzien van de huidige situatie.

Privacy

Hoe groot is het effect op de privacy op de omliggende bebouwing en hoe worden eventuele negatieve effecten beperkt?

De gemeente Tilburg hanteert een richtlijn dat nieuwbouw tenminste 25 meter afstand moet bewaren tot achterkanten van bestaande bebouwing, dit in verband met privacy. Gezien het feit dat de ontwikkeling zich enkel richt tot voorkanten in relatie tot de omliggende bebouwing is een dergelijk toets in dit geval niet van toepassing.



Schaalsprong

Hoe groot is het schaalverschil, zowel verticaal als horizontaal, tussen de hoogbouw en omliggende bebouwing en hoe worden eventuele negatieve effecten beperkt?

In de meeste gevallen is er bij de realisatie van 'hoogbouw' sprake van een schaalessprong, in ieder geval in de hoogte. Opmerkelijk gezien in dit nu geval niet. De nieuwe massa's sluiten zowel gelijk aan met de directe omgeving en/of behouden de al bestaande bouwhoogte. Ook in het kader van de bouwmassa en bebouwingskorrel in zijn totaliteit is er geen sprake van een schaalessprong. Al bestaande complexen rondom het Koningsplein hebben een forse bebouwingskorrel met vaak eveneens hoogteaccenten van tot wel 40 of 45 meter. Deze accenten zijn goed te verklaren waar ze vaak fungeren als oriëntatiepunten of gewenste gevelwanden voor bijvoorbeeld het Koningsplein. De nieuwe beoogde hoogteaccenten sluiten aan in dit beeld door de verbinding tussen de Piushaven en de binnenstad te vormen met het toekomstige stadspark de Koningswei als hoogwaardige knooppunt.

Plint en openbare ruimte

In hoeverre is de plint van het gebouw betrokken bij de openbare ruimte en hoe worden negatieve effecten beperkt?

De verschillende plinten hebben ieder een eigen karakter dat aansluit bij zijn directe omgeving. Zo is het zuidelijke bouwblok langs de Piusstraat en in de verbindingsstraat met het Koningsplein voorzien van wonen en een groen ingevulde rand waarmee enige afstand tot het openbaar gebied wordt getracht. Dezelfde zuidelijk gelegen verbindingsstraat transformeert in zijn geheel naar een groene oase en verkeersvrije straat. Het accent van de zuidelijk bouwblok is geïmponeerd op de Koningswei en vormt een belangrijke entree tot de woontoren. Waarmee interactie met het nieuwe stadspark wordt gestimuleerd.

In het verlengde van de Piushaven, tussen de twee bouwblokken door, ontstaat een dynamische ruimte met in de plint horeca- en zorgvoorzieningen. De plint zal daarmee zeer open en transparant worden ingevuld en voorzien worden van entrees waarmee interactie met het openbaar gebied gewaarborgd is.

Transparantie en het voorkomen van blinde gevels naar dit gebied behoeft de aandacht. Hierdoor ontstaat een opeenvolgende schakeling van dynamische gebieden vanaf de binnenstad naar de Piushaven en vice versa.

Het noordelijke bouwblok heeft een wat diffusere invulling waar op verdieping in ieder geval wonen wordt gerealiseerd is op de begane grond ook nog ruimte gereserveerd voor een commerciële invulling. Hier is aandacht benodigd voor de gewenste uitstraling naar de verschillende gebieden. Deels blinde gevels kunnen worden gecamoufleerd door groen maar interactie met de plinten is een must, dit kan ook worden gecentreerd zoals in hoofdlijnen is beoogd met een doorgang en centrale hallen.

