

Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein Tilburg

Inhoudsopgave

Aanleiding en doel	3
Kader	4
Stedenbouwkundig Plan	8

Om een aantrekkelijke Binnenstad te blijven en om groei te accommoderen moet er ruimte voor ontwikkeling van het Kernwinkelgebied in de Binnenstad van Tilburg worden gevonden. Onlangs is het Stedenbouwkundig plan Stadhuisplein en omgeving opgesteld. Het tweede onderdeel van de ontwikkeling van het Kernwinkelgebied is de verbinding tussen de Emmapassage en het Pieter Vreedeplein. Deze verbinding zal bijdragen aan de versterking en concentratie van het winkelaanbod, revitalisering van de openbare ruimte en een betere combinatie van winkel- en woningaanbod in de Binnenstad. Kortom, het verblijfsklimaat in het hart van onze stad krijgt een grote impuls.

Aanleiding en doel

Op 7 februari 2011 heeft de Raad de Binnenstadvisie Tilburg 2011-2020 vastgesteld. Deze visie beoogt door versterking van de Binnenstad een verbetering van het vestigingsklimaat van bedrijven (onder andere detailhandel) en een verbetering van het imago van de Binnenstad te bereiken. Met een toename van aantrekkelijke winkels zal het aantal bezoekers en de werkgelegenheid toenemen in de Binnenstad. Opdracht is gegeven voor een aantal strategische fysieke ingrepen, versterking Kernwinkelgebied en een goede verbinding van de Spoorzone met de Binnenstad. "Door toevoeging van detailhandel op de locatie Stadhuisplein en een directe verbinding van de Heuvelstraat [...] via het Hendrikhof naar de Emmapassage e.o. zal het aantal primaire en secundaire routes toenemen."

Kwaliteit en samenhang

Dit stedenbouwkundig plan streeft voor de Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein een samenhangend beeld na en richtinggevende uitgangspunten en onderzoeksopgaven ten behoeve van de openbare ruimte en de winkelbebouwing en de woningen daarboven.

Inspiratiedocument en toetsingsinstrument

Het Stedenbouwkundig Plan is een inspiratiedocument voor architecten/ontwikkelaars en andere betrokkenen. Het is richtinggevend voor de toetsing van bouw- en inrichtingsplannen door de Omgevingscommissie. In de huidige situatie geldt voor de Binnenstad conform de Welstandsnota 2012 een hoog ambitieniveau (toetsingsniveau 1).

Kader

De volgende bestaande beleidsstukken en kaderstellende documenten zijn relevant voor de planvorming van het Stadhuisplein:

- Binnenstad van de 21^e eeuw (concept, in ontwikkeling)
- Omgevingsvisie 2040 (Raad, 2015)
- Binnenstadsvisie BRO 2011-2020 (Raad, 2011)
- Visie Versterking Kernwinkelgebied (College, 2012)
- Bestemmingsplan Binnenstad 2010 (Raad, 2012)
- Welstandsnota Tilburg (Raad, 2012)
- Besluit Beschermd stadsgezicht (Raad, 2012)
- Structuurvisie en herinrichtingsplan Binnenstad MTD (1998/2001)

De relevante aspecten uit deze beleidsstukken worden hieronder toegelicht.

Binnenstad van de 21^e eeuw (concept, in ontwikkeling)

De Binnenstad van de 21^e eeuw is een samenvoeging van de huidige Binnenstad en de Spoorzone.

In deze visie wordt geconstateerd dat de binnenstad populair is om te wonen, te werken en te recreëren (winkelen, evenementen etc.). De Binnenstad moet opnieuw worden uitgevonden om aan meer functies ruimte te bieden. Zo is er naast de ontwikkeling van een toekomstbestendig Kernwinkelgebied behoefte aan aantrekkelijke woonmilieus voor uiteenlopende doelgroepen. Dit gebeurt al in aanpalende gebieden, zoals de Spoorzone en de Piushaven. Tilburg bindt de jonge en startende inwoner al aan de Binnenstad, maar zal gefaseerd ook ruimte bieden voor hogere doelgroepen: de NexT-generation: 25+. Deze 'nieuwe middenklasse' kan worden gebonden met "intensieve laagbouw en comfortabele, moderne stadsappartementen, wonen met werken aan huis, wonen boven winkels of vernieuwende woonconcepten."

Omgevingsvisie Tilburg 2040 (Raad, 2015)

De omgevingsvisie Tilburg 2040 schetst een toekomstbeeld voor de Binnenstad van de 21^e eeuw.

De Binnenstad van de 21^e eeuw omvat vijf sfeergebieden:

- een hoogstedelijk gebied met een belangrijk kenniscluster, commerciële creatieve bedrijvigheid en ondernemerschap en leisure (Spoorzone);
- een commercieel gebied (winkels Heuvelstraat en omgeving);
- een zakelijk dienstencentrum (rondom banken en Interpolis aan de Spoorlaan);
- een gebied met creatieve bedrijvigheid, horeca en cultuur (onder andere Veemarktkwartier en Korte Heuvel);

- een Dwaalgebied met een mix aan wonen, groen, werken en speciaalzaken (rondom Heuvel/ Nieuwlandstraat/ Noordstraat en richting Spoorzone).

Tussen deze identiteiten hebben groen, pleinen en verbindingroutes het openbaar gebied en de verbinding tussen de diverse verschillende gebieden sterk verbeterd. Dit heeft de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van de Binnenstad van de 21e eeuw flink versterkt. Maar het gaat om meer: beleving en een openbare ruimte waar mensen zich prettig voelen (placemaking). Winkelen is hiervan een belangrijk onderdeel. De binnenstad is verbeterd, met respect voor de bestaande structuur. De aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit zijn hierdoor vergroot. Zo is er meer kunst in de openbare ruimte, meer aandacht voor historische uitstraling en parkjes die niet alleen bijdragen aan een prettige leefomgeving maar ook (in)formele ontmoetingen en nieuwe ontwikkelingen uitlokken. De Heuvelstraat is nog steeds de dragende winkel-as. Daaromheen is het winkelgebied versterkt. Het Dwaalgebied met specialistische winkeltjes heeft een eigen sfeer en is een unieke aanvulling op het Kernwinkelgebied. De kracht van het cultuurhistorisch erfgoed in het Dwaalgebied is goed benut. Het Dwaalgebied loopt over in de Spoorzone, waar de levendigheid op straatniveau, de aantrekkelijke routes en de specifieke functies zijn voortgezet in een nieuwe setting van industrieel erfgoed en nieuwbouw met onder meer een goed zichtbare Bibliotheek van de toekomst.

In de Omgevingsvisie staat het volgende over hoogbouw:

Verschillende elementen uit deze Omgevingsvisie geven aanleiding om de Handreiking Hoogbouw te actualiseren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de grotere aandacht voor de menselijke maat, cultuurhistorie en de aansluiting op verschillende leefstijlen en woonbehoeften van mensen in de stad. Ook is er minder behoefte aan kantoortorens.

We gaan prudent met hoogbouw om. Op stedelijk niveau wegen we af wat hoogbouw en de functies op de betreffende plek bijdragen aan de ontwikkeling van de stad; zowel in kwantitatieve zin (bijvoorbeeld ten aanzien van vestiging van bepaalde doelgroepen op de woningmarkt of vestiging van economische functies) als kwalitatieve zin (zoals bijdrage aan een bepaalde sfeer, menging van functies, oriëntatie en draagvlak voor voorzieningen).

In de te actualiseren nota willen we de hoogbouw dus meer laten aansluiten bij de ambities van de stad als geheel. Hoogbouw kan een middel zijn om een gebied een meer urbaan karakter te geven of het draagvlak voor voorzieningen te laten stijgen. De uitstraling die hoogbouw aan een gebied geeft kan ertoe bijdragen dat het gebied een interessant woonmilieu wordt voor bijvoorbeeld kenniswerkers en creatievelingen. In dat geval kan hoogbouw dus een belangrijke functie hebben bij de ontwikkeling van de stad.

We kijken dus naar een specifiek initiatief, gaan terughoudend om met verzoeken tot hoogbouw, maar op basis van strategische afwegingen blijven maatwerkoplossingen - en dus ook hoogbouw - mogelijk.

Overigens biedt de Handreiking Hoogbouw nog steeds actuele toetsingscriteria voor hoogbouw op gebieds- en projectniveau.

Binnenstadvisie 2011-2020 (Raad, 2011)

In het coalitieakkoord Tilburg 2010-2014 is opgenomen dat de Binnenstadvisie als vertrekpunt wordt genomen voor de verdere positionering van de Binnenstad en voor een integrale visie over de ontwikkeling van het commerciële hart van de Binnenstad.

De Binnenstadvisie 2011-2020 bepaalt de koers voor de positionering en het ontwikkelingsbeeld van de Binnenstad.

Er worden tien ambtieveopgaven onderscheiden die bijdragen aan de identiteit en basisvoorwaarden zijn voor de vitaliteit van de Binnenstad.

Vier daarvan hebben een relatie met ruimtelijke kwaliteit.

- Versterken van de verbindende routes tussen de deelgebieden in de Binnenstad en tussen de huidige Binnenstad en de Spoorzone.
- Schep een helder kader voor beeldkwaliteit waarbinnen markante gebouwen en ruimten tot ontwikkeling kunnen komen en versterk historische waarden.
- Versterk de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen van de Binnenstad en versterk de hoofdroute voor langzaam verkeer.
- Verbeter de (sociale) veiligheid van de Binnenstad. Het creëren van monotone, multifunctionele deelgebieden in de Binnenstad is vanuit het oogpunt van sociaal toezicht ongewenst.

Ook zijn zes fysieke ingrepen geformuleerd waaronder één voor het Kernwinkelgebied. In de Binnenstadvisie is in essentie de gewenste winkelstructuur als 'ladderstructuur' geschetst: "Door toevoeging van detailhandel op de locatie Stadhuisplein en een directe verbinding van de Heuvelstraat ter hoogte van de Pieter Vreedestraat via het Hendrikhof naar de Emmapassage e.o. zal het aantal primaire en secundaire routes toenemen." Een van de fysieke ingrepen is de in 2016 gerealiseerde WII-passage, die de Spoorzone verbindt met o.a. het Kernwinkelgebied.

Visie Versterking Kernwinkelgebied (Rijnboutt, 2012)

De Visie Versterking Kernwinkelgebied is een uitwerking van de Binnenstadvisie 2011-2020. In de visie is geformuleerd hoe het Kernwinkelgebied kan transformeren naar een levendig centrum met een samenhangende ruimtelijke structuur en mooie openbare ruimtes. Belangrijk voor deze ontwikkelstap is de vestiging van een aantal trekkers die door omvang, naamsbekendheid, marketingkracht en klantbenadering een voldoende groot publiek aanspreken en ook tot herhalingsbezoek leiden. Dit heeft naast een impuls voor de differentiatie van het winkelaanbod tevens een structuurversterkende werking en is daarmee aanjager voor herstructurering, vernieuwing en verbetering in andere, aansluitende delen van de Binnenstad. Hiermee is sprake van een lange termijn strategie die ook aanspraak zal doen op creativiteit van en deelname door eigenaren en ondernemers. De opgave is om de verschillende onderdelen aan elkaar te koppelen en een continu stedelijk weefsel mogelijk maken. Voorname detaillering van gebouwen en openbaar milieu is daarbij van belang.

Bestemmingsplan Binnenstad 2010 (Raad, 2012)

Het bestemmingsplan Binnenstad 2010 is vanaf 8 augustus 2012 onherroepelijk in werking. Voor het plangebied is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er zal daarom een specifiek bestemmingsplan moeten worden opgesteld om de Verbinding mogelijk te maken.

Welstandsnota Tilburg (Raad, 2012)

Tilburg wil een moderne stad zijn met respect voor zijn (cultuur)historie. Het eigen karakter van de verschillende deelgebieden in de stad moet worden versterkt, terwijl grote assen en knooppunten voor samenhang en herkenbaarheid zorgen. Veel stijlopvattingen zijn mogelijk: ontwerpvarianten krijgen de gelegenheid om zich stilistisch en formeel te ontwikkelen. Maar een optelsom van individuele vormuitingen levert nog geen samenhangend beeld en ruimtelijke kwaliteit op.

Voor het gehele plangebied geldt welstandniveau 1 (meer aandachtsgebied). Dit betekent dat hier een volledige welstandstoets plaats vindt. Het plangebied is te omschrijven als een bijzonder gebied of complex (archipunctuurgebied); één van de onderscheiden gebiedstypen in de Welstandsnota. In zo'n gebied is bijzondere aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. Het heeft over langere tijd een inspirerende en stimulerende invloed op een groter gebied.

Voor de Binnenstad van Tilburg is specifiek welstandsbeleid. Er zijn (object)criteria met betrekking tot gevelreclame, de architectuur en kleurstelling van panden, luifels, zonneschermen, vanen, vlaggen en vlaggenstokken en rolluiken.

Besluit Beschermd stadsgezicht (Raad, 2012)

In november 2012 is het grootste deel van de Binnenstad van Tilburg aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Het gebied Stadskern is van belang vanwege zijn ruimtelijke historische karakter dat nog voldoende gaaf en herkenbaar is. De waarden van de Beschermd stadsgezichten worden via bestemmingsplannen beschermd.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het Beschermd Stadsgezicht. De grens loopt ten zuiden van de Heuvelstraat. Het Hendrikhof en de Emmapassage vallen erbuiten.

Structuurvisie en herinrichtingsplan Binnenstad (1998/2001)

Door MTD landschapsarchitecten zijn een Structuurvisie en Herinrichtingsplan ontwikkeld voor de Heuvelstraat, Oude Markt, Korte Heuvel en aangrenzende straten en pleinen. Hierin zijn ingrepen ter verbetering van het ruimtelijke beeld opgenomen: het reduceren en reguleren van reclame-uitingen en luifels, het versterken van architectonische kenmerken en een sobere en ingetogen inrichting van de openbare ruimte met een hoogwaardige en duurzame materiaaltoepassing. De herinrichting van het genoemde deel van de Binnenstad is gerealiseerd.

Stedenbouwkundig plan

Stedelijke context en programma

De Binnenstad bestaat uit de Spoorzone, het Dwaalgebied, het Kernwinkelgebied, 2 horecaconcentratiegebieden en het Kunstcluster. Het zwaartepunt van het Kernwinkelgebied ligt rondom de Heuvelstraat, en dan met name tussen het Pieter Vreedeplein, Heuvelplein, Piusplein en Stadhuisplein. De Verbinding ligt op een strategische plek, waar behoefte is aan een fijnmaziger structuur. Hij sluit in het noorden aan op het Pieter Vreedeplein, in het zuidoosten op het Piusplein en in het zuidwesten op het Stadhuisplein.

‘Van ruggengraat naar ladderstructuur’

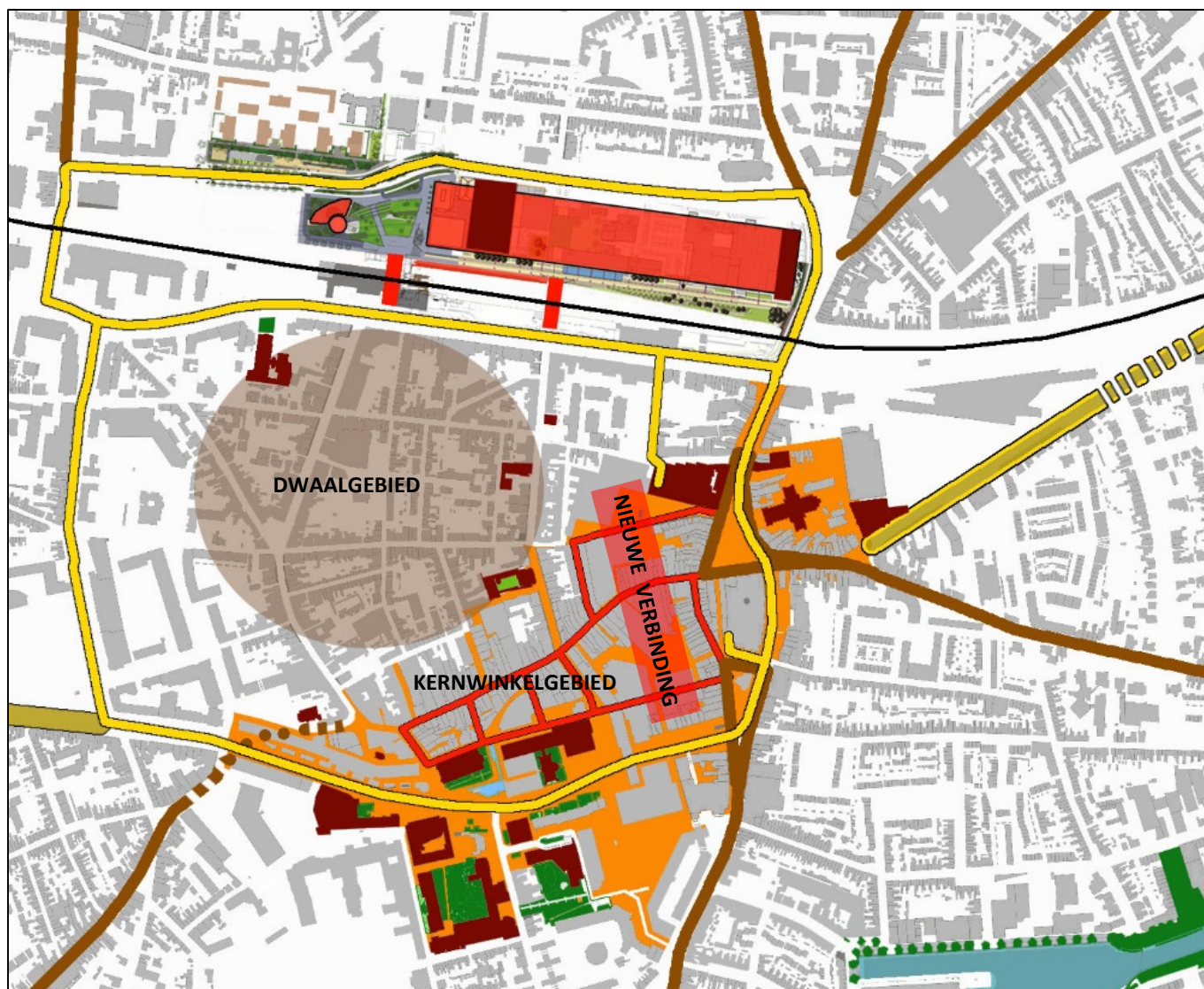
Om het Kernwinkelgebied aantrekkelijker te maken en om mogelijke groei te accommoderen, moet er gezocht worden naar ruimte waar in de Binnenstad de komende jaren commerciële functies kunnen worden toegevoegd of uitgebreid. Het uitgangspunt hierbij is dat die ruimte op logische wijze aansluit op de bestaande hoofdwinkelstructuur. Om de ‘ruggengraatstructuur’ uit te breiden worden aan het huidige lineaire systeem rondgaande circuits verbonden die een kwalitatieve verbetering van de winkelstructuur betekenen.

Hierdoor ontstaat een logisch circuit in de vorm van een ‘winkelrondje’, een ‘acht’ of in kwalitatief opzicht nog beter: een ‘ladderstructuur’. De ‘ladderstructuur’ bestaat uit twee ‘parallelle’ straten op hoog kwalitatief niveau die worden ontsloten door korte haakse straten, die ook een hoogwaardige winkelfunctie kunnen herbergen. De Heuvelstraat is vanzelfsprekend een van de stijlen van de ladder; de andere stijl wordt gevormd door upgradering van de Emmapassage en door toevoegen van winkels en het aanpassen van de inrichting van de bestaande Stadhuisstraat. Het Pieter Vreedeplein is onvoldoende aangehaakt op deze structuur. Daarom wordt een extra sport in de ladder aangebracht. Zo kan in die ‘ladderstructuur’ de kern, de motor van een vernieuwde Kernwinkelstructuur ontstaan die maximaal tegemoet komt aan de doelstelling, namelijk: de versterking van het Kernwinkelgebied van Tilburg. Deze structuur is in essentie reeds geschetst in de Binnenstadsvisie opgesteld door BRO in 2010. Op bijgaand kaartje is die structuur weergegeven.

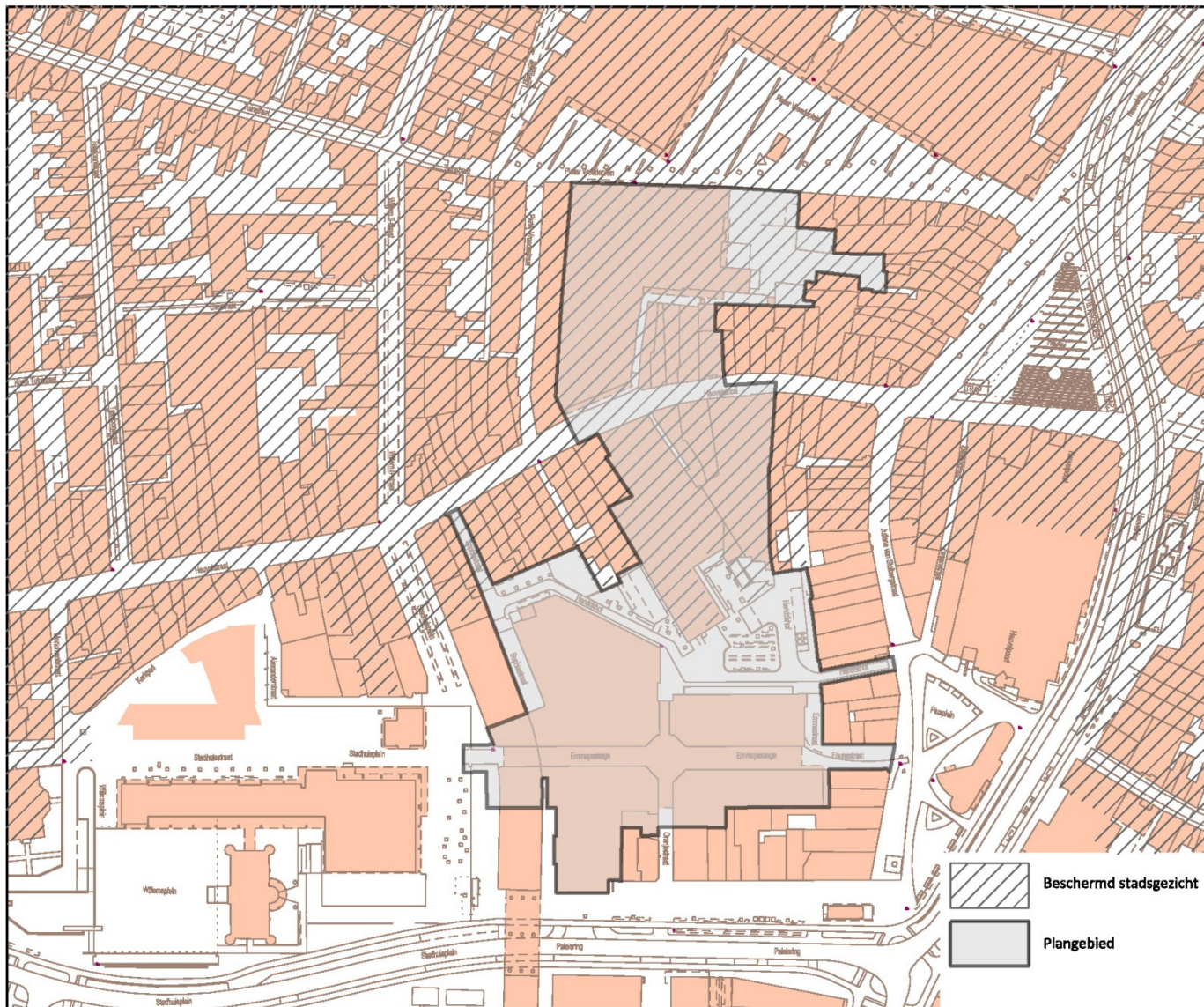
De Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein

De genoemde extra sport aan de ladder krijgt gestalte in de vorm van de Verbinding Emmapassage - Heuvelstraat - Pieter Vreedeplein. Deze verbinding bestaat uit 3 ingrepen c.q. 3 ruimtelijke onderdelen:

- de noordelijke verbinding tussen het Pieter Vreedeplein en de Heuvelstraat;
- de zuidelijke verbinding tussen de Heuvelstraat en de Emmapassage;
- de Emmapassage: aansluiting op zuidelijke verbinding en upgrade bestaande passage.



Kernwinkelgebied: ladderstructuur



Plangebied en Beschermd Stadsgezicht

Aansluiting bestaand stedelijk weefsel

De Verbinding is een planmatige ingreep in een deels historisch gegroeide omgeving. De plekken die hij verbindt, omgeving Stadhuisplein en het Pieter Vreedeplein, zijn eveneens planmatige ingrepen. Het Hendrikhof wordt het nieuwe scharnierpunt tussen de oost-west en noord-zuid richting. De hoofdwinkelstraat die hij kruist, de Heuvelstraat, is een historisch gegroeide straat. Zo ontstaan verschillende ontmoetingen van de Verbinding met het bestaande stedelijke weefsel. Deze vragen om specifieke, uiteenlopende ontwerpoplossingen. Daarnaast is het van belang dat de Verbinding wordt herkend als onderdeel van het Kernwinkelgebied.

Er zijn 5 plekken waar de Verbinding wordt aangesloten op het bestaande stedelijk weefsel. De Emmapassage sluit aan op het Stadhuisplein en het Piusplein (en tevens op de Oranjestraat). In de Heuvelstraat, waar de verbinding de oversteek maakt, moeten 2 aansluitingen worden vormgegeven. Aan het Pieter Vreedeplein ligt de noordelijke entree van de ingreep. Van de 5 aansluitingen liggen er 3 in het Beschermd Stadsgezicht: 2 in de Heuvelstraat en 1 op het Pieter Vreedeplein.

De aansluitingen op het bestaande stedelijk weefsel moeten een goede balans krijgen tussen herkenbaarheid en inpassing. Die opgave betreft niet alleen de architectuur, maar ook de openbare ruimte. Gestreefd naar een inrichting die samenhang/ herkenbaarheid kent, intiem is en verblijfskwaliteit heeft. Naast die eigenheid moet de Verbinding ook worden herkend als onderdeel van het Kernwinkelgebied. Daar ligt de ontwerpogave voor de inrichting/ openbare ruimte.

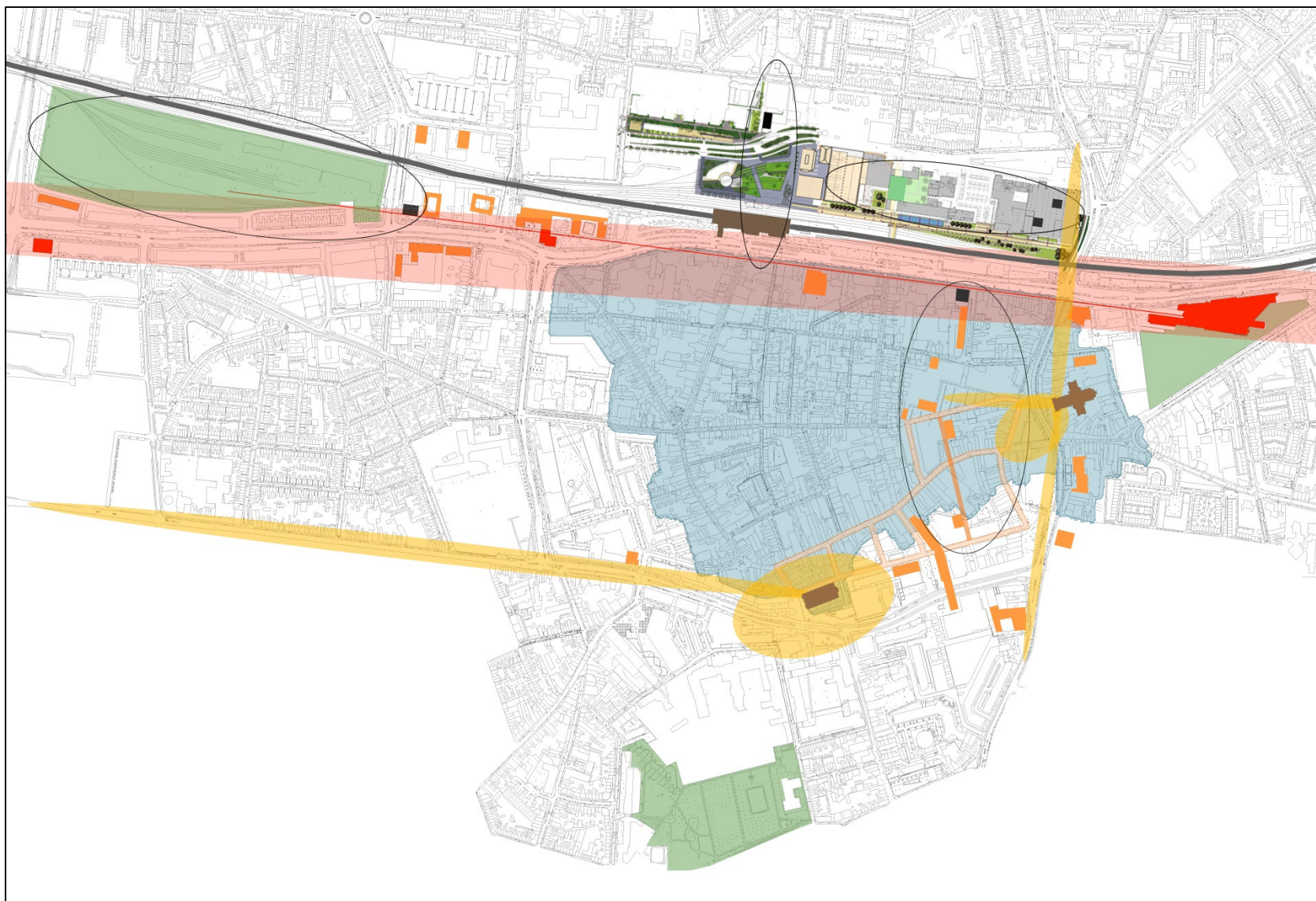
Programma in relatie tot stedenbouw

Naast nieuwe winkels (geen uitbreiding maar vervanging) worden er ook woningen gerealiseerd. Daarmee worden 2 doelen bereikt.

De gemeente streeft al geruime tijd naar het leefbaar houden van de Binnenstad door wonen boven winkels te stimuleren. Dat heeft op particuliere schaal beperkte successen opgeleverd. Nu kan dat op grotere schaal worden gerealiseerd.

De andere doelstelling betreft de haalbaarheid van de ingreep. Ten behoeve van de aanleg van de Verbinding is woonprogramma nodig om de ontwikkelkosten te dekken. Dat programma is vastgesteld op ca 24.000 m² bvo (ca 18.000 m² netto) in de vorm van wonen boven de nieuwe winkels.

Een eerste studie heeft uitgewezen dat het woonprogramma van 24.000 m² bvo (ca 18.000 m² netto) stedenbouwkundig inpasbaar is in de Verbinding als geheel. Daartoe zijn wel 2 hoogbouwaccenten nodig, een in de zuidelijke en een in de noordelijke verbinding. Die hoogbouw is motiveerbaar en inpasbaar.



Hoogbouwzones

Het hoogbouwlandschap van Tilburg wordt gedomineerd door de oost-west as tussen Interpolis en Universiteit en een aantal knooppunten met hoogbouw, zoals de Kempenbaan met het Cenakel en omgeving en de zuidwestelijk stadsentree bij Het Laar. Halverwege de genoemde as staat de Stadsheer, een hoge woontoren. Deze hoogbouw heeft een afmeting van ca 100 m of meer. Daaronder is een niveau ontstaan (en nog in planning) van hoge gebouwen van maximaal ca 70 m. TTS2 nabij het Van Gend&Loos-terrein, alsmede geplande torens in de Spoorzone zijn daarvan voorbeelden. Deze gebouwen staan op de tweede lijn van de oost-west as. Daaronder (in hoogte, maar ook ten zuiden daarvan) zijn projecten gerealiseerd als de Stadswachter aan de Piusstraat, Julianastaete aan de Heuvelring, de Heuvelse kerk, Stadskantoor 1, de Katterug etc. Op voorgaand kaartje is te zien dat die bebouwing geconcentreerd is rondom het Kernwinkelgebied. Deze gegroeide opbouw van het hoogbouwlandschap biedt aanknopingspunten voor 2 nieuwe accenten van ca 50 meter hoog in de Verbinding: een aan het Pieter Vreedeplein en een in de zuidelijke verbinding.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- De uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht;
- De (ontwikkeling van de) stedenbouwkundige structuur van de Binnenstad;
- De inpasbaarheid in de bestaande woon- en werkomgeving: ontsluiting, bezonning, privacy, ...
- Nieuwe woonkwaliteit, voor zowel de toe te voegen als de bestaande woningen.

Bouwregimes

Bij het inpassen van die accenten wordt rekening gehouden met de bouwregimes van de bestaande stad. De zuidwand van het Pieter Vreedeplein en de gehele Heuvelstraat zijn pandsgewijs gegroeid. Dat komt tot uiting in een vrij bescheiden hoogte en herkenbaarheid/afwisseling van afzonderlijke panden.

De hoogbouwopgave, zoals hiervoor omschreven, moet rekening houden met deze waarden van de bestaande Binnenstad. Dat kan door middel van: opbouw in hoogte, setback, schaduwstudie, etc. Het aan te passen hoogbouwbeleid geeft (nog steeds actuele) handvatten voor toetsingscriteria, op gebiedsniveau en projectniveau.

Naast de gegroeide structuur en de hoogbouwopgave is er een derde bouwregime: het binnengebied, met wonen boven de winkels. Hier kan vrij stedelijk worden gebouwd, buiten het zicht van de historische straten.

Deze regimes c.q. opgaven zijn op bijgaande plankaart gevisualiseerd.

Zoals al aangegeven, bestaat de Verbinding uit 3 ruimtelijke onderdelen:

De noordelijke verbinding

Het noordelijke deel legt de verbinding tussen de Heuvelstraat en het Pieter Vreedeplein. Daarmee vormt het een van de belangrijke noordelijke entrees van het Kernwinkelgebied. Die entree wordt gesitueerd op de locatie van het voormalige V&D pand. Een klein deel van het pand wordt gesloopt ten behoeve van de Verbinding. Het nieuwe warenhuis (Hudson's Bay) krijgt zijn entree aan de verbinding. Ook bij de aansluiting op de Heuvelstraat worden aan de verbinding voordeuren van winkelpanden gesitueerd. Deze aansluiting wordt zo goed mogelijk ingepast in het bestaande straatbeeld: een herkenbare opening, die wordt overbouwd om zich te voegen in de bestaande pandenstructuur. Boven de winkels worden woningen gesitueerd, geconcentreerd aan het Pieter Vreedeplein.

De zuidelijke verbinding

Het zuidelijke deel legt de verbinding tussen de Emmapassage en de Heuvelstraat. Deze verbinding kent verschillende deelopgaven. De aansluiting op het gegroeide stedelijk weefsel van de Heuvelstraat is een typisch Tilburgse inpassingsopgave (en daarmee geschikt voor een of enkele lokale architecten).

De aansluitende nieuwe winkelstraat krijgt een profielbreedte van ca 6 meter en een dubbelhoge pui, waarboven woningen worden gesitueerd, volgens de afbeelding Principeprofiel. Het aantal woonlagen daarboven varieert is onderwerp van studie.

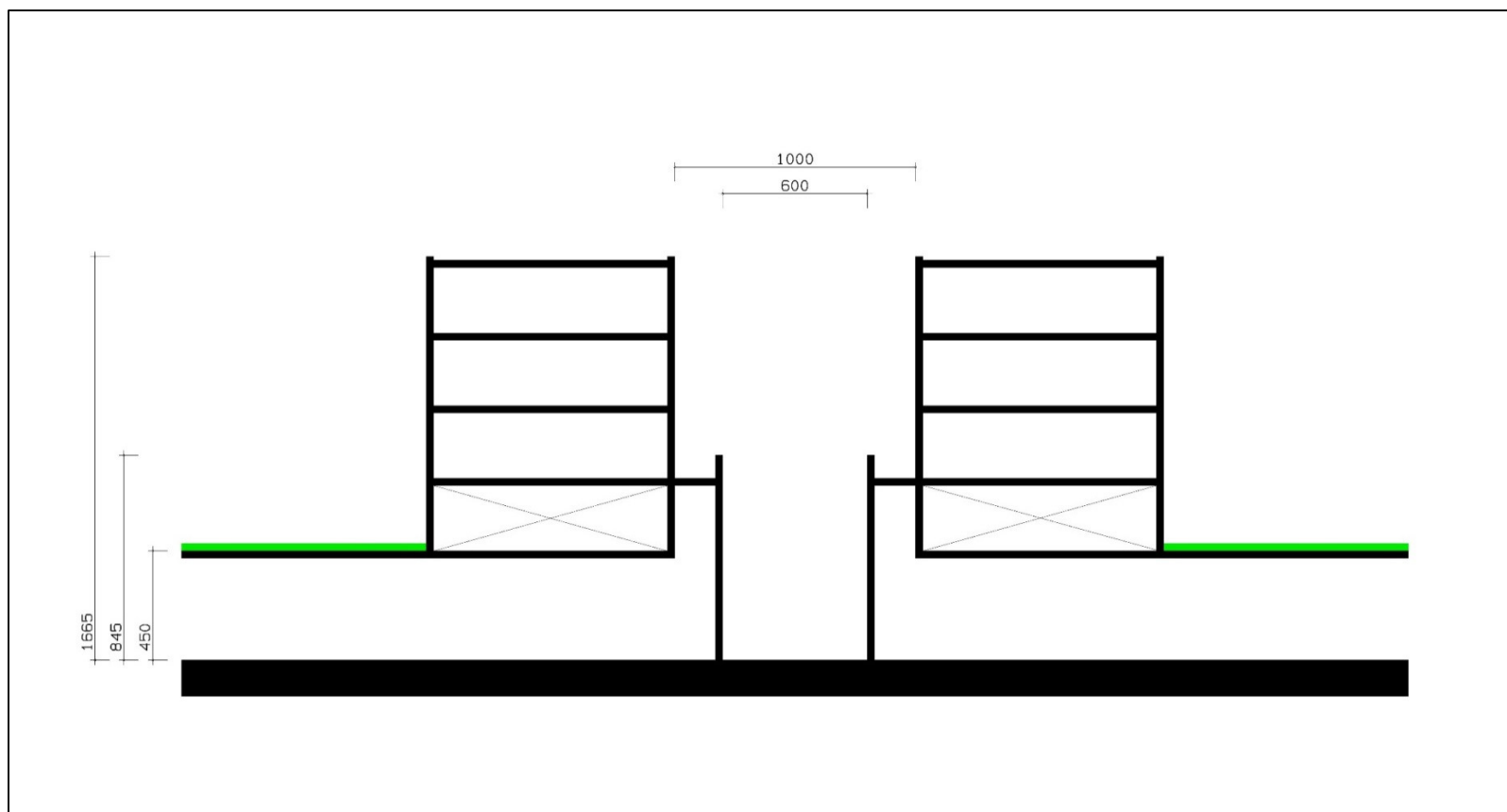
Het aansluitende daklandschap kan worden benut voor gemeenschappelijk groen. De bovenwoningen kunnen hiertoe direct toegang krijgen, evenals aansluitende bestaande woningen.

De overgang van deze straat naar de bestaande en te upgraden Emmapassage wordt vormgegeven met een pleinachtige ruimte. De exacte vorm, omvang en locatie daarvan is onderwerp van nadere stedenbouwkundige studie.

Aan het plein komt een hoogbouwaccent, waarvan de vorm en locatie nog moeten worden ontworpen.

De Emmapassage

De Emmapassage is gedateerd door de vormgeving en de kap die op 4 locaties wordt doorsneden door verbindingen ten behoeve van de parkeergarage. Er moet worden onderzocht op welke wijze de Emmapassage een uitstraling kan krijgen die goed aansluit bij de ambities van de Verbinding.



Principeprofiel

Ambities en kwaliteit openbare ruimte

Het Kernwinkelgebied wordt compacter, functioneler en beter herkenbaar. Die herkenbaarheid kan ontstaan door aan te sluiten bij het bestaande Binnenstadsmateriaal. De materiaalkeuze en ontwerpsystematiek uit 1998 voor de Binnenstad (MTD) wordt gewaardeerd en blijft gehandhaafd. De Verbinding (noord, zuid en Emmapassage) gaat hier op aansluiten. Er bestaat echter wel een verschil in benadering. De korte

noordelijke verbinding wordt overdekt, maar blijft in contact met de buitenlucht (zwevende overkapping). De zuidelijke verbinding is gedacht als een open straat (zie principeprofiel).

Naast de Verbinding(en) gaat ook het gebied rondom het Stadskantoor deel uitmaken van het Kernwinkelgebied. Er wordt afstand genomen van de oorspronkelijke gedachte dat de gehele omgeving van het Stadskantoor een eigen, herkenbare inrichting moeten hebben. Basis thema is continuïteit van de huidige inrichting openbare ruimte in de Binnenstad versus de eigenzinnigheid die gewenst wordt in relatie tot het nieuwe winkelen.

Een andere belangrijke opgave is het verbeteren van het functioneren van het Pieter Vreedeplein als winkel- en verblijfsgebied.

De nieuwe Verbinding krijgt een hoogwaardige uitstraling en kwaliteit die herkenbaar is, maar ook past bij het Binnenstadsmateriaal. De ambities voor deze totale opgave voor de openbare ruimte zijn groot.



De gemeente heeft dezelfde hoge ambities voor de noordelijke verbinding, die gedeeltelijk in privaat eigendom is en blijft. Om ook die ambities waar te maken wordt het ontwerp van de noordelijke verbinding, net als de overige onderdelen, gemaakt in nauw overleg met de supervisor en ter goedkeuring voorgelegd aan de Projectgroep Kernwinkelgebied en de Omgevingscommissie. Bijgaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde sfeer en kwaliteit van de nieuwe noordelijke verbinding.

Onderzoeksthema's

Stedenbouwkundige inpassing woonprogramma

Zoals eerder is aangegeven is het woonprogramma vanuit oogpunt van haalbaarheid vastgesteld op 24.000 m² bvo. Een eerste studie heeft uitgewezen dat het programma van 24.000 m² wonen stedenbouwkundig inpasbaar is in de gehele Verbinding. Daartoe zijn 2 hoogbouwaccenten nodig, een in de zuidelijke en een in de noordelijke verbinding. Er volgt nadere studie naar de exacte positionering, hoogte en vorm van deze accenten, alsmede van de overige woningen boven de winkels. Uitgangspunt is dat de 2 accenten aan het Pieter Vreedeplein respectievelijk aan het plein van de zuidelijke verbinding worden gerealiseerd.

Openbare ruimte en Vergroening

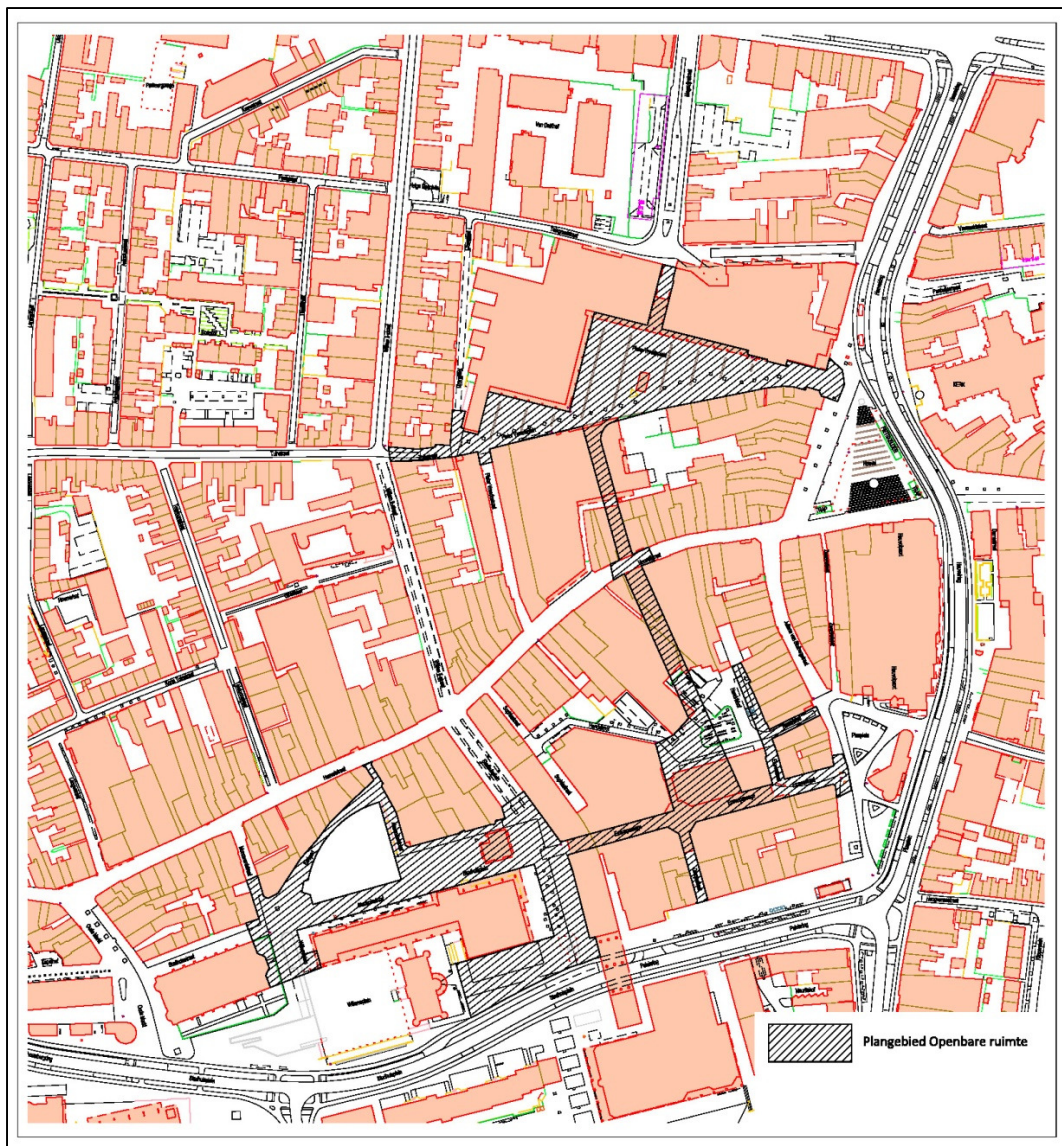
Het Kernwinkelgebied wordt uitgebreid naar het Stadhuisplein en de Verbinding. De inrichting van de openbare ruimte sluit nu niet aan bij die nieuwe bestemming. Ook zijn er veel vragen over het functioneren en de inrichting van het Pieter Vreedeplein. Daar ligt dus een specifieke ontwerpopgave.

Vergroening van de Binnenstad is een nadrukkelijk politiek thema. Onderzocht moet worden hoe het toevoegen van groene plekken, bomen en eventueel water kan bijdragen aan het verbeteren van het verblijfsklimaat en het microklimaat (voorkomen hittestress).

De ontwerpprincipes van de huidige inrichting van de Binnenstad vormen uitgangspunt voor de nieuwe winkelstraten (globaal genomen Stadhuisplein, Verbinding en Pieter Vreedeplein). Bij het ontwerp daarvan is de aansluiting en herkenbaarheid van de verbinding een belangrijk thema. Daarnaast moet nader worden bepaald waar de nieuwe begrenzing van de Binnenstad komt te liggen. In principe wordt de herinrichting van het gebied ten zuiden van het stadhuis (globaal tussen Kattenrug, stadhuis, Heikese kerk, Schouwburg, Concertzaal, Kantongerecht en Koningsplein) als separate opgave opgepakt. Zie bijgaand kaartje.

Bevoorrading in relatie tot binnenstedelijke distributie

Het Hendrikhof en Pieter Vreedeplein (incl. hof tussen Mango en vml. V&D) zijn nu bevoorradingsplekken voor winkels. Verder worden de meeste winkels via de voorzijde (o.a. Heuvelstraat) bevoorraad, tijdens vensteruren en voor voertuigen met bepaalde afmetingen. Een deel van de winkels die nu via het Hendrikhof worden bevoorraad zullen in de toekomst via de voorzijde moeten worden bevoorraad. Er blijft beperkte ruimte voor bevoorrading achterom. Op het Pieter Vreedeplein is bij de genoemde bevoorradingsplek meer ruimte om de huidige wijze van bevoorraden te handhaven, maar dan op een stedenbouwkundig goed ingepaste (minder zichtbare) wijze.



Gebied opgave Openbare ruimte

Parkeren en stallen

De huidige planvorming voorziet in realisatie van een compacter winkelareaal dan momenteel voorhanden is in Tilburg. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dat het te herontwikkelen winkelareaal niet leidt tot extra parkeerdruk omdat het volume niet zal toenemen. De komst van Primark is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze reeds vergund is. Voor de nieuw te realiseren appartementen wordt binnen het bestaande parkeerareaal een oplossing gezocht, omdat het niet wenselijk is dat er in het venstertijdengebied (waar de plannen onderdeel van uitmaken) nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Uitgangspunt blijft dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Ook het stallen van fietsen wordt nader onderzocht. Het opheffen van het Hendrikhof als bevoorradings- en stallingslocatie dient te worden gecompenseerd. Ook wordt gestudeerd op een betere inrichting van het Pieter Vreedeplein voor voetgangers, fietsers (zowel rijden als stallen) en bevoorrading. Daarbij wordt afgestemd met het te herijken fietsplan.