

Advies planteam Residentie Piushaven

inzake het regiedocument, juni 2024

Planteamleden:*

Nelly Merckx (huurder), Ria van der Waal (huurder), Monique van den Besselaar (huurder), Thijs Witjes (omwonende), Maureen Witlox (omwonende), Martin Huijbregts (ondernemer/ Falcon), Adriaan van Doorn (huurder en voorzitter bewonerscommissie).

Extern, onafhankelijk voorzitter en eindredactie:

Reinou Kieboom.



Woord vooraf: participatieproces totstandkoming regiedocument

Het planteam is tussen medio januari en begin mei 2024 in totaal 6x bij elkaar geweest met vertegenwoordigers van gemeente, architecten, Heijmans en soms Woonzorg. Bij die bijeenkomsten is enerzijds door de professionele partijen en architecten toegelicht wat de plannen zijn, anderzijds door hen input opgehaald vanuit het planteam. De leden van het planteam hebben zich bij die bijeenkomsten gehoord gevoeld. Het regiedocument dat er nu ligt is in goede sfeer tot stand gekomen. De planteamleden willen echter wel opmerken dat zij niet hebben meegeschreven aan het regiedocument als zodanig. Het planteam zet ook vraagtekens bij de mate waarin de input van het planteam (die - onder de paragraaf 'participatie' beschreven is als 'zo goed mogelijk verwerkt') ook daadwerkelijk van invloed is geweest op de planontwikkeling. Naar mening van het planteam is dit slechts in beperkte mate het geval geweest¹.

Wat het planteam in dit opzicht nadrukkelijk van het hart moet is dat het planteam het betreurt dat bij de eerste bijeenkomst andere verwachtingen zijn gewekt over waarover het planteam zich kon uitspreken, dan later in het proces mogelijk bleek. Aanvankelijk is namelijk de suggestie gewekt dat ook het aantal gebouwen dat gerealiseerd wordt nog ter discussie gesteld kon worden door het planteam, terwijl in de 2^e bijeenkomst duidelijk is gemaakt dat voor de ontwerpers 5 gebouwen het uitgangspunt zou zijn en blijven. Ook is vooraf bepaald dat het woningbouw- en parkeerprogramma een gegeven waren. Het planteam is van mening dat daarmee de basis voor participatie door het planteam erg smal is geweest. Van echte participatie zou, naar mening van het planteam, sprake zijn geweest als al inspraak gevraagd was nog vóórdat gemeente en ontwikkelaars ideeën hadden over de invulling van de plek. Op een moment dus dat alle opties (wel/niet bebouwen, programma etc.) nog open liggen.

Weliswaar is er tijdens de planteambijeenkomsten een aantal keer toegelicht wat nadelen zouden zijn van het realiseren van het programma in 4 gebouwen, maar er is de ruimte en de creativiteit gemist om dit breder met elkaar te onderzoeken. Daardoor blijft het gevoel bestaan dat ook een andere oplossing mogelijk was geweest, welke planinhoudelijk andere voordelen zou hebben en met name de omgevingskwaliteit aan de kant van de kop van de Piushaven er op vooruit zou zijn gegaan.

* Bij de bijeenkomsten zijn ook anderen aanwezig geweest. Zij hebben niet actief meegeschreven aan het gekwalificeerd advies. Dit betreft de volgende personen: Huub Mols, Bep Kremers, Wim Meeuws, Rien Broers, Nicole van Valderen, Ruud Remst en Peter van Vugt.

¹ In hoeverre de gegeven input op het regiedocument naar mening van het planteam in voldoende mate is geland in het regiedocument, zal duidelijk worden aan de hand van onze adviezen bij de diverse elementen uit het regiedocument.

Advies met betrekking tot participatie:

Op basis van de ervaring van het planteam in het proces, adviseert het planteam de gemeente om bij toekomstige ontwikkelingen al *eerder* in een proces participatie in te zetten en niet pas nadat essentiële kaders en programma's zijn uit onderhandeld tussen gemeente en ontwikkelaar(s). Zodat de omgeving zich óók uit kan spreken over gewenste aantallen, programma en volumes. Op die manier wordt naar mening van het planteam beter recht gedaan aan de participatie-uitgangspunten van de Omgevingswet.

Reactie gemeente:

De gemeente Tilburg heeft voor deze ontwikkeling de [Richtlijn Omgevingsdialoog](#) gevolgd. Het Planteam heeft conform deze richtlijn in verschillende bijeenkomsten kunnen adviseren over het initiatief. Dit adviestraject is begin 2024 gestart. Dit was direct nadat er meer duidelijkheid was over de mogelijke haalbaarheid van de ontwikkeling (eind 2023).

Adviezen van het planteam m.b.t. het regiedocument Residentie Pius-haven

Samenvatting belangrijkste adviezen

1. Laat ontwikkelingen van fase I en II elkaar direct opvolgen, zónder tussenperiode

De planteamleden vinden het zeer ongewenst als er — indien gemeente Tilburg en Woonzorg voor fase II tot overeenstemming komen — een tussenperiode zou komen tussen de ontwikkeling van fase I en fase II. Het planteam voorziet in dat geval namelijk een ongewenste verloedering van zowel nog resterend gebouw als omgeving omdat hier dan vermoedelijk niet meer in geïnvesteerd zal worden in afwachting van de sloop en herontwikkeling. Ook voor de bewoners van de Residentie is het wenselijk dat nu doorgepakt wordt en de periode van “afbraak en wachten op opbouw” zo kort mogelijk is. Bovendien ziet het planteam als risico van een tussenperiode dat alle nu gegeven input en in het regiedocument beschreven kwaliteiten op termijn vanwege ‘veranderende omstandigheden’ alsnog losgelaten zullen worden. Ook dit vindt het planteam zeer onwenselijk.

Reactie gemeente:

Mee eens.

2. Zorg voor meer “lucht” voor de woningen aan de kop van de Piushaven.

De woningen aan de kop van de Piushaven worden geconfronteerd met een forse toename van bouwvolume en bouwhoogtes tegenover hun woningen. In het ontwerp is op basis van de input vanuit het planteam weliswaar een kleine tegemoetkoming gedaan door het “5^e” gebouw iets verder terug te leggen, maar dit leidt slechts tot een beperkte verbetering. Het planteam betreurt dat de ontwerpers niet vrijer en creatiever hebben nagedacht over een andere invulling met mogelijk een ander aantal gebouwen, dan wel een andere situering van de gebouwen waarbij meer lucht en ruimte zou kunnen worden gerealiseerd aan de kop van de Piushaven. Naar mening van het planteam stond voor de ontwerpers niet alleen het aantal van 5 gebouwen al vast, maar ook in grote lijnen de situering van die gebouwen en was hierop dan ook nog slechts zeer marginaal enige inspraak mogelijk. Hierdoor blijft het planteam het gevoel houden dat een andere oplossing mogelijk is waarbij de woningen aan de kop van de Piushaven meer worden ontzien. Het planteam adviseert de gemeente om alsnog ruimte te maken voor een herontwerp waarbij uitgangspunt is dat er meer ruimte ontstaat voor de woningen aan de kop van de Piushaven.

Reactie gemeente:

Dit advies wordt niet overgenomen.

Voorafgaand aan het proces met het Planteam zijn door de ontwerpers in 2023 een groot aantal ruimtelijke modellen onderzocht. In dit onderzoek werd naast de ruimtelijke kwaliteit, de woonkwaliteit, de daglichttoetreding in de woningen en de financiële haalbaarheid (met name afhankelijk van een minimaal aantal appartementen) ook gekeken naar de mogelijke windhinder en schaduwval in de omgeving. In overleg met de vakspecialisten van de gemeente, het Kwaliteitsteam en de adviseurs van de ontwikkelende partijen bleek een model met vijf gebouwen het meest evenwichtig te zijn. Dit model is aan het planteam voorgelegd.

Het bestaande gebouw “De Residentie” bestaat uit een langgerekt volume aan de Hopliedenkade met twee zijvleugels aan de Tamboerskade (kamstructuur). Met de vijf gebouwen wordt de oorspronkelijke structuur van het bestaande gebouw deels gevolgd. Net als in de huidige situatie komen er twee volumes aan de Tamboerskade. De huidige gesloten gevelwand aan de haven wordt door de drie afzonderlijke volumes opengemaakt. Dit komt de bezonning en daarmee de verblijfskwaliteit van de Hopliedenkade ten goede. Ook wordt hiermee een visuele en ruimtelijke verbinding tussen Tamboerskade en Hopliedenkade tot stand gebracht. Door de drie gebouwen aan de Tamboerskade en de kop van de Piushaven lager te maken dan de andere twee gebouwen wordt de overgang met de omliggende woonbuurt gemaakt.

Tijdens de bijeenkomsten van het planteam werd door een aantal leden de opzet met vijf verschillende gebouwen gekenschetst als “speels”. De dynamiek van de vijf verschillende gebouwhoogtes met verschillende setbacks werd gewaardeerd. In dit advies is deze waardering voor de opzet met vijf gebouwen niet afleesbaar. Deze feedback blijkt wel uit de verslagen van de bijeenkomsten van het planteam.

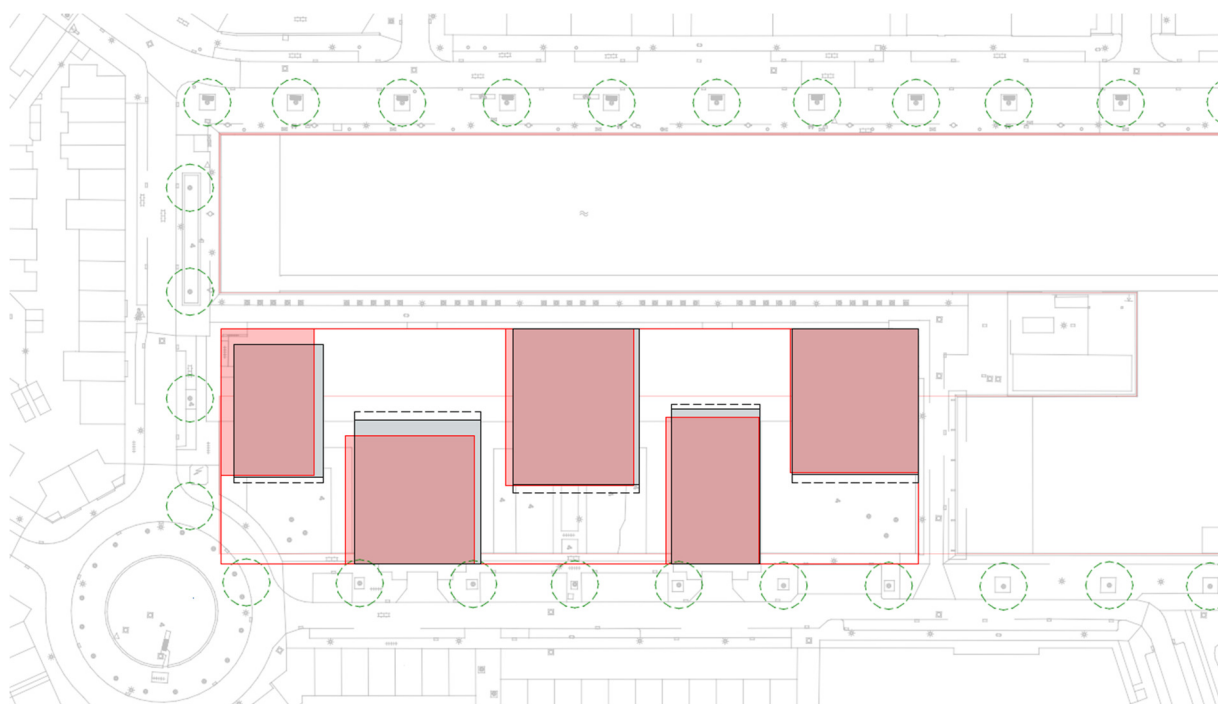
Op verzoek van het planteam (in het tweede overleg) hebben de ontwerpers onderzocht of het mogelijk was om hetzelfde volume in plaats van in vijf gebouwen in vier hogere gebouwen te realiseren. Uit deze studie (tijdens het vierde overleg getoond) bleek dat door de nieuwe opbouw (minder geleidelijk) en de grotere hoogte (om hetzelfde volume te realiseren) de windhinder en schaduwval significant negatiever uitpakken. De windhinder rondom en tussen de gebouwen neemt in deze varianten substantieel toe, waardoor er op veel locaties een oncomfortabel verblijfsklimaat ontstaat. Bij windvlagen ontstaat er zelfs een gevaarlijke situatie. In de modellen met vier gebouwen valt er gedurende een langere periode en over een groter gebied schaduw. Dit is vooral ter plaatse van RAK en de terrassen aan de noordzijde ongewenst.

Ook de ruimtelijke kwaliteit van het plan met vier gebouwen wordt minder. Het dynamische karakter/ de onderlinge samenhang van het ensemble wordt aangetast. Het voorstel van het planteam om meer openbare ruimte te maken aan de westzijde gaat ten koste van de samenhang van het plan. De karaktervolle intimiteit van een hof en tuin uit het model met vijf gebouwen gaat verloren. De ruimte aan de westzijde van de gebouwen “loopt weg”. De openbare ruimte aan de westzijde krijgt mede door de windhinder weinig verblijfskwaliteit. Het vergroten van de onderlinge afstand tussen de gebouwen zorgt voor een grotere windhinder omdat het samengestelde ensemble niet als geheel de wind vangt en breekt. Bij meer vrijstaande gebouwen, zoals onderzocht, gebeurt dit afzonderlijk. Dit, in combinatie met hogere gebouwen om het programma te kunnen waarborgen, zorgt voor een flinke toename van windhinder in de openbare ruimte, zowel rondom de gebouwen en pleinen als aan de Piushaven met

haar bestaande terrassen. Deze impact is door de hoge windsnelheden niet verder te verzachten door het toevoegen van meer groen in de openbare ruimte.

Op verzoek van een planteamlid (tijdens het vijfde overleg) is het deel van de presentatie over wind en de bezonning uit het vierde overleg ook van tekst voorzien (zie bijlage d.d. 23-5-2024). Hieruit blijkt dat een model met vijf gebouwen beter is dan vier. De ontwerpers hebben tijdens de overleggen ook getoond dat de ruimtelijke kwaliteit, de woonkwaliteit, de daglichttoetreding in de woningen van het model met vijf gebouwen beter is.

De adviezen van het Planteam hebben geleid tot een verbetering van het plan. Zo is ook de positionering van de gebouwen heroverwogen. Door het optimaliseren van de gebouwen is het vijfde gebouw 2,5 meter naar het oosten verplaatst. Hiermee wordt de tweede havenarm en de kade ook aan de westzijde afleesbaar. Met een ruim 5 meter lagere goothoogte wordt beter aangesloten op de hoogte van de bestaande woonbebouwing. Door het vijfde gebouw 3,0 m terug te leggen aan de havenzijde wordt de middenpier beter ervaarbaar. De lengte van het gebouw is 2 meter minder (zie onderstaande tekening ter illustratie). In het rood is de positie van de gebouwen aangegeven vóór de start van de overleggen met het planteam. In het grijs is de positie van gebouwen ná de planteam overleggen aangegeven.



Verbeelding gebouwenopzet vóór en ná planteam sessies.

3. *Zorg voor meer integraliteit in de planontwikkeling tussen de gebouwen en de wijdere omgeving.* Het planteam adviseert zowel het plan voor de bebouwing als het plan voor de omgeving, opnieuw en integraal tegen het licht te houden, zodat meer samenhang wordt bereikt tussen de gebouwen en de omgeving. Naar mening van het planteam zijn de gebouwen en de omgeving nu nog te veel als losse elementen ontworpen. Dit parallelle ontwerpproces van enerzijds het ‘gebouwen-plan’ en anderzijds het plan voor de openbare ruimte rondom het plangebied, vindt het planteam een gemiste kans om tot andere inzichten en oplossingen te komen. De ontwerpen zijn in de afbeeldingen ‘aan elkaar geplakt’, maar van onderlinge synergie is slechts beperkt sprake. Het planteam adviseert dan ook beide plannen meer in samenhang te beschouwen en daarbij de omgevingskwaliteit van het geheel en de kop van de Piushaven in het bijzonder, daarin voorop te stellen. Een specifiekere duiding van dit inhoudelijke advies

volgt onder paragraaf 3.2 (maar betreft vanwege de integrale boodschap meerdere onderdelen zoals die zijn uitgesplitst in het regiedocument).

Reactie gemeente:

In de uitwerking van het plan zal de aansluiting worden gezocht op de plannen voor de vergroening van de openbare ruimte van de binnenstad langs de projectlijn Moerenburg-Oude Dijk.

Het Regiedocument richt zich primair op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkellocatie. Binnen de grenzen van het project wordt met de herinterpretatie van de tweede havenarm het gebied groener en de geschiedenis afleesbaar gemaakt.

4. *Veranker de input van het planteam in stedenbouwkundige voorwaarden voor de uiteindelijke realisatie en borg de realisatie conform de hier weergegeven kwaliteiten (kleuren, materialisering, verspringing daklijnen etc.)*

De input van het planteam is schematisch weergegeven in een matrix. De status hiervan is voor het planteam niet helder. Het lijkt nu vooral een beschrijving te zijn van wat is ingebracht. Het planteam zou graag zien dat het niet bij een beschrijving van gegeven inbreng blijft, maar dat wensen van het planteam ook terugkomen in bepalingen en reglementen waar een ontwikkelaar zich bij de realisatie aan zal moeten houden.

In lijn met voorgaande opmerking ziet het planteam ook graag de beschreven kwaliteiten vastgelegd in reglementen en voorwaarden waaraan degene die uiteindelijk hier plannen gaat ontwikkelen en realiseren, zich daadwerkelijk zal moeten houden.

Reactie gemeente:

De matrix met de input van het planteam wordt opgenomen als bijlage bij het gekwalificeerd advies. Ook de (beeld) verslagen van de overleggen van het planteam worden toegevoegd als bijlage. Dit advies en de bijlagen vormen de verslaglegging van de Omgevingsdialoog.

Een groot aantal eerder geformuleerde adviezen zijn reeds vertaald in het Regiedocument. O.a.:

- Zichtbaar maken havenarm (door verdiepte groen haven en materialisering)
- Voorstel herinrichting Voetboogplein, Barkplein (opgenomen in verbeelding en tekst)
- Verkleining en verplaatsing 5e gebouw
- Afwikkeling verkeer, calamiteiten en bevoorrading (verwerkt in routing)
- Onderscheid tussen meer rustige en drukke plekken in plint en openbare ruimte (duidelijk vormgegeven functies van pleinen en plinten)
- Behoud transformatie huis (thema ruimtelijkheden) behouden en toegevoegd
- Behoud positie in en uitrit parkeergarage (behouden in nieuw gebouw)
- Speelse gebouwen, samenhang in industriële laag. Gebruik van materialen uit omgeving verwerkt in schema's en materialen palet
- Groen havenarm tegen hittestress
- Daktuinen, speciaal aangegeven.
- Entrees bereikbaar vanuit stad (introduktie twee entrees)
- Minimaliseren van windhinder en beschaduwing.
- Fase I, proces en aanpassingen inzichtelijk gemaakt. Aandachtspunten voor bouwer opgehaald welke moeten worden meegenomen in de bouwplaats inrichting.
- Kavelpaspoorten borgen gebouwgroote, verspringende volumes en daklijnen

Een deel van de adviezen uit dit adviesdocument zijn eveneens direct vertaald worden in het Regiedocument.

Het Regiedocument zal een bijlage vormen bij de SOK (Samenwerkings Overeenkomst Gemeente-Ontwikkelaars). Hiermee verbinden ontwikkelaars en gemeente zich privaatrechtelijk aan de beoogde ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit.

In het Omgevingsplan zullen de volumes en gebruiksmogelijkheden bestuursrechtelijk geborgd worden. Ook bij de vaststelling van het Omgevingsplan door het college en de gemeenteraad zal een koppeling met het Regiedocument gemaakt worden. Hiermee is de beoogde beeldkwaliteit geborgd.

Adviezen per onderdeel van regiedocument

H.1 “De Residentie”

Het planteam geeft complimenten voor de aandacht die is besteed aan de beschrijving van het gebied en de daarbij behorende karakteristieken. Het planteam onderschrijft het belang van het terug laten komen van dergelijke karakteristieke elementen (daklijnen, materialen, typering) in de nieuwe planontwikkeling. Het planteam hoopt dat het regiedocument in die zin ook werkelijk bepalend gaat zijn voor de uiteindelijke realisatie van een toekomstige ontwikkeling op deze locatie. Het is het planteam niet helemaal duidelijk hoe dit ook juridisch geborgd wordt.

Reactie gemeente:

Zie punt 4.

H.2 Ambitie

2.1 Voor de gebruikers:

Voor de bewoners:

Het planteam onderschrijft het belang om in de planontwikkeling uit te gaan van een mix van diverse doelgroepen (leeftijden, singles/stellen en verschillende prijklassen huur/koop), maar adviseert daarbij wel te letten op bij elkaar passende leefstijlen.

Dat in het regiedocument wordt beschreven dat het doel is om *een deel* van de huidige bewoners terug te laten keren op de locatie is naar mening van het planteam niet voldoende. Het planteam is van mening dat *alle* bewoners die terug willen keren op de locatie, die mogelijkheid moeten krijgen.

Reactie gemeente:

Deze zinsnede is aangepast en meer algemener gemaakt. “Huidige bewoners zullen terugkeren naar de locatie.”

In het sociaal plan van Woonzorg zullen de afspraken hierover concreet gemaakt worden (wie, hoe en wanneer).

Voor de gebruikers:

Er moet naar mening van het planteam voor gewaakt worden dat levendigheid niet uitmondt in overlast hebben van elkaar. Daarom adviseert het planteam om te borgen dat de leefstijlen van de verschillende doelgroepen goed op elkaar aansluiten. Om die reden lijkt het samengaan van senioren met gezinnen met hele jonge kinderen of studenten minder voor de hand liggend. Hiernaast spreken de huidige bewoners van de Residentie hun voorkeur uit dat de seniorenwoningen van Woonzorg niet verspreid gaan worden over de 5 gebouwen. Juist ook de onderlinge verbondenheid geeft een thuis-

gevoel, dat behouden moet blijven. Het planteam adviseert daarom de seniorenwoningen zoveel mogelijk geclusterd te realiseren.

Reactie gemeente:

Mee eens. Dit sluit ook aan op wensen van ontwikkelaars.

Voor de buurt:

Het planteam onderschrijft het uitgangspunt om op maaiveld plekken voor ontmoeting en interactie te realiseren daarbij ook de plinten van de gebouwen te betrekken. Met de kanttekening dat die ontmoeting en interactie wel van verschillend karakter zouden moeten zijn aan enerzijds de havenkant (meer reuring mogelijk) en anderzijds de kant van de Tamboerskade / Piushaven (meer rust).

Hiernaast hecht het planteam er sterk aan dat de reuring zich niet uitstrekt tot in de nachtelijke uren. Het planteam adviseert daarom om waarborgen op te nemen dat activiteiten en bijvoorbeeld horeca een sluitingstijd hebben om 23:00 uur, zodat bewoners hierna van hun nachtrust kunnen genieten.

Hiernaast adviseert het planteam om ook in het regiedocument op te nemen dat ook de aan de westkant van het plangebied gelegen woningen behoefte hebben aan een rustig woonklimaat.

Reactie gemeente:

Mee eens. Dit willen we borgen in het Omgevingsplan en de horecavergunning.

2.2 Voor de uitwerking:

Levendig havenlandschap

Het planteam omarmt de ambitie om aan de havenzijde een sterke verbinding te maken met het water en om de programmering van de plinten aan de havenzijde de levendigheid te laten versterken. Het planteam vindt daarbij dat de haven wel zijn specifieke karakter moet kunnen behouden, zowel qua ligging van boten als qua vorm en wateroppervlakte. Naar mening van het planteam doet een drijvend terras in dit deel van de haven hier afbreuk aan. Om die reden adviseert het planteam om hier géén vlonders en een drijvend terras toe te staan. Er is naar mening van het planteam voldoende ruimte voor terrassen op maaiveldniveau.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit advies ter harte. Ook het kwaliteitsteam onderschrijft dit. In het Regiedocument is de tekst alvast aangepast en aangegeven dat er nader onderzoek gedaan dient te worden naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het drijvend terras. Ook het havenmanagement geeft aan dat een drijvend terras ten koste gaat van de bruikbaarheid en de bereikbaarheid van de passantenhaven.

Ruig wonen met zorg:

Complimenten voor het realiseren van een zorgzame leefomgeving door het uitwerken van samenkomstplekken voor de bewoners: zowel door inrichting van collectieve ruimten in de plinten, als door inrichting van (dak)terrassen voor collectief gebruik door de bewoners.

H.3 Principes Piushaven

3.1 Het maaiveld:

Geschiedenis afleesbaar:

Prettig dat geluisterd is naar de in het planteam geformuleerde wens om de oorspronkelijke tweede havenarm herleesbaar terug te brengen in de planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Dank voor bovenstaande complimenten.

Kade en Haven:

Het planteam waardeert de ambitie om de kaden herkenbaar te maken door consistent materiaalgebruik. Het planteam geeft hierover 3 adviezen:

- Laat de materiaalkeuze aansluiten op de rest van de haven;
- Pas de materiaalkeuze aan op de behoefte voor de ouderen. Advies hierin is om, bij gebruik van de klassieke kinderkopjes die er nu liggen, te zorgen voor een goede alternatieve toegankelijkheid. Dit omdat deze kinderkopjes voor bewoners die slecht ter been zijn of gebruik moeten maken van een rollator of rolstoel belemmerend zijn. Eventueel kunnen rolstoeltoegankelijke vlonders geïntegreerd worden.
- Borg dat de (restanten van) de oude kademuren ook tijdens het bouwproces behouden blijven en niet beschadigd worden.

Reactie gemeente:

Mee eens. De openbare ruimte moet voor iedereen goed toegankelijk zijn conform de eisen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) Tilburg. De gemeente en de betrokken ontwikkelende partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om de oude kademuren te beschermen en daar waar mogelijk te reconstrueren.

Structuur:

Het planteam omarmt het uitgangspunt om noord-zuid-doorzichten te realiseren. Wel hecht het planteam er aan dat deze van voldoende breedte zijn, om te voorkomen dat het onveilige steegachtige doorsteken worden. In dat verband merkt het planteam op dat als er ruimte was geweest om te kiezen voor 4 gebouwen in plaats van 5, hier ook meer ruimte voor zou zijn geweest. Het planteam adviseert iets op te nemen over de minimale breedte van de doorzichten, passend bij een sociaal veilig openbaar gebied.

Reactie gemeente:

De minimale breedte van 6 meter wordt in het Regiedocument en Omgevingsplan geborgd. Door de verspringende gebouwen wordt de overlap/ lengte van de doorsteken zo klein mogelijk gehouden. Daar waar de gebouwen elkaar overlappen zullen geen balkons boven de buitenruimte komen. Dit is geborgd in de kavelpaspoorten. In de uitwerking zal rekening gehouden met een sociaal veilige inrichting.

Toegankelijkheid:

In de schets voor de bereikbaarheid/verkeerscirculatie wordt aangegeven dat de Hopliedenkade *in eerste instantie* alleen een calamiteitenroute zal worden, maar dat nog nader onderzocht wordt of laden en lossen te regelen is via de Tamboerskade. Naar mening van het planteam zal de Hopliedenkade *altijd* alleen toegankelijk moeten zijn voor calamiteiten (brandweer en spoedambulance). Voor bevoorrading van de plinten, maar ook voor bijvoorbeeld taxi's, verhuishagens, vuilniswagens en dergelijke is de Hopliedenkade naar mening van het planteam niet geschikt. Dit type verkeer zal op een andere wijze de gebouwen moeten bereiken.

Hiernaast gaat de verkeerscirculatieschets er vanuit dat de hulpdiensten moeten keren en weer via de Hopliedenkade het terrein verlaten. Dit vindt het planteam zeer onwenselijk. Zowel vanwege de veiligheid (ruimte is te beperkt) als vanwege lichthinder die de bewoners aan de kop van de Piushaven zullen ondervinden van de koplampen². Daarom adviseert het planteam om de aansluiting richting de Tamboerskade aan de kant van RAK (zoals die nu is) te handhaven.

Reactie gemeente:

De tekst en het beeld in het Regiedocument zijn aangepast. Er is beschreven dat de Hopliedenkade bereikbaar is bij calamiteiten. De Tamboerskade vormt de ontsluitingsroute voor ander gemotoriseerd verkeer. De verbinding tussen de Hopliedenkade en Tamboerskade ter hoogte van RAK is in het Regiedocument vervallen. Het terugbrengen van deze verbinding zou ten koste gaan van de groene kwaliteit van de groene haven. De hulpdiensten zullen alleen bij calamiteiten gebruik maken van de Hopliedenkade. De hinder van koplampen zal hierdoor minimaal zijn. De principes worden nog nader uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte.

Groenprincipes:

Zoals hierboven vermeld is het planteam van mening dat terughoudend omgegaan moet worden met het aanleggen van drijvende terrassen in de haven. Uit oogpunt van water wordt er dan weer een stukje oppervlak van de havenarm ingenomen. Dit vindt het planteam niet wenselijk. Ook de sfeer van de aangelegde boten zal worden verminderd, omdat er dan minder ruimte is voor het type boten zoals die er nu aangemeerd zijn (onder andere omdat dan de draaicirkel voor boten kleiner wordt, terwijl de boten vanwege veiligheid in geval van calamiteiten met hun neuzen naar het oosten moeten liggen). Nu is de sfeer met de boten goed en dat moet zo blijven.

Hiernaast ziet het planteam als bezwaar tegen vlonders en een drijvend terras, dat de bewoners van de gebouwen hiervan overlast kunnen gaan ondervinden, met name in de avond/nachtelijke uren. Immers, zelfs als er dan geen drankjes e.d. meer worden geserveerd kan het nog steeds een plek zijn waar rondgehangen wordt en overlast wordt veroorzaakt.

Om al deze redenen adviseert het planteam om géén vlonders en drijvend terras toe te staan in dit deel van de haven.

Wat betreft de zwevende paden over de groene havenarm: het planteam omarmt dit uitgangspunt, maar benadrukt wel het belang dat deze toegankelijk moeten zijn voor minder mobiele bewoners van de Residentie. Dus rolstoeltoegankelijk en niet glad bij natheid e.d. Het planteam adviseert hier expliciet in te zijn, zeker gezien sommige gegeven sfeerbeelden niet passen bij de gewenste toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners.

NB: de locatie van de bomen aan de kop van de Piushaven zoals weergegeven op het kaartje 'maaveldinrichting' klopt niet met de huidige situatie. Tevens is de omsloten plantenborder (waar twee bomen in staan) niet weergegeven op de kaart. Daarom roept dit voor het planteam de vraag op of dit het beoogde toekomstplaatje is? Als dat het geval is heeft het planteam vraagtekens bij het verwijderen van de plantenborder en het verplaatsen van bedoelde boom/bomen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het drijvend terras: zie punt 2.2.

Een goede bruikbaarheid van de paden en vlonders in de groene havenarm voor mindervaliden vormt het uitgangspunt voor de nadere uitwerking conform de eisen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) Tilburg.

In de nadere uitwerking van de openbare ruimte rondom het plangebied zal de plantenborder aan de kop van de haven behouden blijven.

² NB: het tegen inschijnend licht plaatsen van een wand of scherm is vanuit behoefte aan doorzicht ook niet wenselijk.

Middenpier

Bij het meest westelijke gebouw rust een balustrade op 5 punten. Deze lijn van 5 punten ligt verder dan de rooilijn van het middelste en meest oostelijke gebouw. Deze verspringing vindt het planteam niet wenselijk en daarom adviseert het planteam om de positionering van deze balustrade – op zijn minst – gelijk te trekken met de rooilijn van het middelste gebouw (maar liever nog verder naar achteren).

Reactie Gemeente:

In het regiedocument is de positie van de kolommen aangepast. Zij liggen in lijn met de andere gebouwen.

Groene haven

Zie hierboven: de sfeerbeelden komen niet allemaal overeen met gewenste toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners.

Reactie gemeente

In de uitwerking zal rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte conform de richtlijnen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte).

Havenzijde:

Bij de plaatjes van de programmering zien we op de westelijke hoek van het meest westelijke gebouw de kleur blauw ingetekend. Dit betekent dat hier uitgegaan wordt van een levendige programmering, met commerciële functies of horeca. Dit gaat ten koste van de rust voor de bewoners van de kop van de Piushaven. Daarom adviseert het planteam om dit hoekje dezelfde programmering te geven als die van de “Voetboogtuin”, namelijk speciale woontypologieën met eventueel werkruimtes op maaiveld. Derhalve de blauwe kleur op deze hoek veranderen in grijs.

Reactie Gemeente:

In het Regiedocument is de kleurstelling van de plint aangepast. Hier komt geen horeca.

Plinten:

De duiding 'dichte en afgesloten plinten worden voorkomen' is te abstract. Het planteam adviseert specifieker op te nemen dat ramen - door welke invulling dan ook - niet afgeplakt mogen worden of anderszins dichtgezet mogen worden (zoals dat ook tijdens één van de planteambijeenkomsten is gevraagd).

Reactie gemeente:

In het Regiedocument is de tekst aangepast (niet afgeplakt/ niet dichtgezet) waarmee de ambities voor de beeldkwaliteit zijn vastgelegd. Helaas blijkt uit ervaring dat het niet mogelijk is om bij afplakken/dichtzetten handhavend op te treden (hiervoor ontbreekt een juridische grondslag).

3.2 Het Ensemble:

Zoals gezegd was het planteam liever al in een eerder stadium betrokken, op een moment dat er nog geen kaders en uitgangspunten zouden zijn vastgelegd. Dan was het misschien ook meer dan nu het geval is gelukt om het gebied daadwerkelijk integraal te benaderen met zijn omgeving. Nu is er naar mening van het planteam weliswaar op basis van de input van het planteam getracht om de kop van de Piushaven (Voetboogplein tot en met Smit Vis pleintje) erbij te betrekken, maar het komt op het planteam nog steeds over als enerzijds een plan voor de 5 gebouwen en anderzijds een plan voor de openbare ruimte.

Vanuit het planteam zijn tijdens het planteamproces verschillende factoren die van belang zijn voor een goede omgevingskwaliteit voor de kop van de Piushaven in beeld gebracht (daarbij is als

uitgangssituatie een plan van vier gebouwen gehanteerd).

Zie hiervoor: <https://indd.adobe.com/view/b31839fb-ad7b-4031-b258-e8d84a6a7a50>

Uit deze analyse zijn de diverse zorgen als volgt te omschrijven:

Leefkwaliteit aanwonenden: de meest primaire zorg is de leefkwaliteit van de aansluitende rijtjeswoningen langs de westkant van het plangebied, aan de kop van de Piushaven. De korte afstand, de hoogte én de invulling en verschijningsvorm van het aangrenzend ingetekende gebouw roepen zorgen op voor de leefbaarheid in de brede zin van het woord. Het gaat daarbij niet alleen om schaduwwerking, maar bijvoorbeeld ook inkijk, uitzicht en lichtinval in de avond. En bovenal verhoudt de schaal, de massa van het gebouw, zich niet met de kleinschaliger aansluitende leefwereld. Het ontbreekt daarnaast aan een visie en ontwerp voor de straat zelf, integraal bekeken vanuit de omgeving. In het gebouwenplan wordt steeds gesproken over een 'noord-kant' en een 'zuid-kant' om onder andere de aansluiting te duiden ten opzichte van de rijtjeswoningen aan de Tamboerskade. De 'west-kant' blijft daarbij meestal buiten beeld, terwijl dit óók de aansluiting met rijtjes woningen omvat én de aansluiting op de Hopliedenkade waar volgens het plan 'reuring' gewenst is.

Omgevingskwaliteit: het planteam predikt niet alleen voor eigen kleine parochie en beschouwt de ontwikkeling ook in een breder maatschappelijk perspectief. Ook vanuit dit perspectief – dat uiteraard ook samenhangt met die van het perspectief van de omwonenden – leven zorgen op basis van het huidige gebouwenplan. Het gebouwenplan beslaat een wezenlijk deel van het oppervlak aan de kop van de Piushaven. Er blijft weinig open en openbare ruimte over, terwijl dit juist een enorme kans is om de Piushaven als geheel te beleven en herkenbaar te maken. De entree vanuit de kop van de Piushaven naar de Hopliedenkade is erg dun en daarmee is de middenpier weinig afleesbaar. Het ensemble van de twee havenarmen bij elkaar (en de middenpier daartussen) zou het best afleesbaar zijn vanaf de kop van de haven als daar meer open ruimte is. Die afleesbaarheid zou ook ten goede komen van de Piushaven als geheel.

Het huidige gebouwenplan staat tot slot naar mening van het planteam een goede verbinding tussen de binnenstad en omliggende wijken in de weg. Het blokt voor een belangrijk deel de potentiële zichtrelatie af tussen 'noord' en 'zuid'.

Gezien bovenstaande gezamenlijke en samenhangende zorgen, adviseert het planteam zowel het plan voor de bebouwing als het plan voor de omgeving, opnieuw en integraal tegen het licht te houden en tot een herontwerp te komen voor dit deel. Een voor de hand liggend scenario daarbij is te kijken naar een optie waarbij uitgegaan wordt van vier gebouwen in plaats van vijf, zoals dat is gedaan in het gemaakte document onder de genoemde weblink. Het direct pleiten voor vier gebouwen zou echter evenzogoed beperkend kunnen werken op de creativiteit, zoals de creativiteit beperkt is door vast te houden aan vijf gebouwen door de ontwerpers. Het helpt op zijn minst als een gedachtenoefening en is een reëler alternatief om tot een goede oplossing te komen dan de tot nu toe gehanteerde 'kaasschaaf-methode'. Het biedt meteen een reëel en ander perspectief dat het waard is om als serieuze tegenhanger van een ontwerp met vijf gebouwen in beeld te brengen. Op basis hiervan kan een gebalanceerde heroverweging gemaakt worden van maatschappelijke belangen in brede zin.

Reactie Gemeente:

Zie punt 1 ten aanzien van de procesgang.

Het advies ten aanzien van een herontwerp wordt niet overgenomen (zie punt 2 voor argumentatie).

De notitie van Thijs Witjes d.d. 17 februari is in het tweede planteam besproken. Een deel van deze notitie wordt ook door de gemeente gezien als een waardevol advies. Het beter afleesbaar maken van

de kade, de tweede havenarm en de middenpier is als uitgangspunt nader uitgewerkt in het Regiedocument (zie punt 2). Ook het advies om het Voetboogplein en het plein bij de Barkstraat (bij Smit Vis) bij de ontwikkeling te betrekken is met collega's die betrokken zijn bij de inrichting van het openbaar gebied gedeeld en wordt gezamenlijk verder uitgewerkt (zie punt 3). Het advies ten aanzien van vier gebouwen wordt niet overgenomen (zie punt 2). Het verbreden van de groenstrook aan de westzijde wordt niet overgenomen (zie punt 2). Het huidige voorstel verbreedt het zicht aan de kop van de haven ten opzichte van de huidige situatie.

Vanwege de schakelfunctie naar de wijk is de vorm en positie van het vijfde gebouw tijdens de gesprekken met het planteam heroverwogen. Deze heroverweging heeft geleid tot het huidige voorstel in het Regiedocument (zie punt 2).

Er komt geen horecafunctie op de kop van de Piushaven (gebouw 5). Het Regiedocument is naar aanleiding van dit advies nog aangepast in tekst en beeld.

3.3 De uitwerking:

Ruimtelijkheden/lokale bouwsels

Het planteam is gecharmeerd van het idee van nieuwe lokale bouwsels. Evenwel adviseert het planteam dit alleen toe te passen als de functie van het bouwsel een duidelijke inhoudelijke component heeft en niet puur en alleen esthetisch.

Ruimtelijkheden/ruimtelijke aspecten op hoogte

Constructies aan gevel en een verbindingsbrug zijn welkom, vooral als ze zinvol zijn voor groen of verbinding.

Materialisering en kleurenpalet

Diversiteit en uniciteit is welkom. Mooi metselwerk past bij de geschiedenis en de diversiteit in kleurnuances van stenen en natuurmateriaal kan verlevendigen. Met metalen kan de werking van de zon (warmte en weerkaatsing) echter hinderlijk zijn. Daarom adviseert het planteam om geen licht weerkaatsende materialen te gebruiken dan wel deze zo te positioneren dat deze niet tot lichthinder voor omwonenden leiden.

Met natuurlijke bouwmaterialen is het belangrijk om te letten op de brandveiligheid. Met gerecycled kunststof wordt de moderne tijd benadrukt. Voldoende materiaal om iedere toren een eigen identiteit te geven en het verleden met het heden te verbinden.

Met betrekking tot kleuren wil het planteam wat suggesties doen, passend bij de aansluiting in de omgeving (het blauw van het water aan de ene kant, grijs meer passend bij stedelijke omgeving, natuurtinten bij de overige natuur van de Piushaven) en tegelijkertijd met nadruk op een eigen identiteit per toren³:

- toren 1: wit-blauw
- toren 2: donker rood/bruin
- toren 3: grijstinten
- toren 4: lichte baksteen/ natuursteen
- toren 5: warme uitstraling, hout-keramiek.

Groene gevels:

Wat betreft het groen is er zorg over het onderhoud. Het kan heel mooi zijn. Bij te weinig of slecht onderhoud kan het echter ook veel nadelen geven. Bovendien lokt het ook insecten en ander gedierte waar de bewoners overlast van kunnen ondervinden. Graag hiermee rekening houden.

Reactie gemeente:

De adviezen ten aanzien van de ruimtelijkheden sluiten aan bij de uitgangpunten van de betrokken partijen. De adviezen ten aanzien van de materialisering en de kleurstelling zullen gedeeld worden met het kwaliteitsteam en omgevingscommissie. De adviezen ten aanzien van het gevelgroen zullen meegenomen worden in de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte.

4. Deelaspecten

Circulariteit en energietransitie:

Opladen van elektrische auto's in een overdekte garage brengt risico's mee. Graag borgen dat brandveiligheidsregels hiervoor in acht worden genomen.

Windklimaat

Het planteam merkt op dat er een vergelijk is gemaakt in windmodellen tussen een scenario van 5 gebouwen en een scenario van 4 gebouwen. Bij dat laatste scenario is slechts uitgegaan van ophoging van de drie middelste gebouwen zonder verdere aanpassingen (zoals bijvoorbeeld het anders positioneren van de gebouwen of anders verdelen van de volumes). Hiermee vindt het planteam deze vergelijking te kort door de bocht. Het planteam adviseert - in relatie met het advies ten aanzien van het ensemble- deze windstudie aan de hand van een herontwerp opnieuw uit te voeren.

Bezonnning

Het planteam merkt op dat er een vergelijk is gemaakt qua bezonnning tussen een scenario van 5 gebouwen en een scenario van 4 gebouwen. Ook hier maakt het planteam de opmerking dat de vergelijking te kort door de bocht is gemaakt en adviseert het planteam deze studie opnieuw uit te voeren aan de hand van een herontwerp.

Goed gebruik van daken en eventueel zonnepanelen worden toegejuicht.

Reactie gemeente:

Deze bovenstaande adviezen/vragen leiden niet tot een aanpassing van het Regiedocument of een verdere inspanning.

Parkeergarages moeten voldoen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (het voormalig Bouwbesluit 2012). De Veiligheidsregio wordt voortijdig betrokken om advies te geven bij het ontwerp van de parkeergarage.

Het advies ten aanzien van een herontwerp wordt niet overgenomen (zie punt 2 voor argumentatie).

In het Regiedocument is de bezonningsstudie en windstudie voor het voorgestelde model met vijf gebouwen opgenomen.

5. Mogelijke uitwerking

Het vijfde gebouw is door de ontwerpers iets terug gelegd om het 'eindpunt' van de 2e havenarm beter afleesbaar te maken en de massaliteit van het gebouw voor de bewoners aan de kop van de Piushaven iets te verzachten. Zoals gezegd vindt het planteam de mate waarin hiermee tegemoet gekomen wordt aan de belangen van de bewoners aan de kop van de Piushaven onvoldoende. Hiernaast constateert het planteam dat in de schets van een mogelijke uitwerking hiervoor balkons terug zijn gekomen. Deze balkons heffen de intentie bijna weer op en geven meer reuring dan voor de woonsituatie aan deze kant gewenst.

Bij de schematische weergave van de positie van de gebouwen wordt gesteld dat de lengte van het

vijfde gebouw gereduceerd is van 28 meter naar ongeveer 26 meter. Die stelling lijkt gunstig maar de 2 meter zit alsnog aan de 'voorkant' van het gebouw in de vorm van een galerij. Het planteam waardeert het voordeel van een beter uitzicht en een betere entree en beleving van de middenpier. Het 'voordeel' blijft daartoe echter beperkt en het planteam vreest voor overlast van hangjongeren in

³ Een aparte naam per toren helpt hier ook bij. Vanuit het planteam zijn diverse suggesties gedaan.

een dergelijke overdekte passage (overal elders in Tilburg worden deze niet voor niks juist weggehaald). Het advies is daarom de rooilijn van het meest westelijk gebouw in zijn geheel naar achteren te leggen (in lijn ook met het advies om meer lucht en ruimte te creëren aan de kop van de Piushaven). Het planteam verwijst voor het ontwerp van het vijfde gebouw en de kop van de Piushaven verder graag naar de opmerkingen bij paragraaf 3.2.

Advies gemeente:

Onderschreven wordt dat uitkragende balkons aan westzijde ongewenst zijn. De schets is aangepast en in het kavelpaspoort is opgenomen dat bij het vijfde gebouw aan de meest westelijke gevel geen uitkragende balkons mogelijk zijn.

In de uitwerking van de plannen zal in zijn algemeenheid aandacht zijn voor het voorkomen van overlast (door hangjongeren).

Zie eerdere argumentatie (punt 2) ten aanzien van positie gebouw 5. Het gebouw zal niet verder naar het zuiden worden geplaatst.

5. Kavelpaspoorten

Ten tijde van het schrijven van dit gekwalificeerd advies zijn deze onderdelen van het regiedocument helaas nog niet aan het planteam ter beschikking gesteld. Daarom kan het planteam hier geen advies over geven.

6. Fasering

Scenario 1/scenario 2:

De planteamleden vinden het zeer ongewenst als er een tussenperiode zou komen tussen de ontwikkeling van fase I en fase II. Het planteam voorziet in dat geval namelijk een ongewenste verloedering van zowel nog resterend gebouw als omgeving omdat hier dan niet meer in geïnvesteerd zal worden in afwachting van de sloop en herontwikkeling. Ook voor de bewoners van de Residentie is het wenselijk dat nu doorgepakt wordt en de periode van “afbraak en wachten op opbouw” zo kort mogelijk is. Bovendien ziet het planteam als risico van een tussenperiode dat alle nu gegeven input en in het regiedocument beschreven kwaliteiten op termijn vanwege ‘veranderende omstandigheden’ alsnog losgelaten zullen worden. Ook dit vindt het planteam zeer onwenselijk.

Inventarisatie huidig gebruik:

Het lijkt alsof de ontwerpers uit zijn gegaan van oude bouwtekeningen. In ieder geval komt de gepresenteerde tekening van situering van bergingen e.d. niet geheel overeen met de werkelijkheid. Zo is aan de meest westelijke kant de indeling iets anders dan op tekening, ontbreekt de inkleuring van een ruimte die nu in gebruik is voor scootmobielen en is 1 ruimte ingekleurd als zijnde voor scootmobielen of fietsen, maar daar zijn 6 bergingen.

Opmerkingen voor in de bouwfase:

- Het planteam vreest tijdens de bouw zeer veel overlast wegverkeer in de Vendeliersstraat. Graag hiervoor een oplossing.
- Bouwketen niet in Vendelierspark. Dit is een parkje en geen opslag voor bouwmaterialen. Het Vendelierspark wordt ook regelmatig gebruikt bij evenementen.
- In de huidige garage kunnen slechts zeer beperkt parkeerplekken toegevoegd worden. Zeker als daar ook containers en fietsen opgevangen moeten worden.
- Bij het creëren van zij-ingangen worden 2x2 plekken extra opgegeven.
- Bij het parkeren binnen de u-vorm aan de zuidzijde wordt veel overlast verwacht van stank en uitlaatgassen. Veel bewoners hebben long- en/of hartklachten. Dat kan dus extra belasting opleveren voor de gezondheid. Graag hiervoor een oplossing!

Reactie gemeente:

De bouwplaats logistiek en inrichting zullen door de ontwikkelaars nog nader worden uitgewerkt. Dit gebeurt in overleg met de gemeente en in afstemming met de bewoners en omwonenden. Voor de tijdelijke situatie worden de tekeningen nog geactualiseerd na een inventarisatie ter plekke. Ook dit geschied in afstemming met gemeente, de bewoners en omwonenden.