

# Kanaalzicht

## Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten (ten behoeve van Planteam)

---

### Woningbouwprogramma

Totaal ca. 533 woningen en ca 54.000m<sup>2</sup> GBO met de volgende differentiatie:

- Circa 40 goedkope sociale huureenheden
- Circa 26 eenheden in het goedkope koopsegment
- Circa 467 eenheden in het middeldure/dure koopsegment
- Eventueel aangevuld met een nader te bepalen hoeveelheid vierkante meters commerciële ruimten.

Bij het woningontwerp wordt verder uit gegaan van:

- het voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.
- de criteria van levensloop bestendige woningen.

### Parkeerprogramma

Er wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans.

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de normen van het TVVP-2007:

- Gestapelde woningbouw tussen 90-130m<sup>2</sup> BVO 1.4 parkeerplaats/woning
- Niet gestapelde woningbouw tussen 110-160m<sup>2</sup> BVO 1.4 parkeerplaats/woning
- Gestapelde woningbouw tussen 60-90m<sup>2</sup> BVO 1.2 parkeerplaats/woning
- Niet gestapelde woningbouw kleiner 110m<sup>2</sup> BVO 1.2 parkeerplaats/woning

Bovengenoemde parkeernormen zijn inclusief een component van 0,3 parkeerplaats/woning voor bezoekers.

Het parkeeraanbod wordt als volgt gerealiseerd:

- Bezoekersparkeren volledig in het openbare gebied.
- Bewonersparkeren volledig op eigen terrein in parkeergarages (halfverdiept).

### Stedenbouwkundige hoofdopzet en verkaveling

- Tussen Twentestraat en Wilhelminakanaal ontstaan 4 of 5 carrévormige bouwblokken.
- De korrelmaat van deze verkaveling is geënt op het stedenbouwkundige maatsysteem van Jeruzalem.
- De bouwblokken staan op halfverdiepte kelders (in één laag) die voorzien in de opvang van de parkeerbehoefte voor bewoners.
- Deze hoofdopzet maakt een gefaseerde ontwikkeling en realisatie mogelijk.
- Het noordelijke bouwblok (blok A) bevat circa 289 wooneenheden.
- De blokken hebben een bouwhoogte van overwegend 4 woonlagen op de halfverdiepte kelders. Aan de zijde van het Wilhelminakanaal staan de hoogteaccenten van 8 tot 12 woonlagen. Blok A kent één hoogteaccent van maximaal 22 lagen in het verlengde van de Casper Houbenstraat.
- Er is een helder onderscheid tussen openbare ruimten en privé buitenruimten. De binnenhoven van de bouwblokken zijn in principe alleen toegankelijk voor de bewoners en hun bezoek.

## **Openbare ruimte**

Kanaalzicht krijgt een bijzondere openbare ruimte die aansluit bij de ontwikkeling van het Piushavenpark maar ook toegevoegde waarde heeft voor de openbare ruimte van Jeruzalem. Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in samenwerking met de gemeente Tilburg. Enkele vertrekpunten:

- Er wordt onderzocht of het mogelijk is het Wilhelminakanaal aan de zijde van Jeruzalem (gedeeltelijk) te verbreden. Dit voor het verkrijgen van een wervend woonmilieu en de verrijking van het ecologische milieu.
- Behalve het meest zuidelijke bouwblok staan de overige blokken pal aan het water. Dit betekent ondermeer dat er hier langs het kanaal geen sprake is van een doorgaande openbare route langs het water.
- De zuidelijke oever van het Piushavenpark eindigt ter hoogte van het Wilhelminakanaal in een openbaar 'stadsterras'.
- In het verlengde van de Casper Houbenstraat ligt in het deelgebied Kanaalzicht eveneens een openbare verblijfsplek aan het water. Nagegaan wordt of ook het bestaande deel van de stedenbouwkundige drager vanaf Ringbaan Oost tot de oever van het kanaal een opwaardering kan krijgen. Naast een verbeterde inrichting van de openbare ruimte vergt dit eveneens een aanpassing van de bebouwing op de hoek Twentestraat/Casper Houbenstraat.
- Min of meer in het verlengde van de Maaslandstraat ligt een verbinding voor langzaam verkeer naar de recreatieve route langs de kanaaloever.
- Ter hoogte van bouwblok A wordt ingezet op de realisatie van een brug voor langzaam verkeer die hier de noord- en zuidoever van het Piushavenpark verbindt (eea wellicht afhankelijk van het verkrijgen van een Interregsubsidie).
- De Twentestraat wordt opnieuw ingericht. Een robuuste bomenstructuur moet voorzien in een lommerrijk beeld en een groene verbinding tot stand brengen tussen de omgeving Meijerijbaan en het Piushavenpark. De openbare ruimte voorziet in de opvang van het bezoekersparkeren vanuit Kanaalzicht. Daarnaast wordt ook ruimte geboden aan het overige parkeren (ten behoeve van woningbouw westzijde Twentestraat).
- De openbare ruimten tussen bouwblokken A, B en C is autovrij.

## **Architectuur**

- De architectuur van de bouwblokken moet respect tonen voor de eenvoudige en ingetogen architectuur van Jeruzalem.
- De doorvertaling van het stedenbouwkundige plan moet resulteren in een samenhangend architectonisch ensemble.
- Om de samenhang tussen de blokken onderling en de verhouding tot het bestaande Jeruzalem te bewaken wordt een superviserend architectenbureau aangesteld. Dit bureau zal richtlijnen voor de architectuur opstellen.
- De ontwerpuitwerking van de bouwblokken gebeurt door verschillende architectenbureaus onder toezicht van de supervisor.

11 februari 2008