

Mei 2024

Ruimtelijk programmatische PVE

Koepelhal-Wagenmakerij

▪ **SITE** Urban
Development

Inhoudsopgave

1. **Opgave**
2. **Ambtelijk carrousel**
3. **Smaakmakerssessie**
4. **Kritische succesfactoren**
5. **Visie**
6. **Ruimtelijk-programmatisch concept**
7. **Essenties en spelregels**

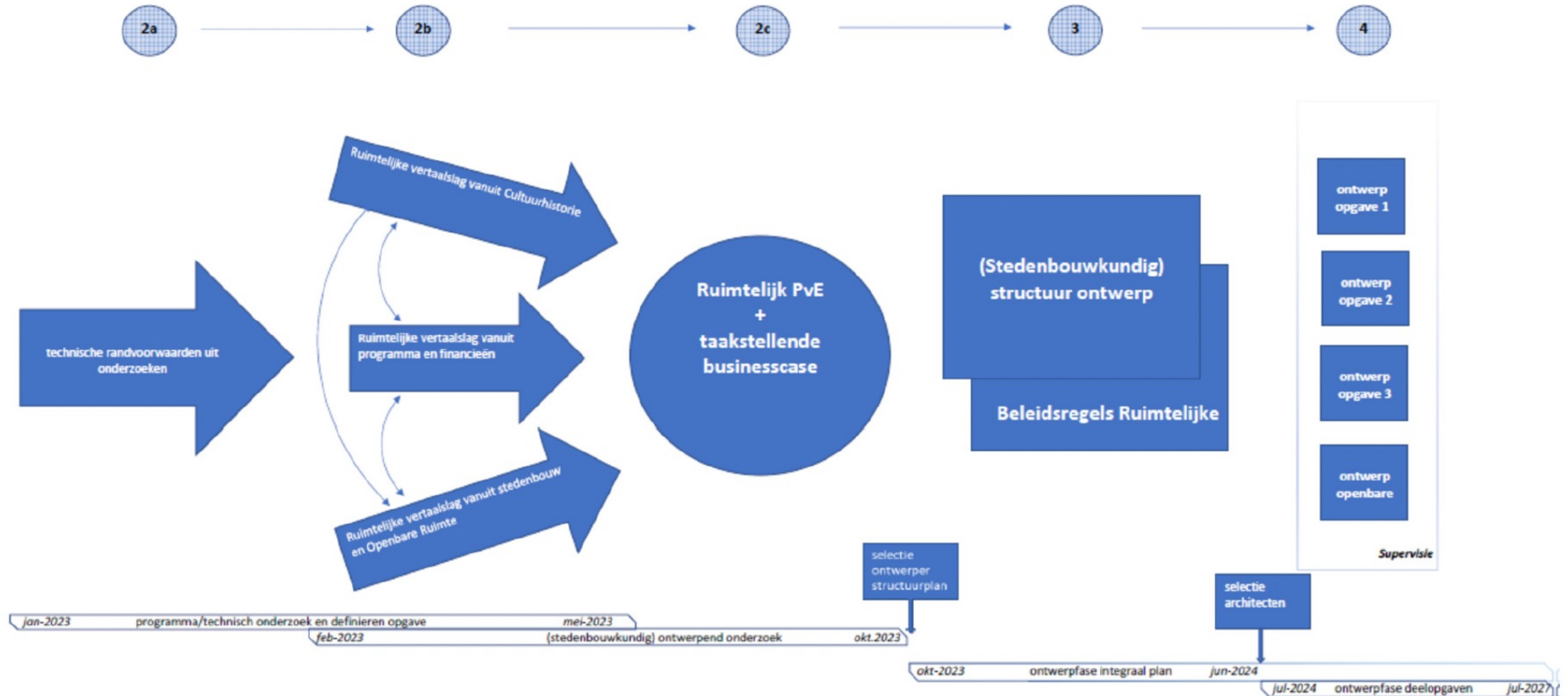
Opgave

Op basis van de uitvraag (meervoudige onderhandse aanbesteding) van de gemeente Tilburg en SDK Vastgoed heeft SITE een PvA gemaakt waarin een gezamenlijk projectteam met stedenbouw, cultuurhistorie en programma/financiën er tot een optimale balans van deze disciplines is komen, met als eindproduct een ruimtelijk programmatisch PvE.

1

Uitvraag gemeente Tilburg/SDK Vastgoed

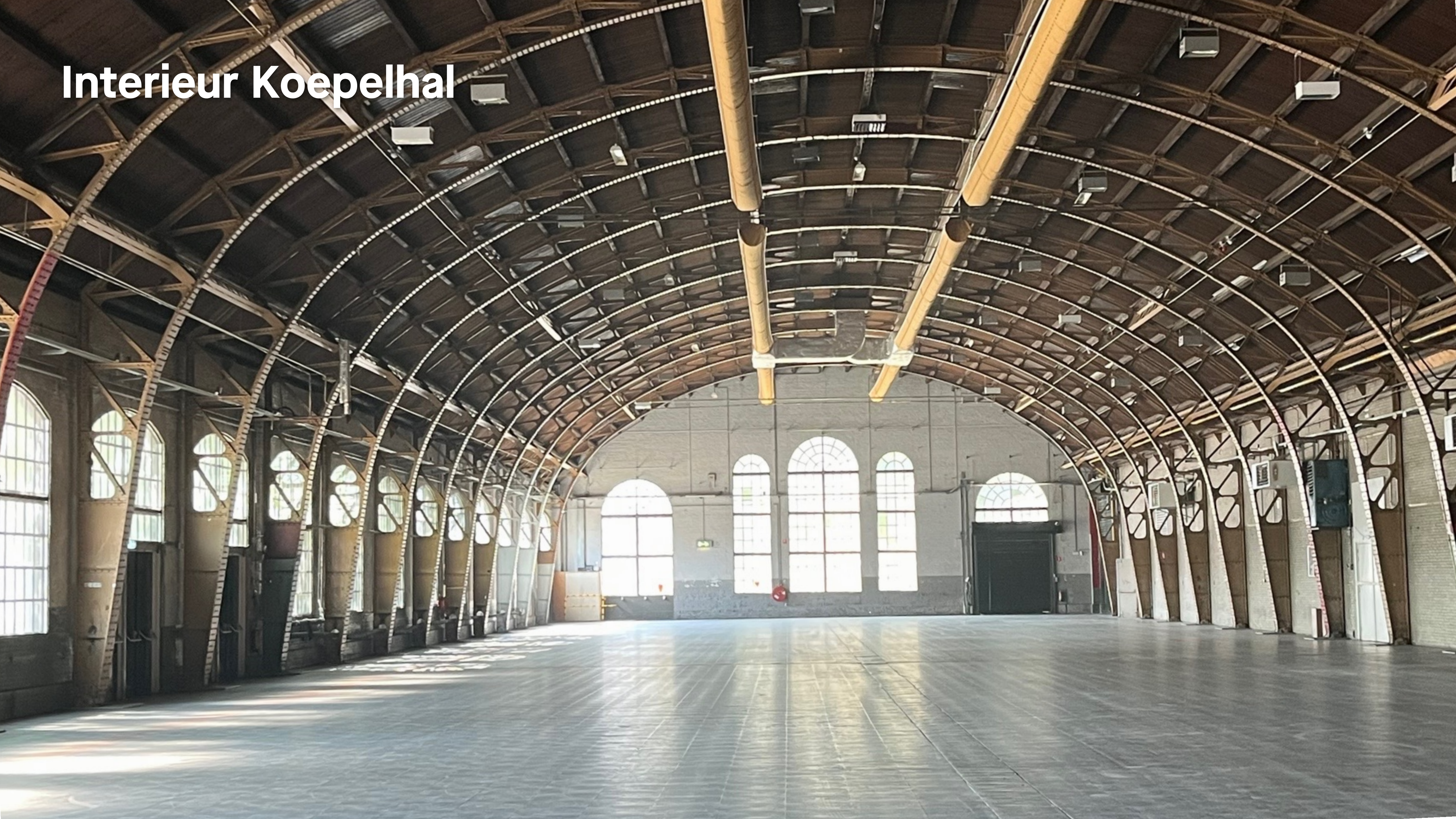
Processchema uitvraagdocument



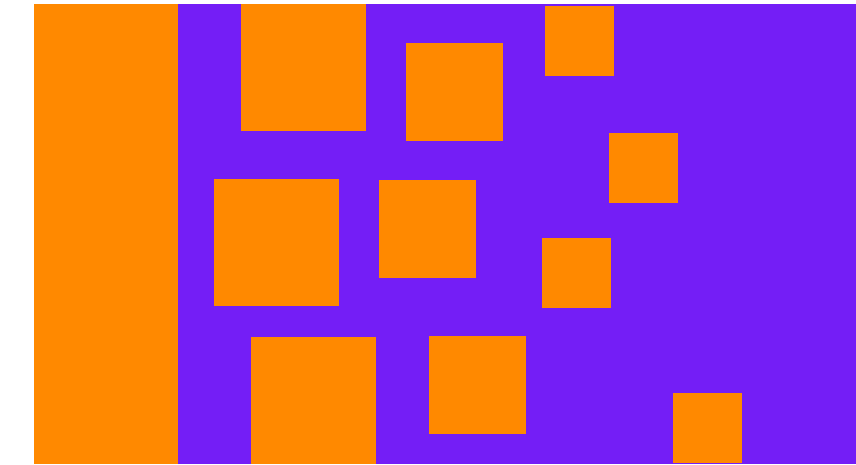
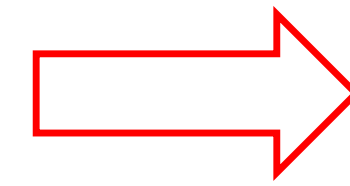
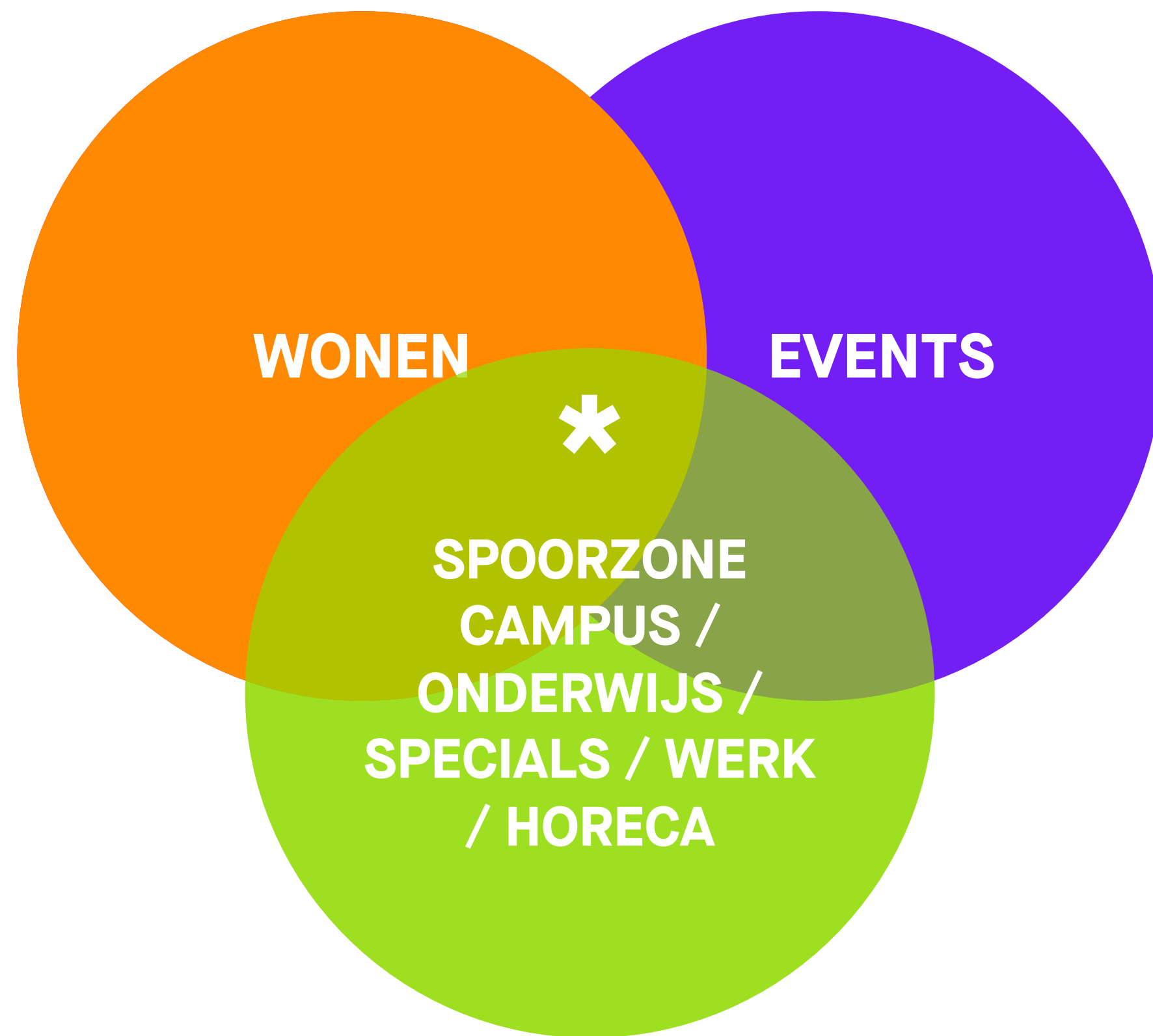
Koepelhal-Wagenmakerij aan de Locomotiefboulevard



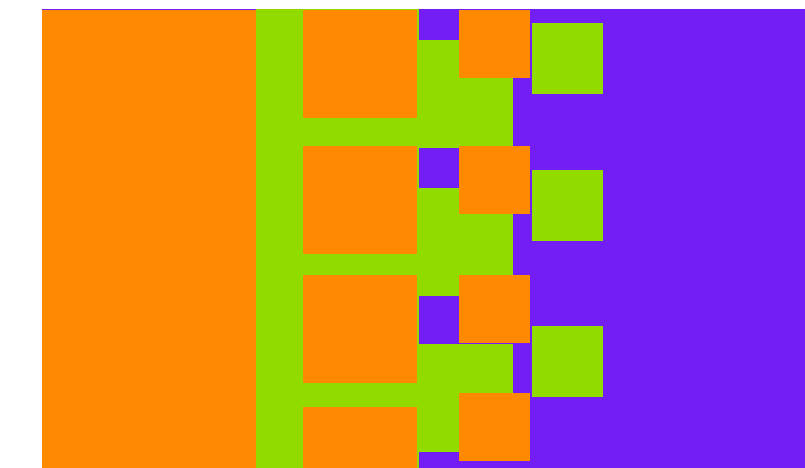
Interieur Koepelhal



Opgave: mate van synergie tussen de verschillende functies



OVERGANG



OVERGANG incl SPECIAAL
PROGRAMMA



MAX MIX

Interactief integraal proces van augustus 2023 t/m maart 2024

In co-creërende samenwerking met SDK, Gemeente Tilburg, Contrei (cultuurhistorie) en Response (events)

smaakmakerssessie wk 47

Ambtelijk carroussel

Een op een gesprekken met alle relevante beleidsdisciplines om de kansen, bedreigingen en randvoorwaarden aangaande de ontwikkeling van de Koepelhal-Wagenmakerij in beeld te krijgen.

2

(1/3)

Aandachtspunten carrousel

- Woonvisie: kans vasthouden afgestudeerden, betaalbaarheid, short stay optie
- Klimaat: het dak/Wagenmakerij is een kans voor waterberging/klimaatadaptatie
- Energie: Kansen uitwisseling warmte/koude binnen plot.
- Geluid (infrastructuur): investering nodig voor goed verblijfskwaliteit wonen
- Geluid (evenementen): box in box, anders max 7x/jaar met geluidsnorm 70-85 dBA
- Parkeren: elders in Spoorzone ivm druk toevoeging programma op cultuurhistorie
- Verkeer: Auto minderen uit de binnenstad betekent mogelijk downgraden Burg.
Brokxlaan, NS-plein/Besterdwing en aandacht voor betere oversteekbaarheid,
vergroenen, alternatieve vervoersstromen.

(2/3)

Aandachtspunten carrousel

- **Stedenbouw** (ruimtelijk programmatisch): Koepelhal/Wagenmakerij als het missende puzzelstuk in bestaand stedelijke weefsel.
- **Landschap**: Verbindt de Spoorzone! Ecologisch en met de stad. Kwaliteit/vergroening NS-plein en omliggende openbare ruimte zijn hier essentieel in.
- **Cultuur**: Koepelhal unieke maat/DNA (kraamkamer), uniek doordat het op snijvlak tussen cultuur, kennis en innovatie + stukje talentontwikkeling ligt. Veel ruimte nodig voor support functies
- **Evenementen**: Koepelhal op dit moment niet optimaal in gebruik: kansen voor kraamkamer, zakelijke evenementen. Uniek: maat (3.500pp) en binnen-buiten events.
- **Gemeentelijk vastgoed**: eventlocatie Koepelhal in beheer gemeente (niet in exploitatie)

(3/3)

Aandachtspunten carroussel

- **Omgevingsmanagement:** Meerdere partijen vanuit omwonenden en stad denken mee/zijn betrokken. Overlast evenementen Koepelhal is de grootste uitdaging.
- **Stedenbouw (juridisch planologisch):** Bestemmingsplan legt hoogte en volume vast. Max bebouwingshoogte: boven Wagenmakerij 90m hoog, rest Hall of Fame 40m, boven Koepelhal standaard 12m.
- **Externe veiligheid/milieu:** Explosiegevaar ivm gevaarlijke stoffentransport spoor, impact op loopstromen + maatregelen gebouwen
- **Financiële kaders:** Risico's in de GREX/VEX (omtrent evt. grondsanering, asbest/chroom in constructie Wagenmakerij, openbare ruimte kosten, geluid investeringen, scherfvrij glas, opbrengstniveau wonen)

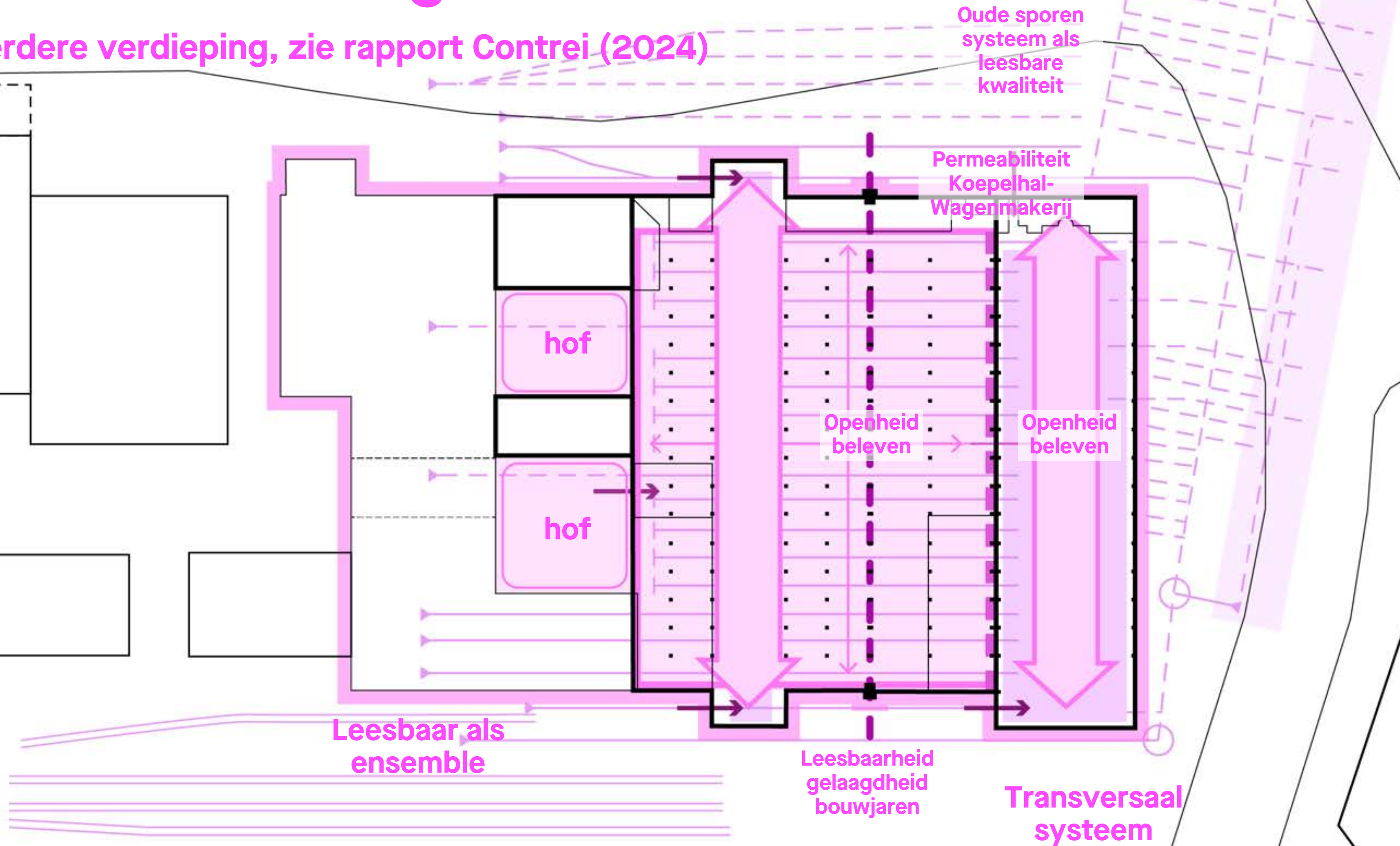
Uitgangspunten

Conclusiekaarten voor de belangrijkste thema's :

- 1. Cultuurhistorie (cultuurhistorie als basis)**
- 2. Openbare ruimte (verbinding met de Spoorzone, en stad)**
- 3. Stedenbouwkundig (programma en in inpassing stedelijk weefsel)**
- 4. Events (complementair in stedelijk ecosysteem)**

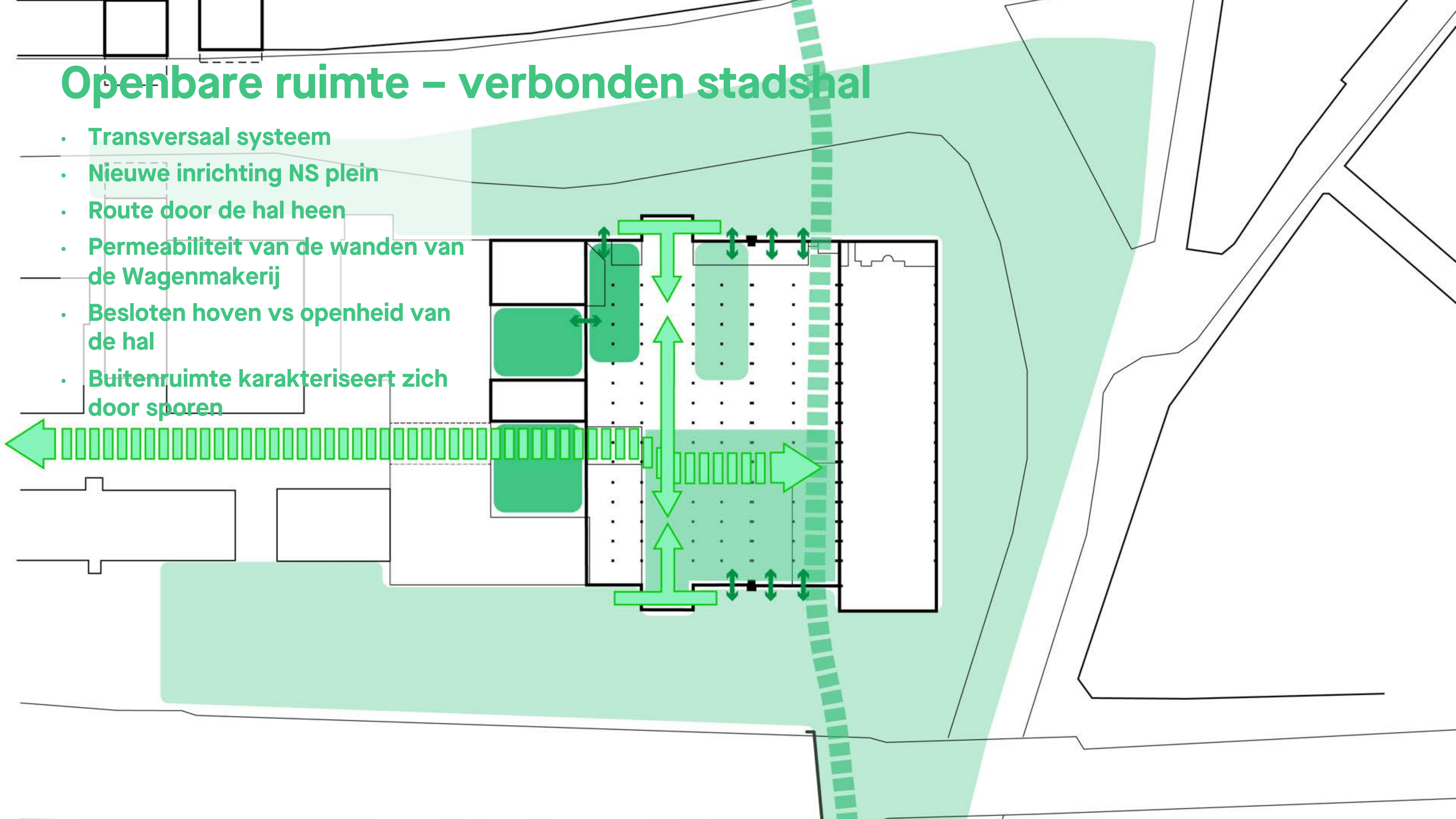
Cultuurhistorie – geschiedenis vieren en ervaren!

Voor verdere verdieping, zie rapport Contrei (2024)



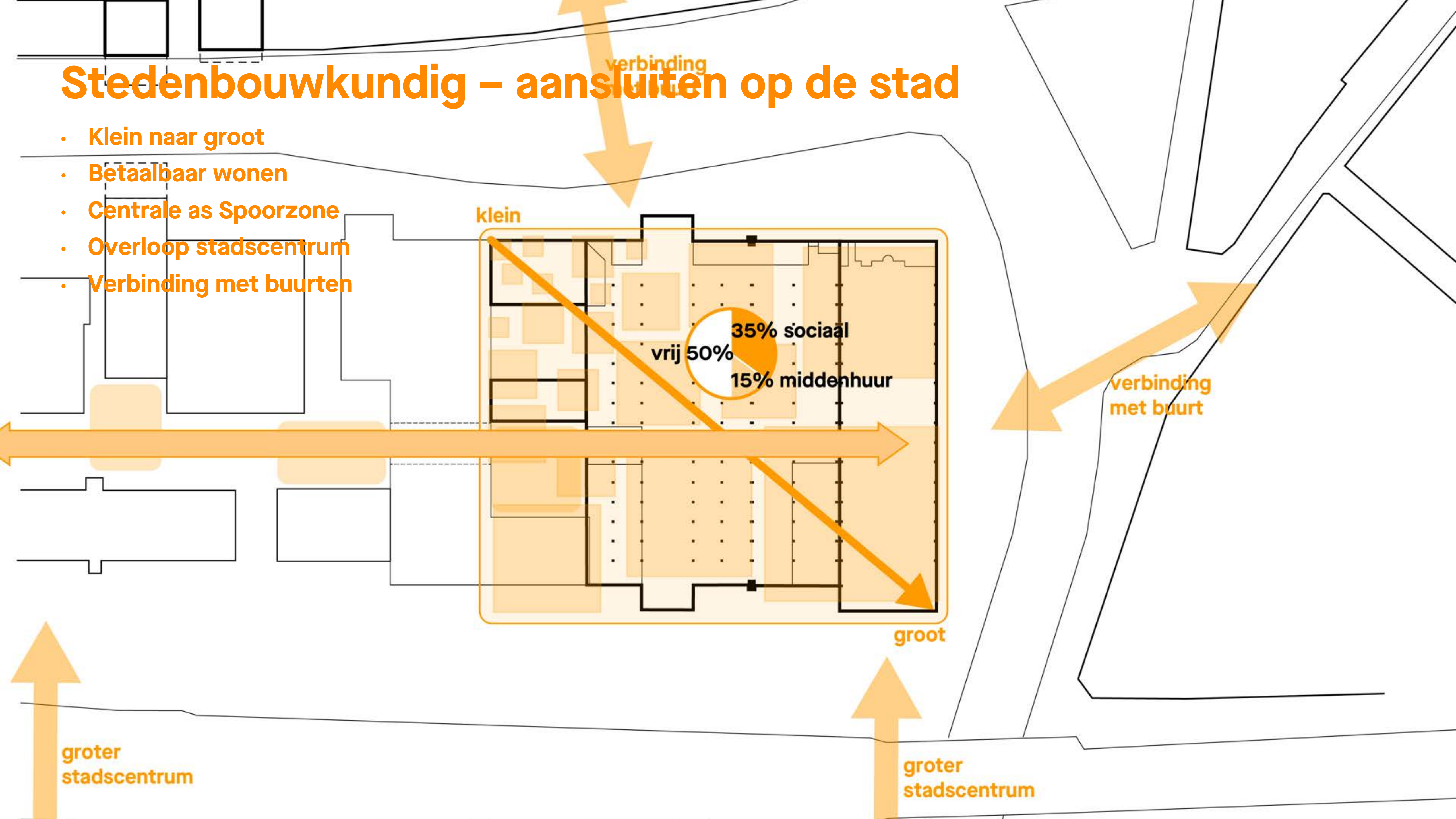
Openbare ruimte – verbonden stadshal

- Transversaal systeem
- Nieuwe inrichting NS plein
- Route door de hal heen
- Permeabiliteit van de wanden van de Wagenmakerij
- Besloten hoven vs openheid van de hal
- Buitenruimte karakteriseert zich door sporen



Stedenbouwkundig – aansluiten op de stad

- Klein naar groot
- Betaalbaar wonen
- Centrale as Spoorzone
- Overloop stadscentrum
- Verbinding met buurten



Events – complementair brandpunt in stedelijk ecosysteem

- Publiek gezicht en uitnodigend naar de stad: markeert entree tot Spoorzone
- Onderdeel van netwerk in Tilburg
- Overloop van evenementen mogelijk in de hal en naar buiten
- Aansluiting voor logistiek noodzakelijk
- Ruimte bieden voor diverse events: van vintage markt tot zakelijk of festival



Smaakmakers sessie

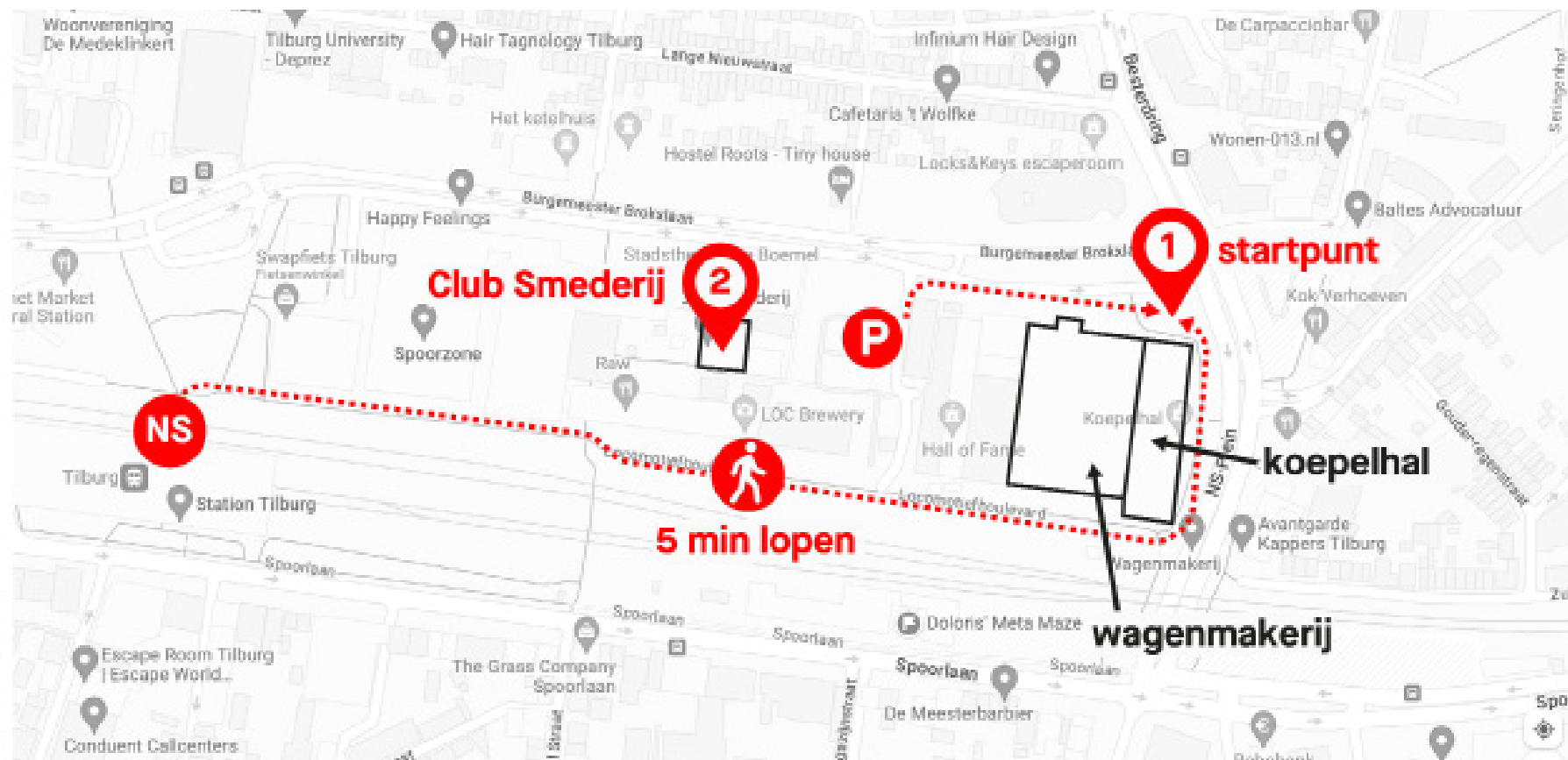
Op informele wijze zijn we het gesprek aan gegaan met smaakmakers uit de Spoorzone, Tilburg en de rest van Nederland. Welke beelden leven bij hen als ze nadenken over de toekomst van de Koepelhal-Wagenmakerij? Welke kansen liggen er voor synergie tussen wonen en events?

3

Programma

Smaakmakers

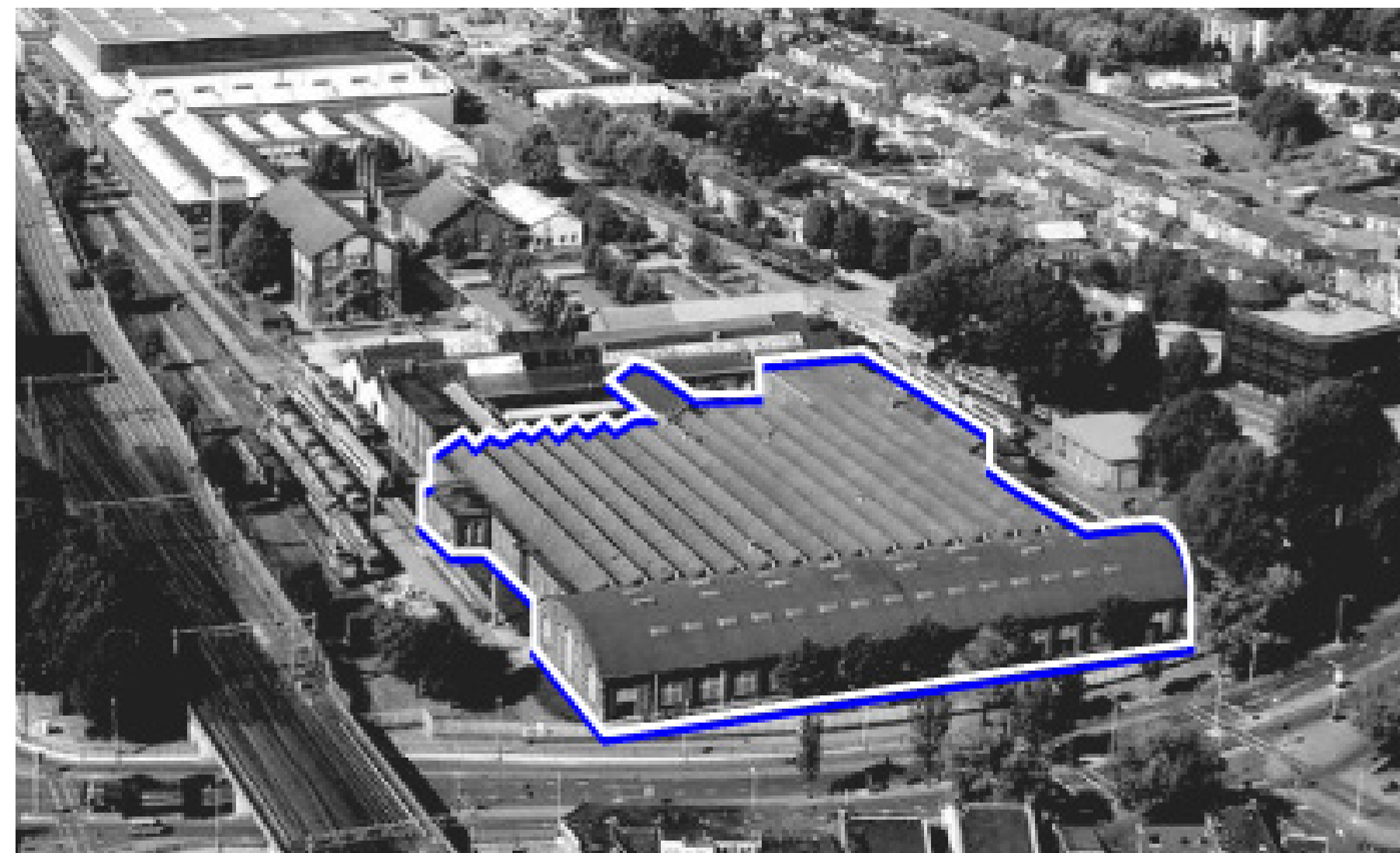
- 14.45 uur **Verzamelen bij het startpunt op de hoek van het NS-plein en de Burgemeester Brokxlaan**
- 15.00 uur **Korte wandeling door de Koepelhal en Wagenmakerij**
- 15.15 uur **Wandeling naar Club Smederij + koffie**
- 15.45 uur **Start programma: welkomstwoord Joep, voorstelronde, introductie van de opgave**
- 16.30 uur **Gesprekstafels**
- 17.30 uur **Korte plenaire afronding**
- 17.40 uur **Afsluiting Wethouder Bas van der Pol + borrel**



Bij vragen, bel SITE: Martine (06-42128095) of Jasmijn (06-43634408)
of gemeente Tilburg: Joep Frenken (013-5428527) of Casper Suijkerbuijk (06-50183465)

Aanwezigen

- **Frens Frijns** Directeur, Poppodium 013
- **Ronald Arnts** Manager operations, Poppodium 013
- **Tyrone Tjon-a-loi** Programmeur, Schouwburg Tilburg
- **Samantha van Rooien** Binnenstadmanagement Tilburg
- **Gijs Bernhard** Directeur, KEES cultuurvrijwilligers en docent, ROC Tilburg
- **Marc Meeuwis** Directeur, Citymarketing Tilburg
- **Erwin Schellekens** (Creatief) directeur, Monto Pinto
- **Tessa Bakker** Directeur B.Amsterdam
- **Maarten ten Duis** Conceptontwikkelaar, Buro Mee
- **Liesbeth Jansen** Projectbureau Marineterrein projectdirecteur
- **Paul Schreuder** Fontys hogeschool, spreker eventmarketing
- **Elisabeth Boersma** Directeur NRP
- **Frederik Theuwis** Directeur, Hall of Fame
- **Lex Kruijver** Algemeen directeur en specialist, Respons
- **Geer Schakel** Partner en consultant, Leisure Advies
- **Stefan Janszen** Ontwikkelingsmanager, SDK Vastgoed
- **Joep Frenken** Programmamanager vastgoedontwikkeling, Gemeente Tilburg
- **Casper Suijkerbuijk** Stagiär, Gemeente Tilburg
- **Caia Oortwijn** Beleidsmedewerker evenementenbeleid, Gemeente Tilburg
- **Teun van Irsel** Strateeg cultuur, Gemeente Tilburg
- **Paul du Qroc** Beleidsmedewerker sociaal, Gemeente Tilburg
- **Martine Vledder** Gebiedsontwikkelaar, SITE
- **Jasmijn Ponssen** Gebiedsontwikkelaar, SITE
- **Leo Versteijlen** Gebiedsontwikkelaar, SITE



Droom spiegel denk filosofer vertel
bekritiseer fantaseer twijfel mijmer zoek
verken ontdek help overtuig

OVER DE TOEKOMST VAN DE KOEPELHAL- WAGENMAKERIJ

30.000 m² wonen
evenementenhal
(ca. 5.000 bezoekers)
stadspark
en meer?

Ter reflectie met de smaakmakers



Hoe ver kunnen
we wonen met
events mengen?
Wonen op een
festivalterrein?
+300 woningen

Kans:
intensiever
programmeren
Koepelhal



Kans:
koppeling
met groene
Locomotief
Boulevard

Locomotief boulevard wordt
groen, natuurinclusief, levendig,
gezond, en klimaat adaptief



En: betekenisvol



voor stad + regio!



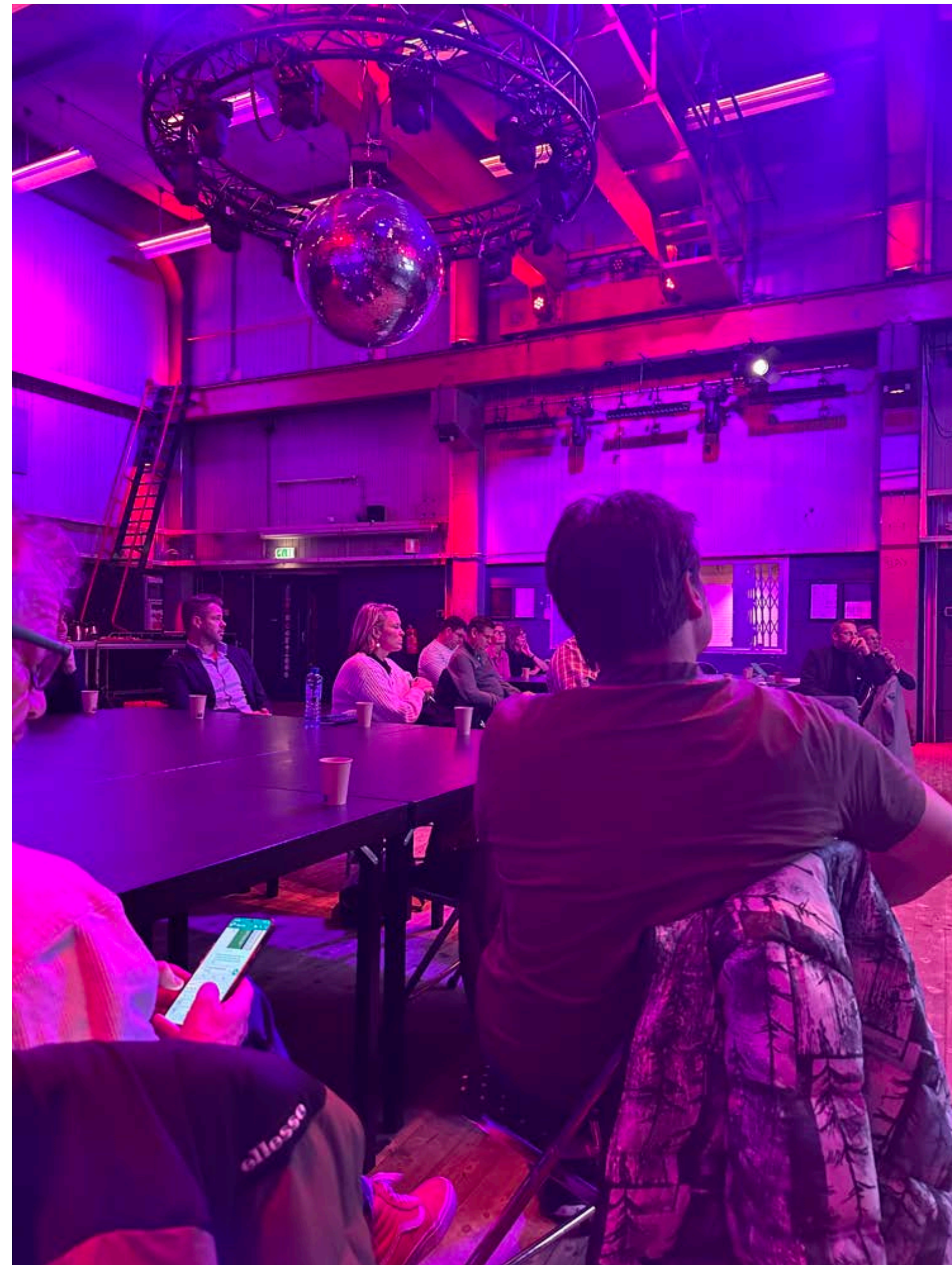
Algemene uitkomst van smaakmakerssessie



Wonen is echt van toegevoegde waarde voor onze events en activiteiten. Zoek de synergie!

Smaakmakerssessie @ Club Smederij

21 november 2023



Kritische succesfactoren

In het gezamenlijke projectteam met stedenbouw, cultuurhistorie en programma/financiën zijn we tot een set kritische succesfactoren gekomen als toetsingskader voor het komen tot een ruimtelijke programmatisch voorkeursmodel.

4

Succesfactoren (1)

Wanneer zijn we tevreden?

1. Optimaal gebruikte koepelhal met behoud lokale DNA

- Haalbare exploitatie
- Toegankelijk voor iedereen
- Brede programmering met behoud unieke karakter (kraamkamer, lokaal/internationaal)

2. Uniek woonconcept

- Synergie tussen wonen en niet-wonen programma in Wagenmakerij Koepelhal
- Complementair en onderscheidend woonmilieu in Tilburg/Spoorzone
- Collectief en stedelijk woonmilieu

Succesfactoren (2)

Wanneer zijn we tevreden?

3. WOW effect sluitstuk Spoorzone

- Lokaal brandpunt met internationale aantrekking (kan ruimtelijk en/of programmatisch)
- Cultuurhistorische/unieke identiteit uitdragen
- Toegevoegde waarde (economisch) ecosyteem Tilburg + citymarketing

4. schakelstuk/verbinding met stedelijk weefsel

- Ruimtelijke verbinding met binnenstad, Spoorzone en omliggende wijken (openbare ruimte)
- Programmatische verbinding met binnenstad

Visie

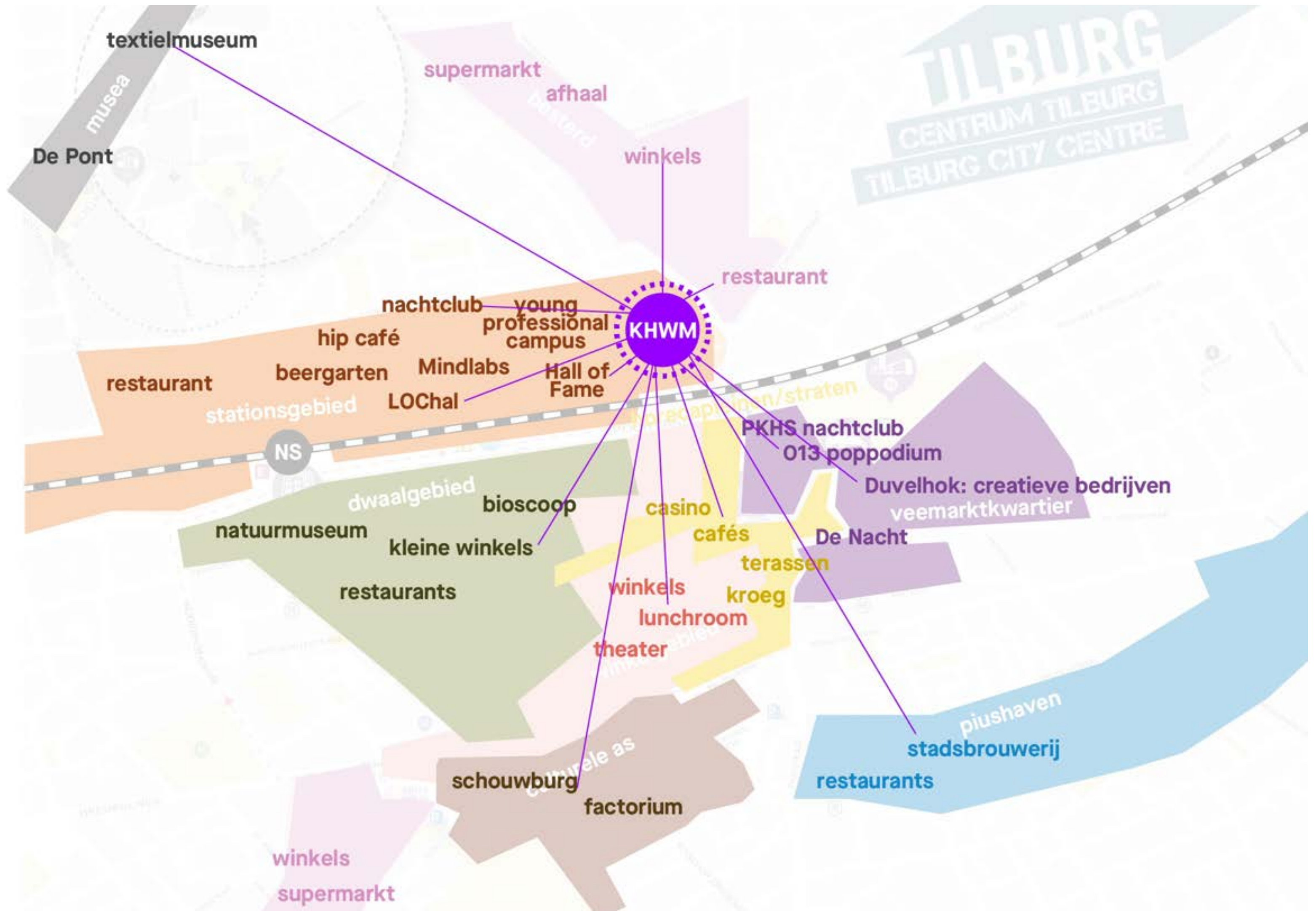
Voor het komen tot een ruimtelijk programmatisch concept is het belangrijk om een visie te hebben op de positionering van de ontwikkeling. We zijn gezamenlijk gekomen tot een positionering van de Koepelhal – Wagenmakerij inclusief kernwaarden en een aanzet voor toekomstige doelgroepen. Deze visie wordt vervolgens geconcretiseerd in een ruimtelijk programmatisch concept op de plek.

5

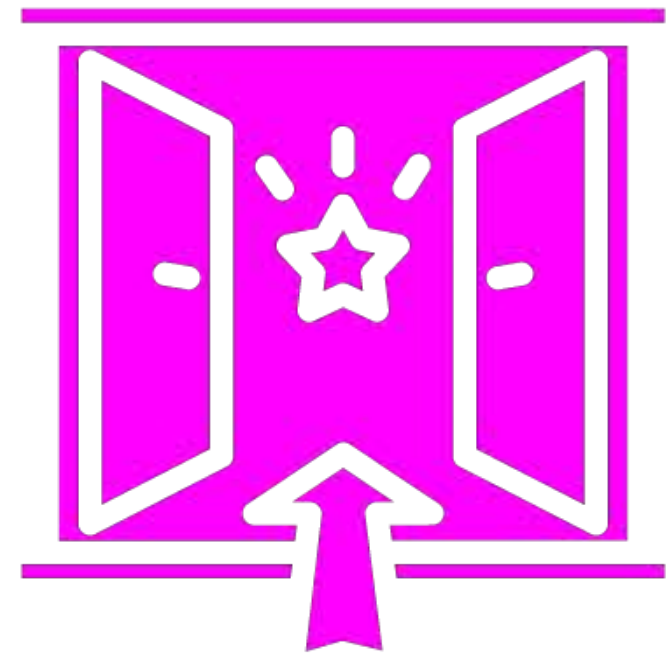
Positionering en Kernwaarden

KHWM: Complementair en verbindend in stedelijk ecosysteem

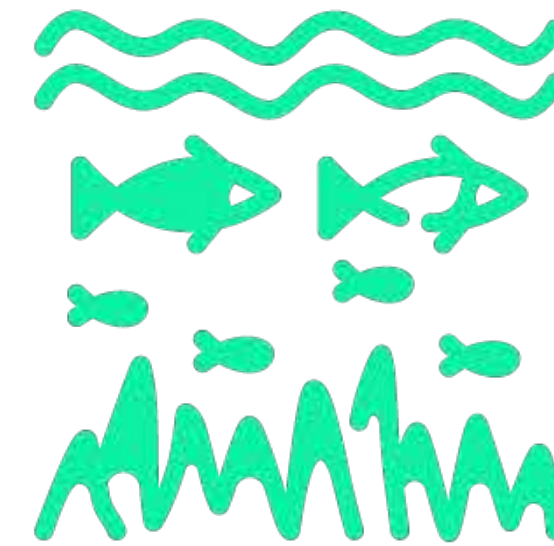
- Koepelhal-Wagenmakerij (KHWM) onderdeel van netwerk bruisende plekken in Tilburg en Spoorzone
- Bijzondere bestemming om schakelstuk te zijn in dagje uit in Tilburg
- Geen competitie voeren met Lochal, 013, Hall of Fame, maar juist het netwerk versterken
- Industrieel erfgoed onderscheidend



KHWM: kernwaarden Koepelhal – Wagenmakerij



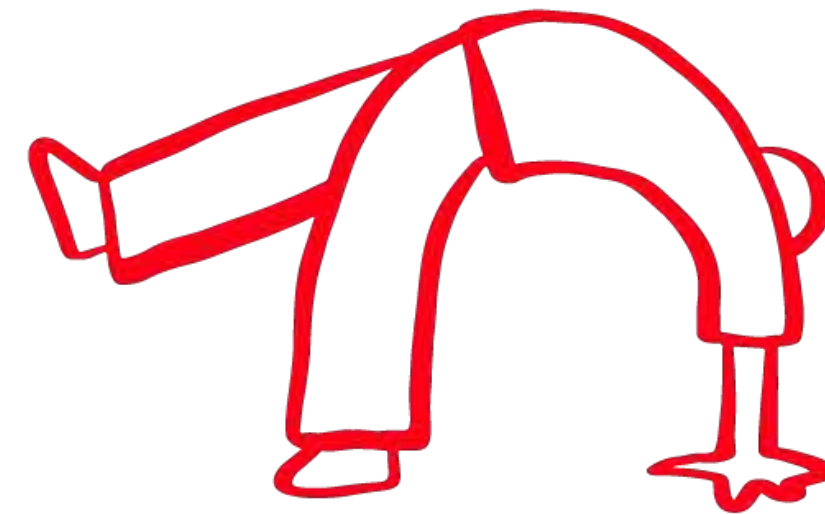
Open



Ecosysteem



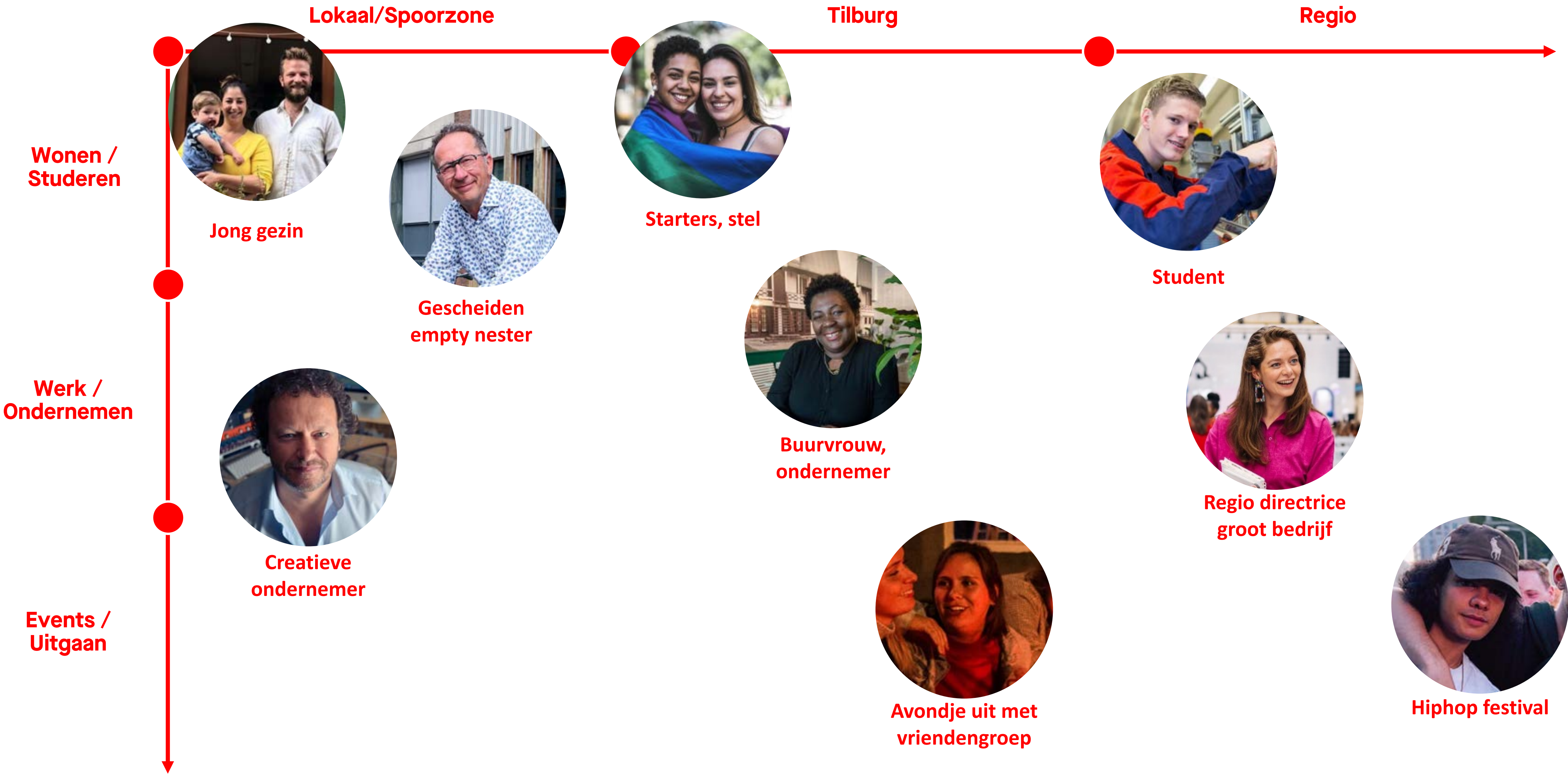
Verwondering



Verbinding

Toekomstige doelgroepen en gebruikers

Persona's: kansrijke toekomstige gebruikers van de KHWM



Belevingswereld van de persona's



Ruimtelijk- programmatisch concept

6

Ontwerpend onderzoek

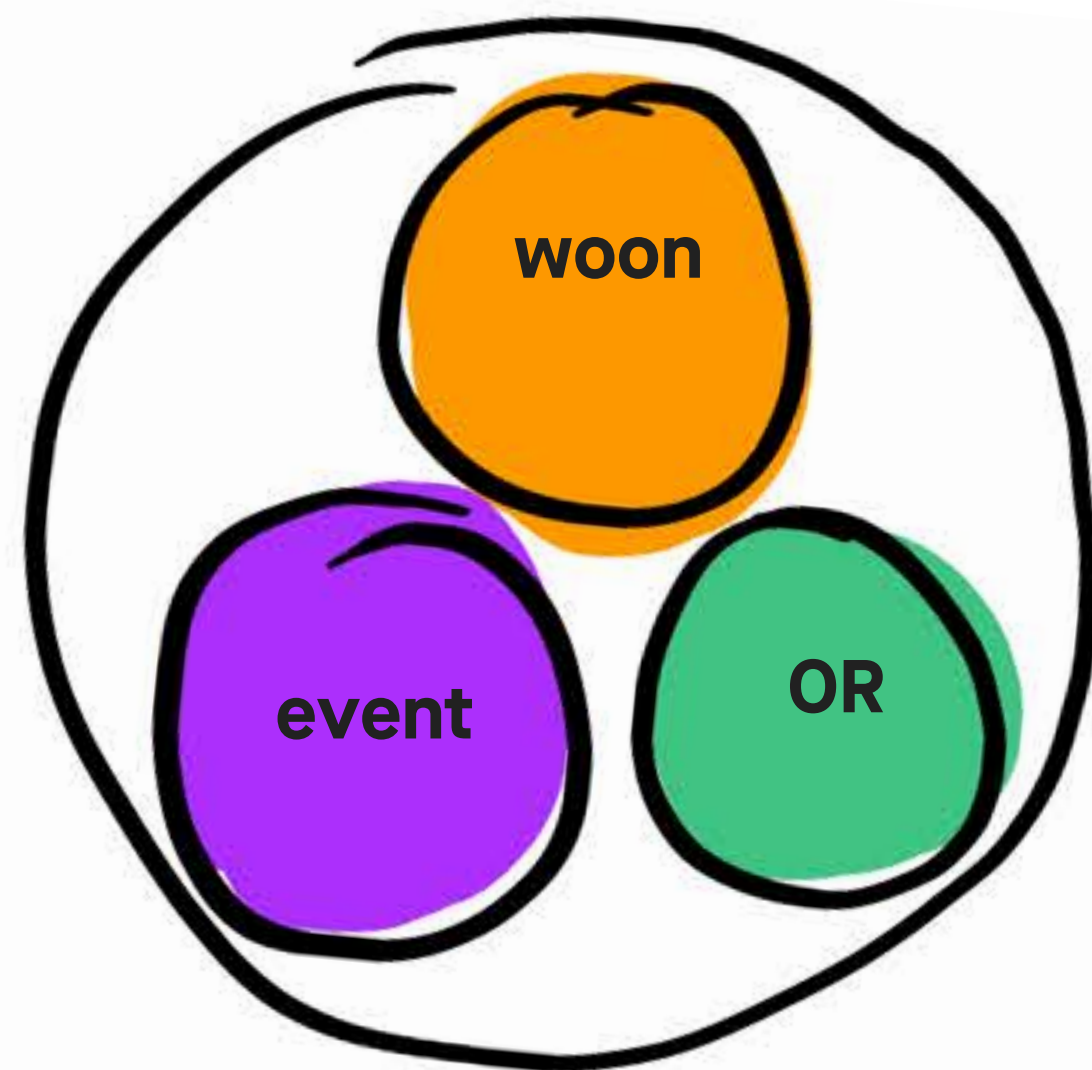
“

**Welke mate van synergie
bestaat er tussen wonen,
events en de openbare
ruimte?**

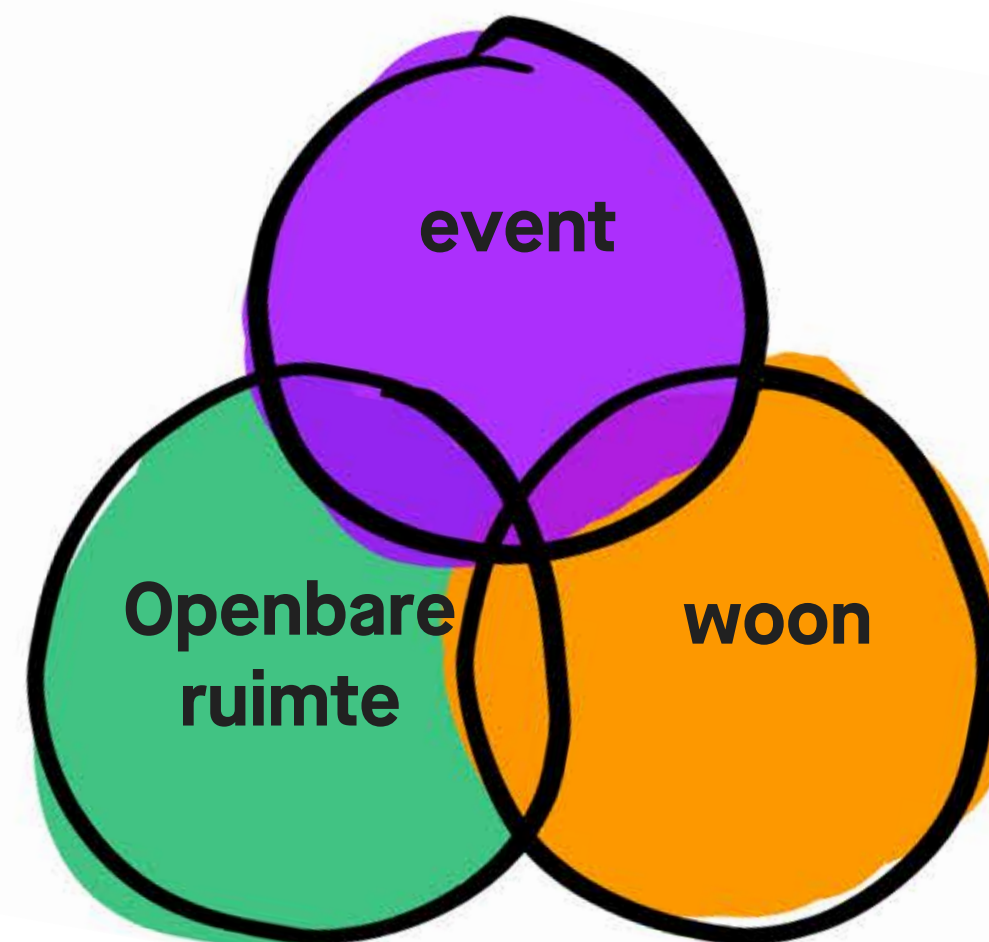
Ontwerpend onderzoek: 3 ruimtelijk programmatische modellen

leder model een andere relaties tussen 3 programma's

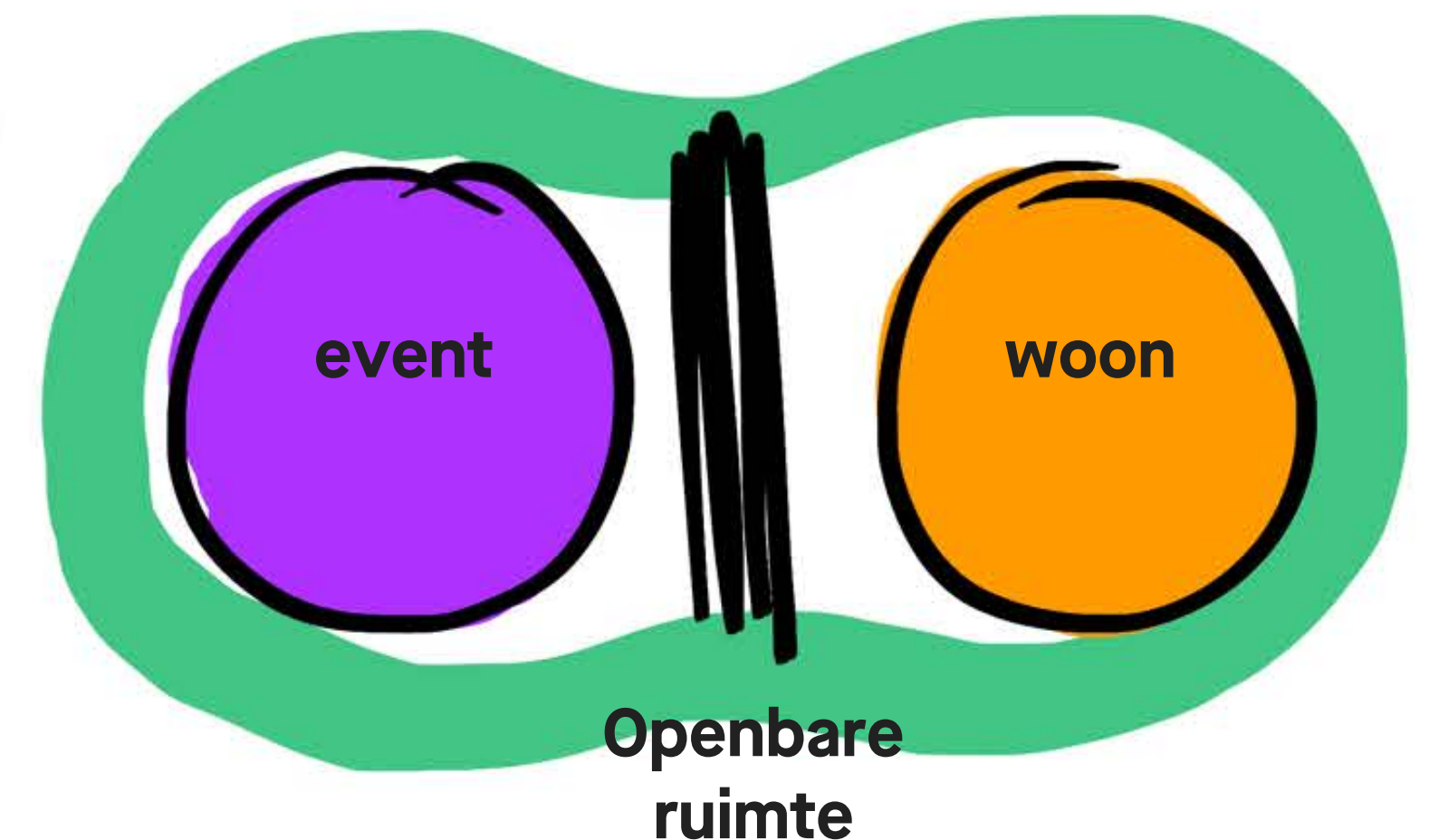
1. Wonen op een festivalterrein



2. (max) Stadspark

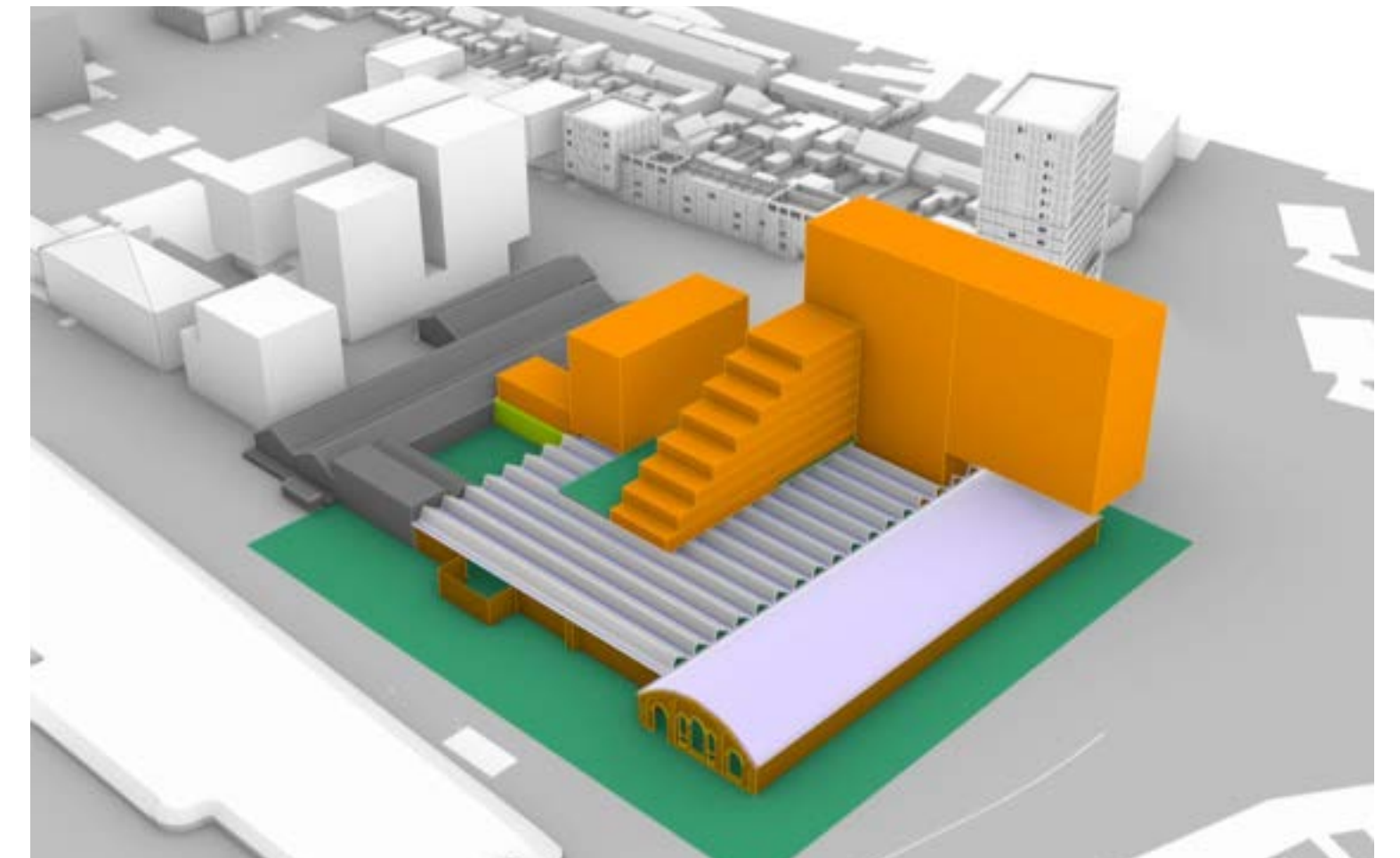
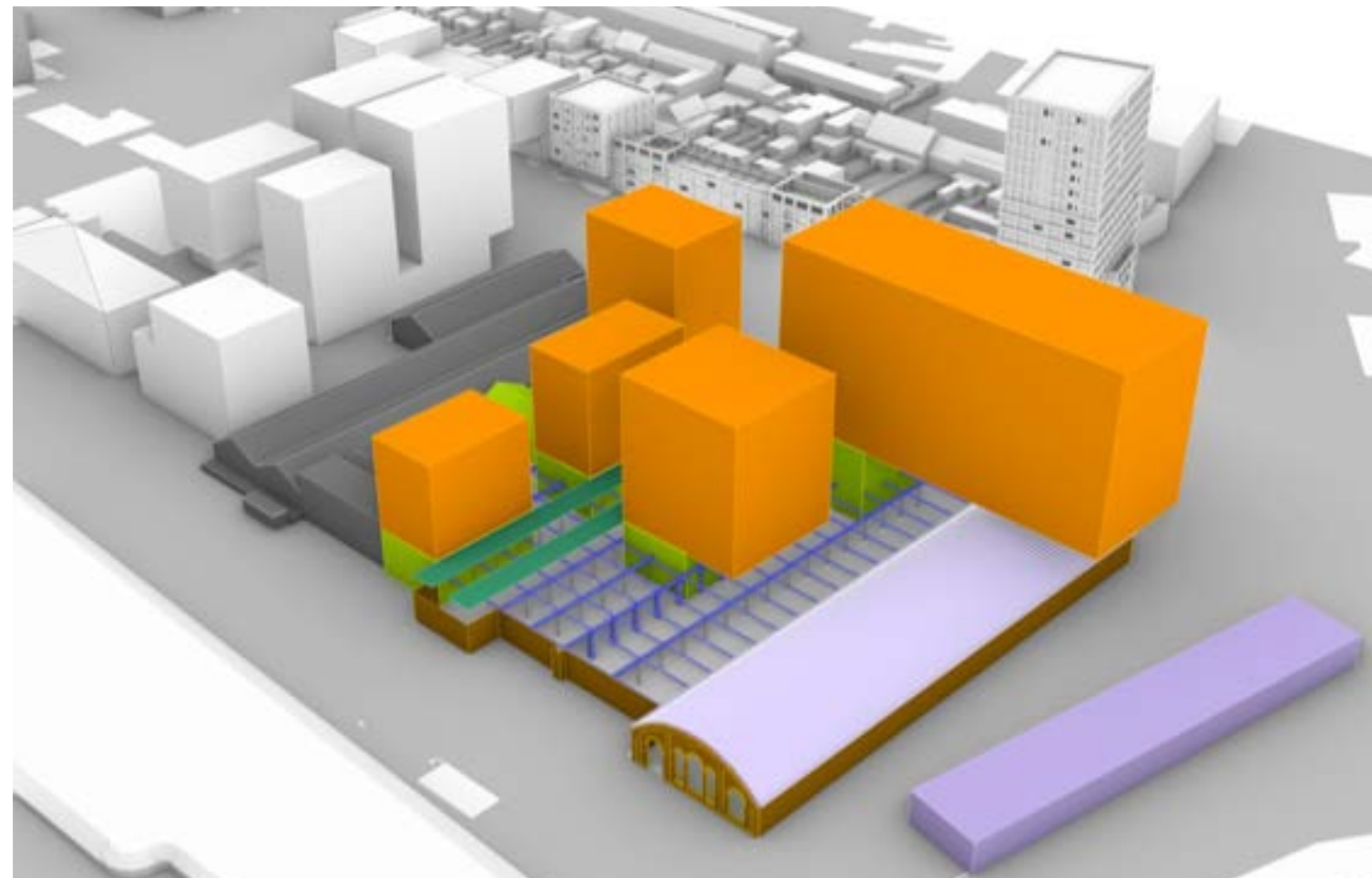
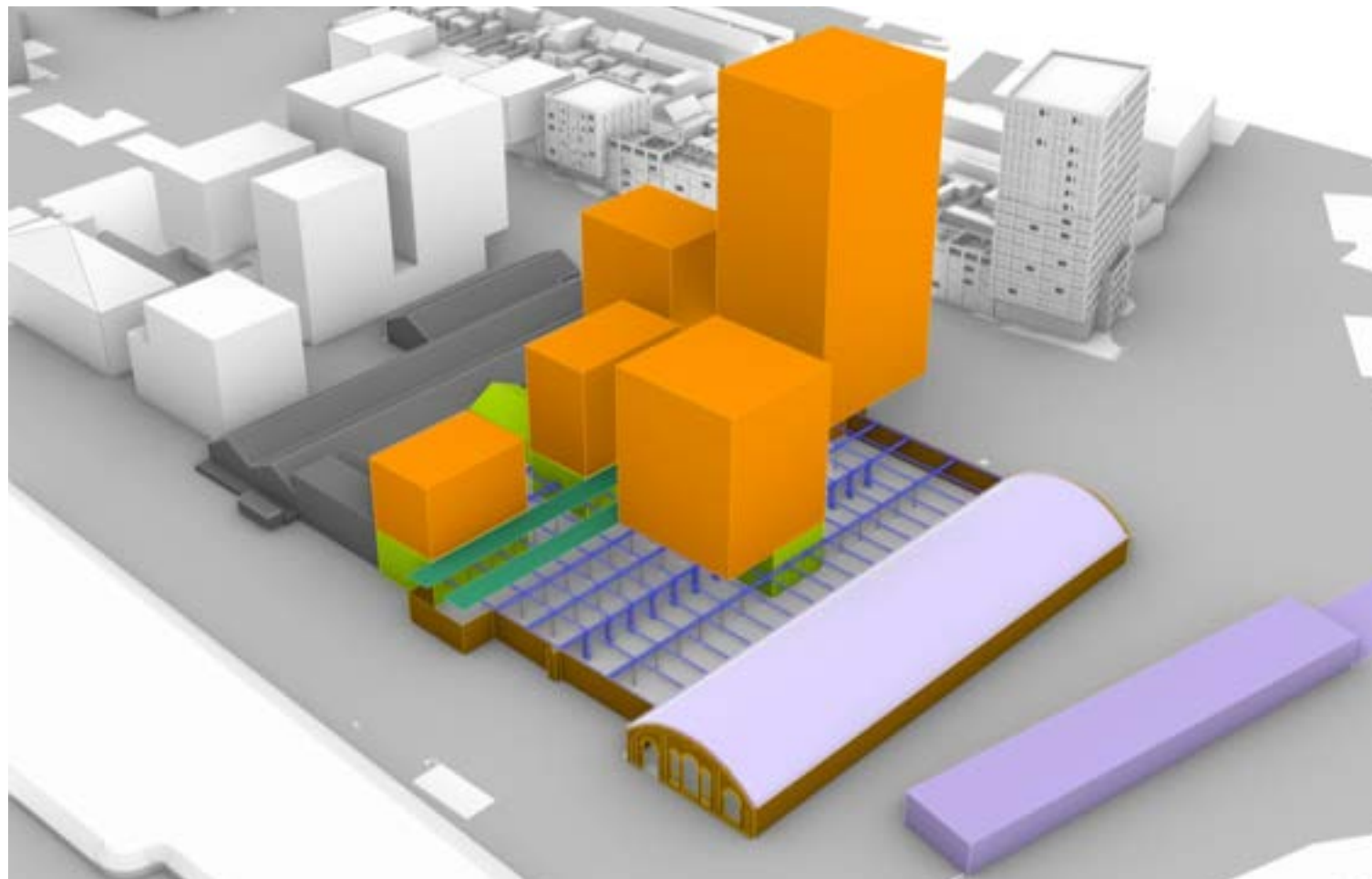
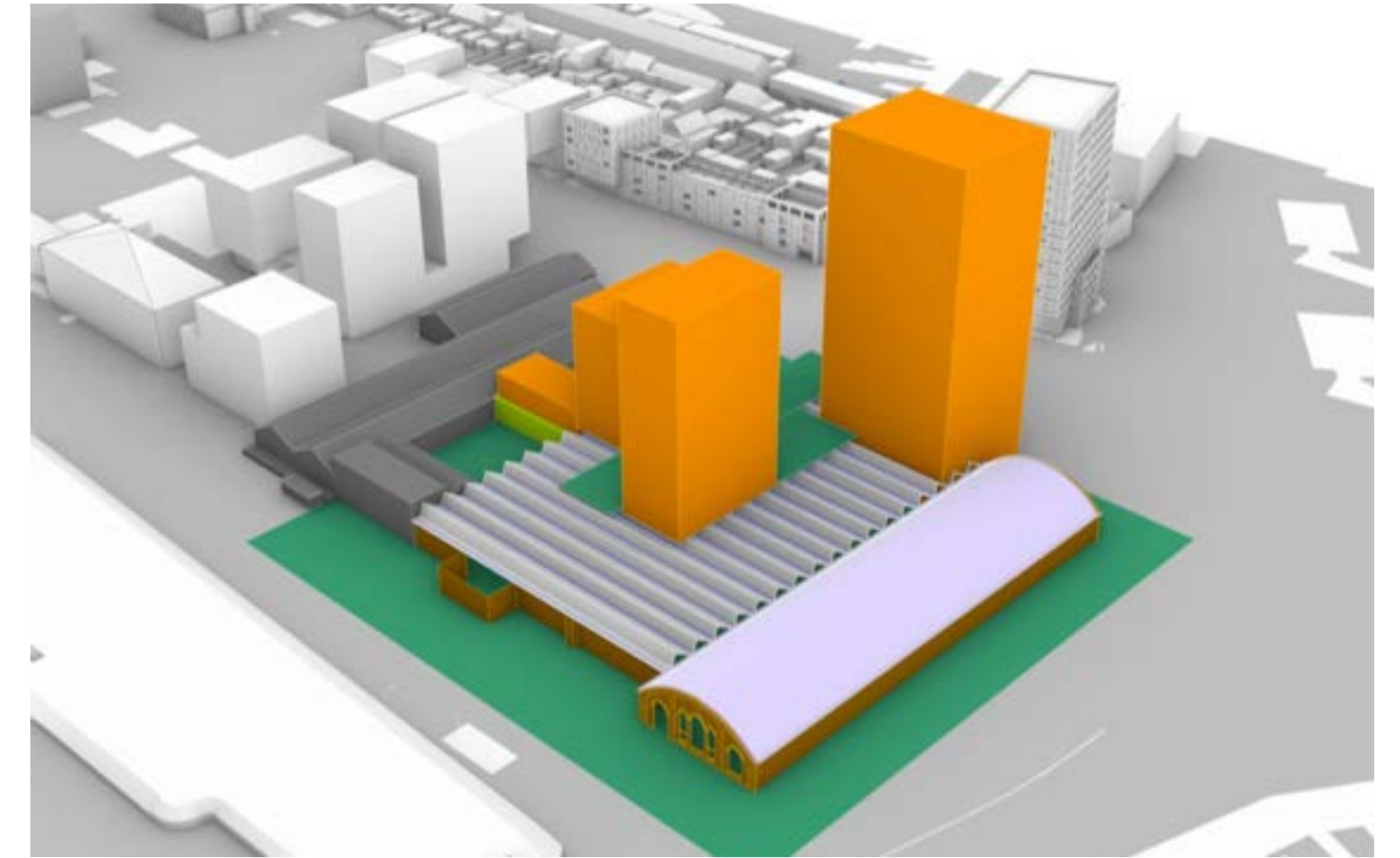
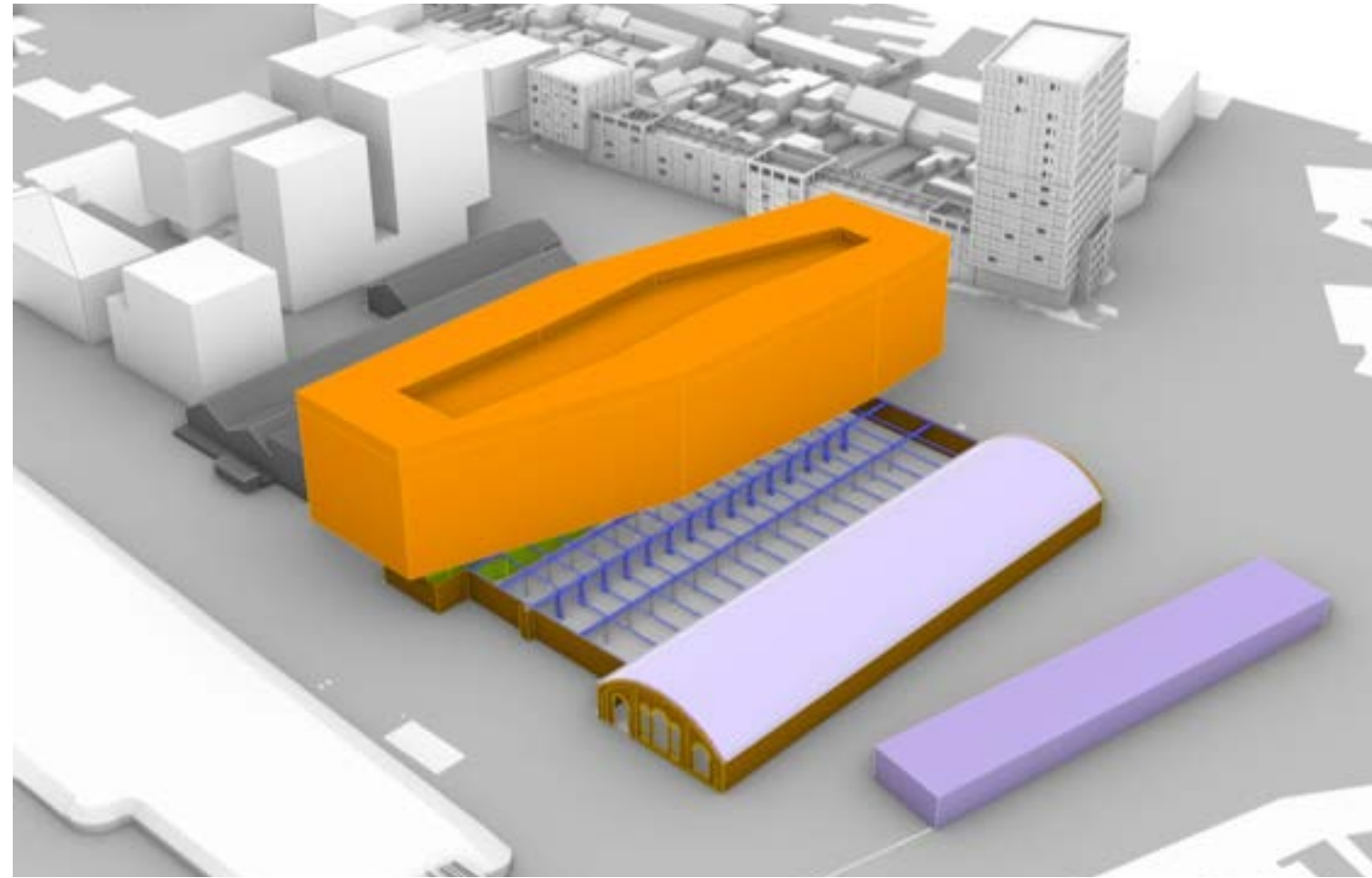
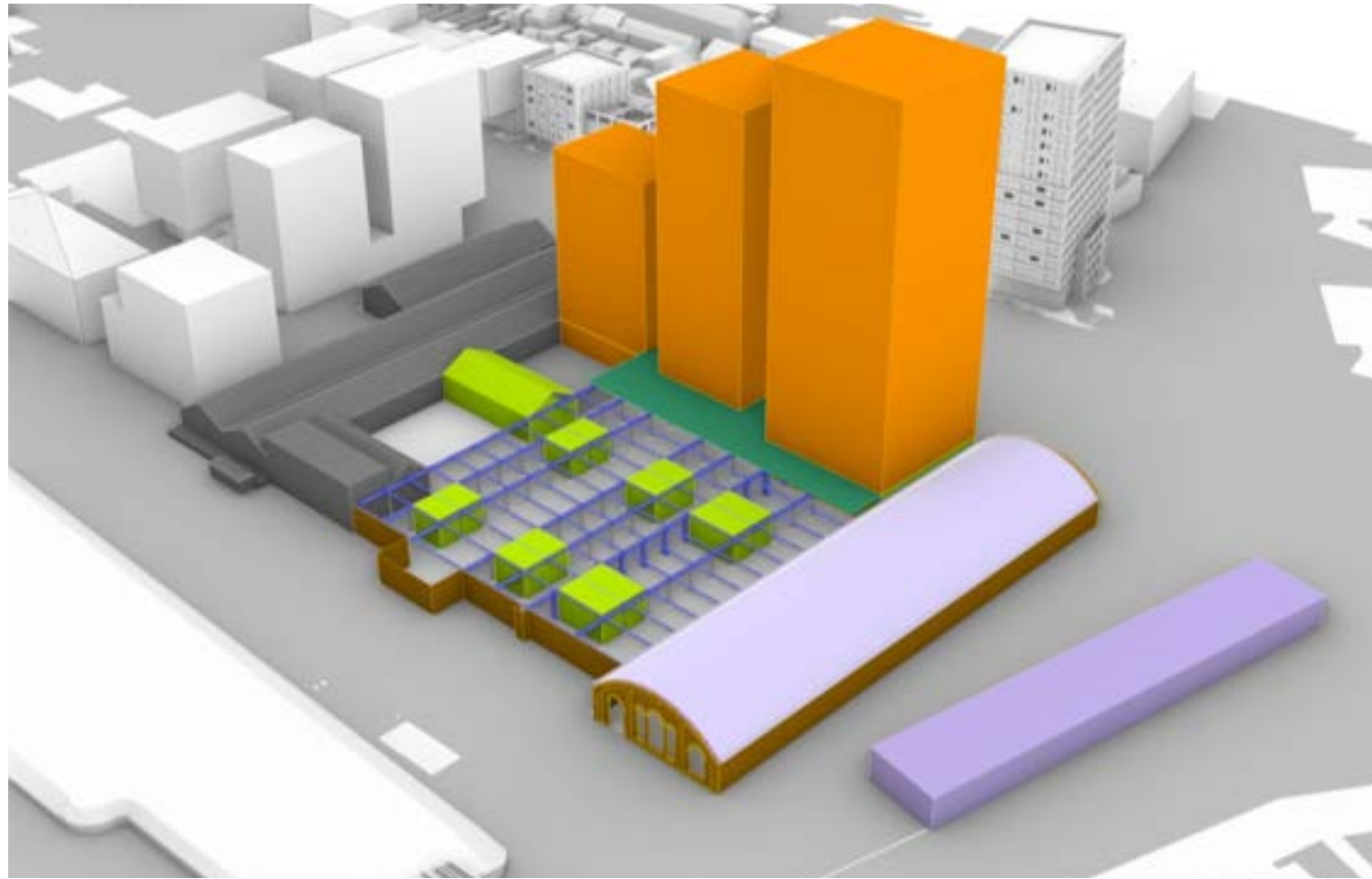


3. Splendid isolation



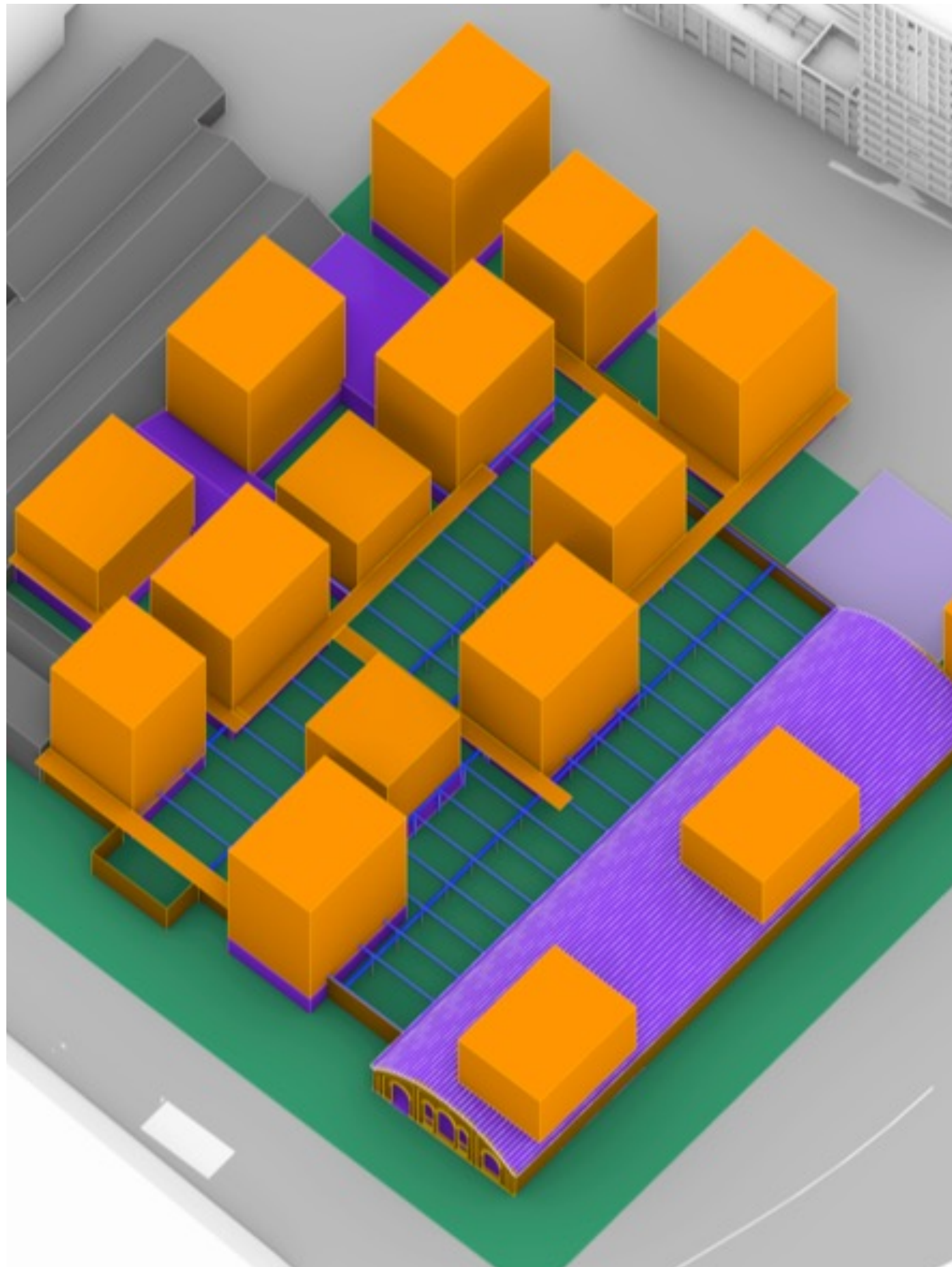
Verkenkend ontwerpend onderzoek

In co-creatie sessies veel met elkaar geleerd door modellen te vergelijken,
resultaat: uitgangspunten en een voorkeursmodel

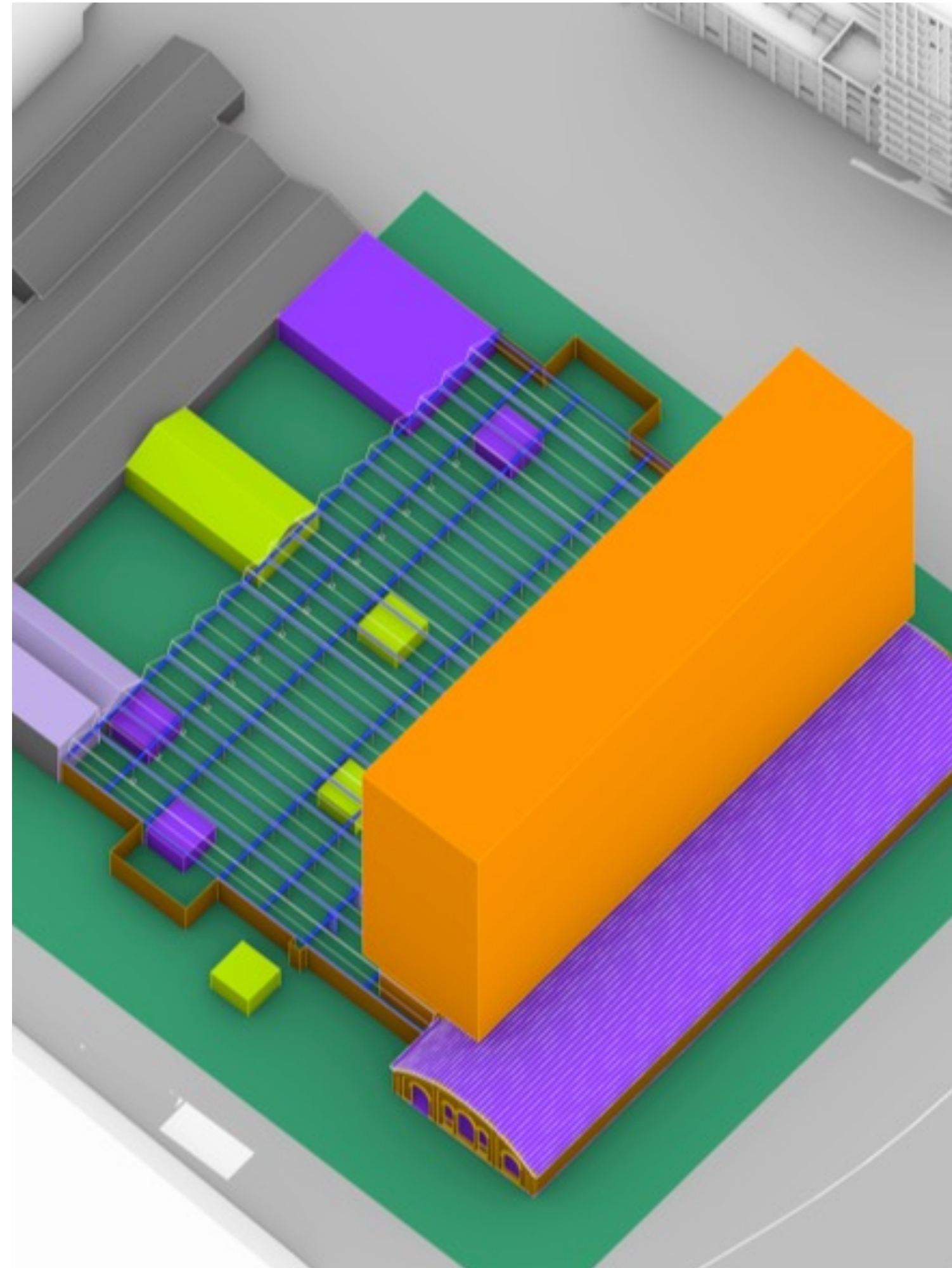


3 ruimtelijk programmatische modellen:

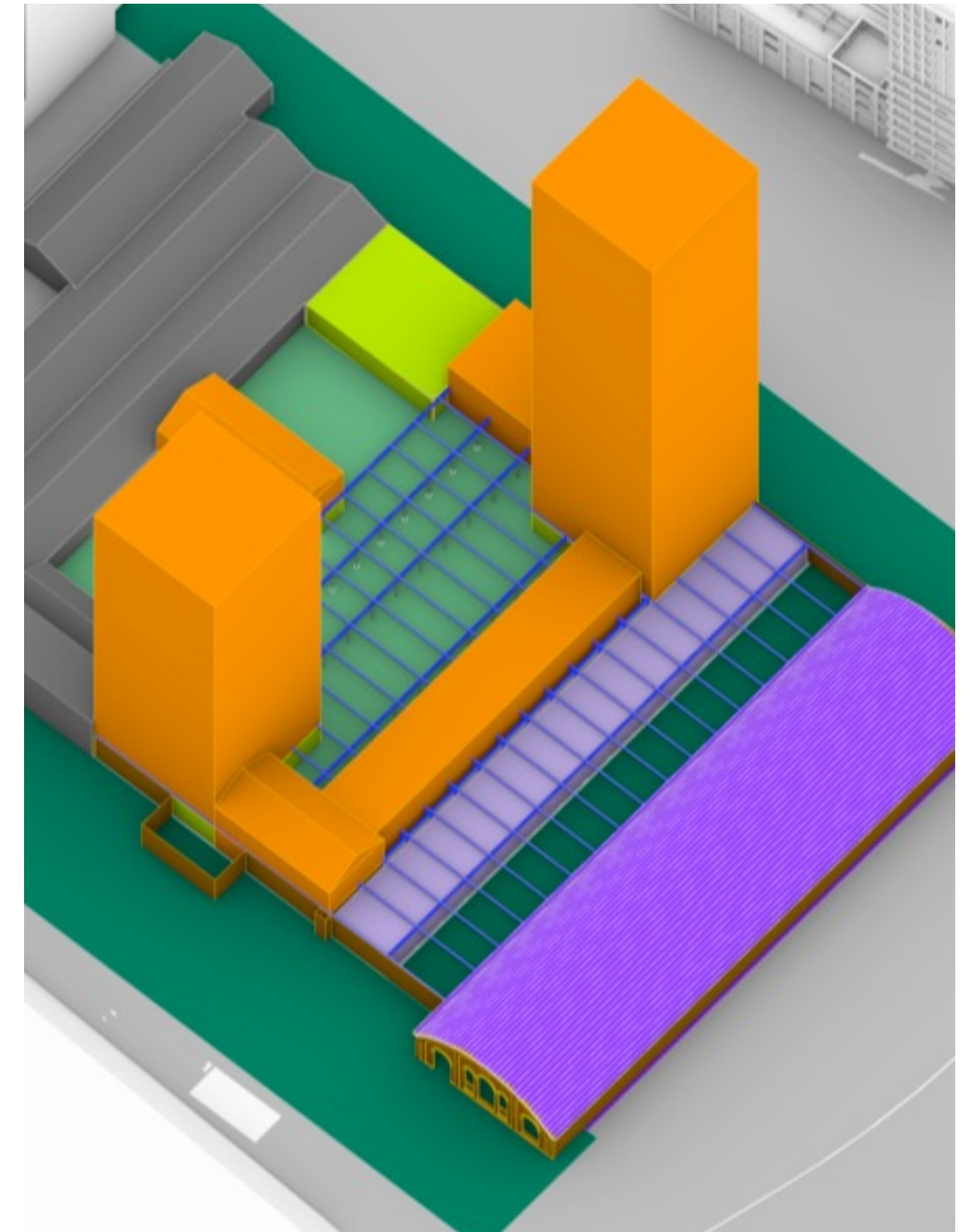
1. Wonen op een festivalterrein



2. (max) Stadspark Spoorzone

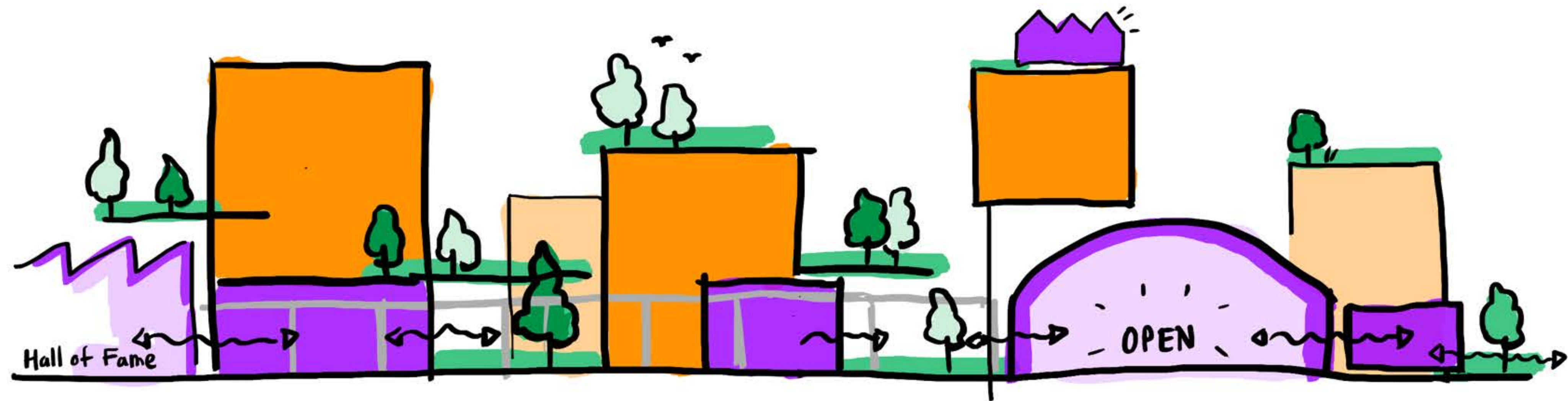


3. Splendid isolation



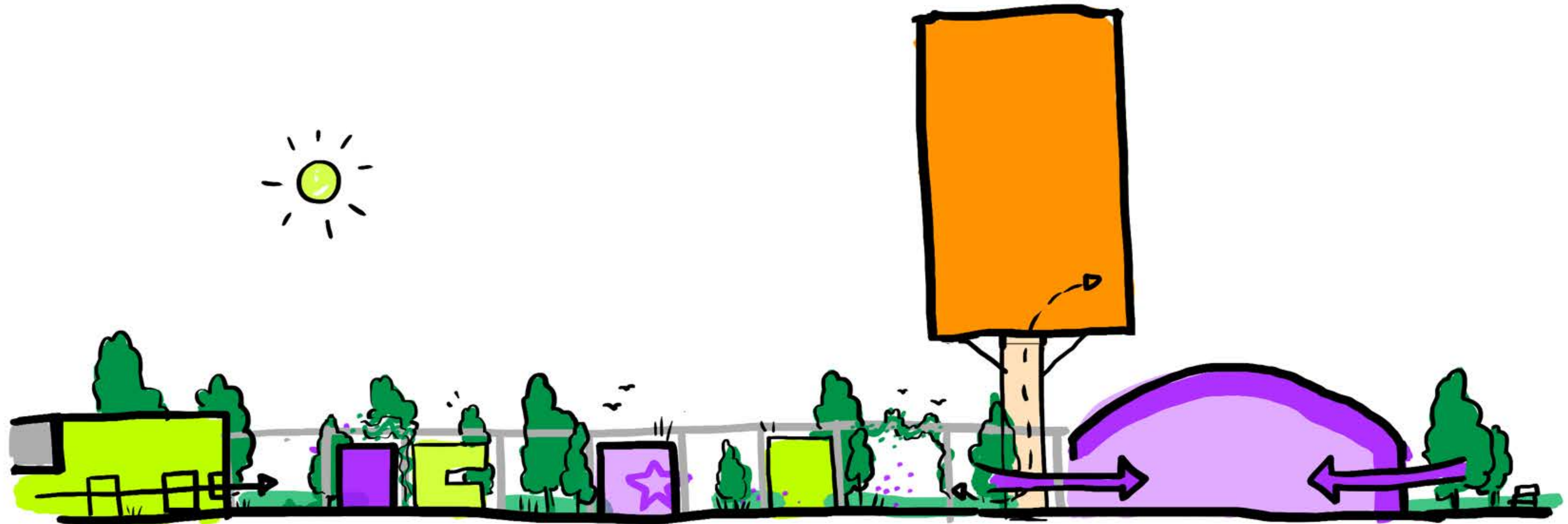
Model 1: Wonen op een festivalterrein

Maximale reuring en menging, kleinschalig en 3 dimensionaal georiënteerd



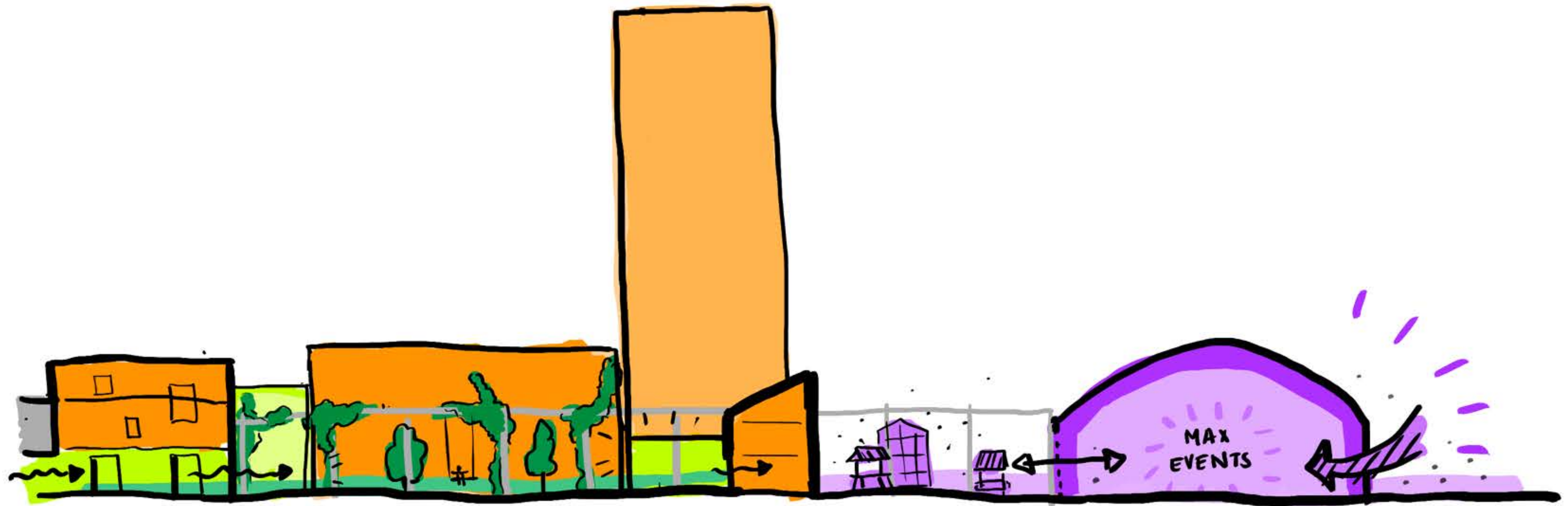
Model 2: (max) Stadspark Spoorzone

Wonen boven/in een levendig stadspark

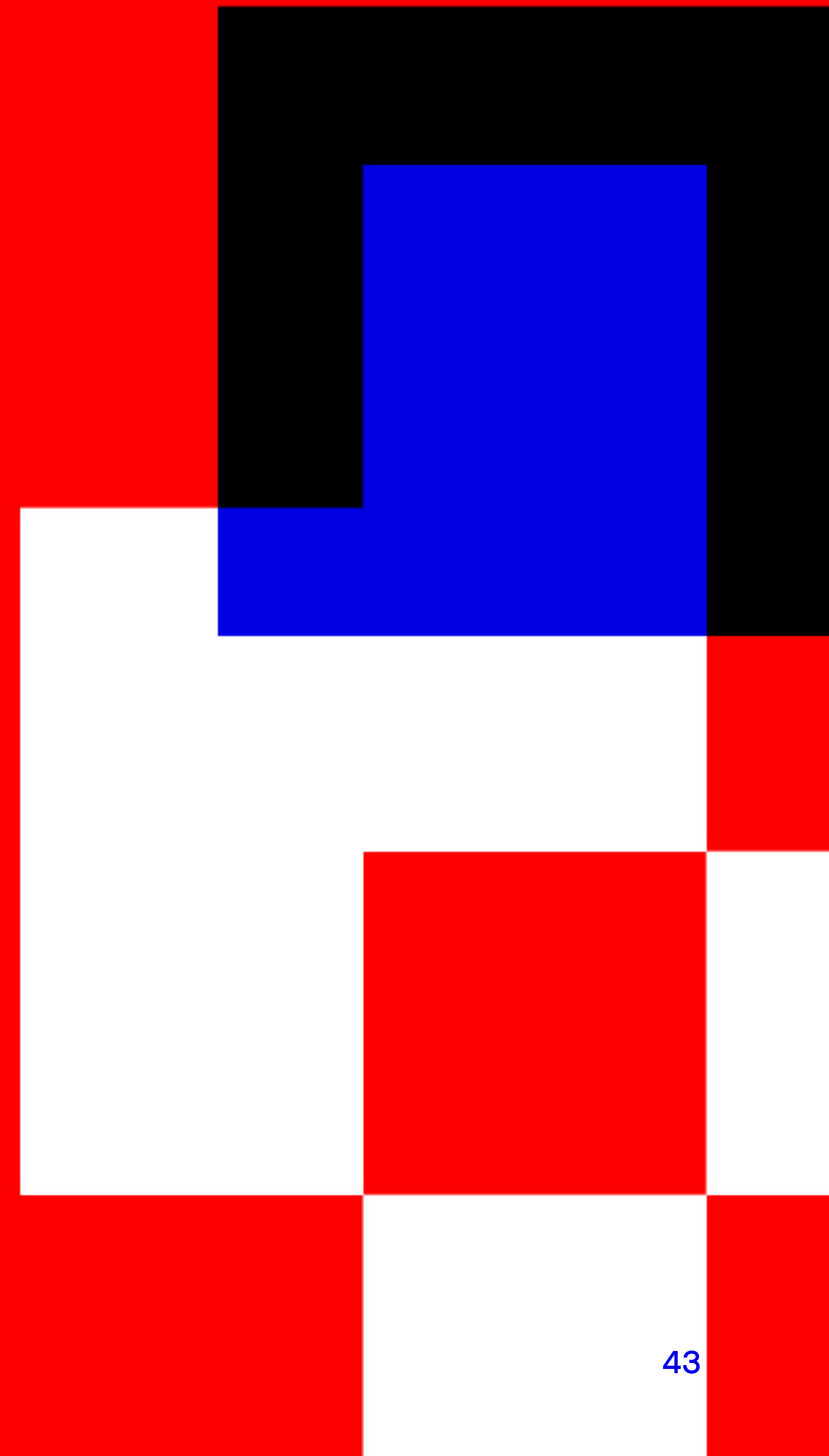


Model 3: Splendid isolation

Twee werelden: hortus conclusus (gesloten tuin) naast eventlocatie.

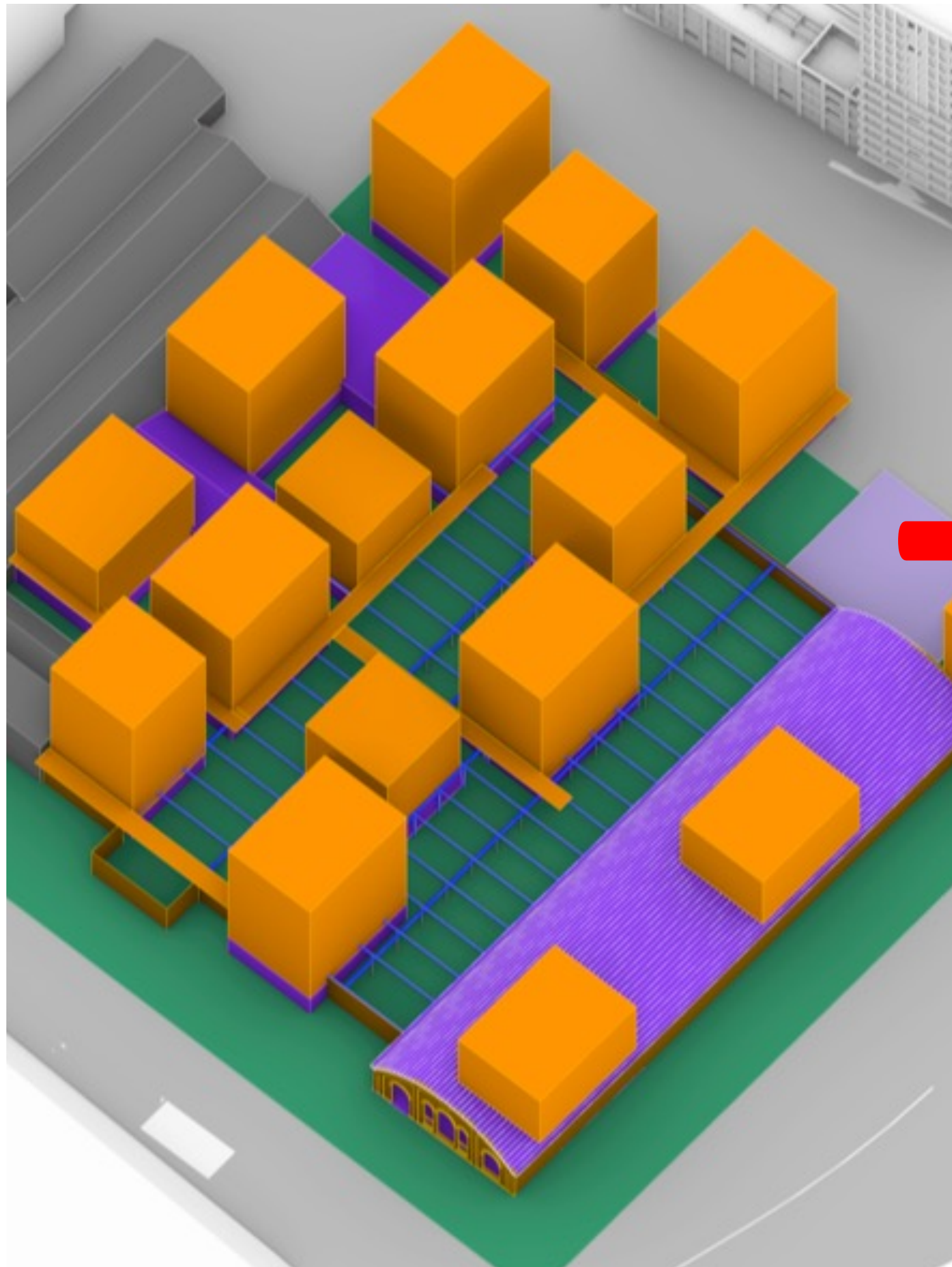


Voorkeursmodel: 'Bruisende Stadshal, wonen op een festivalterrein'

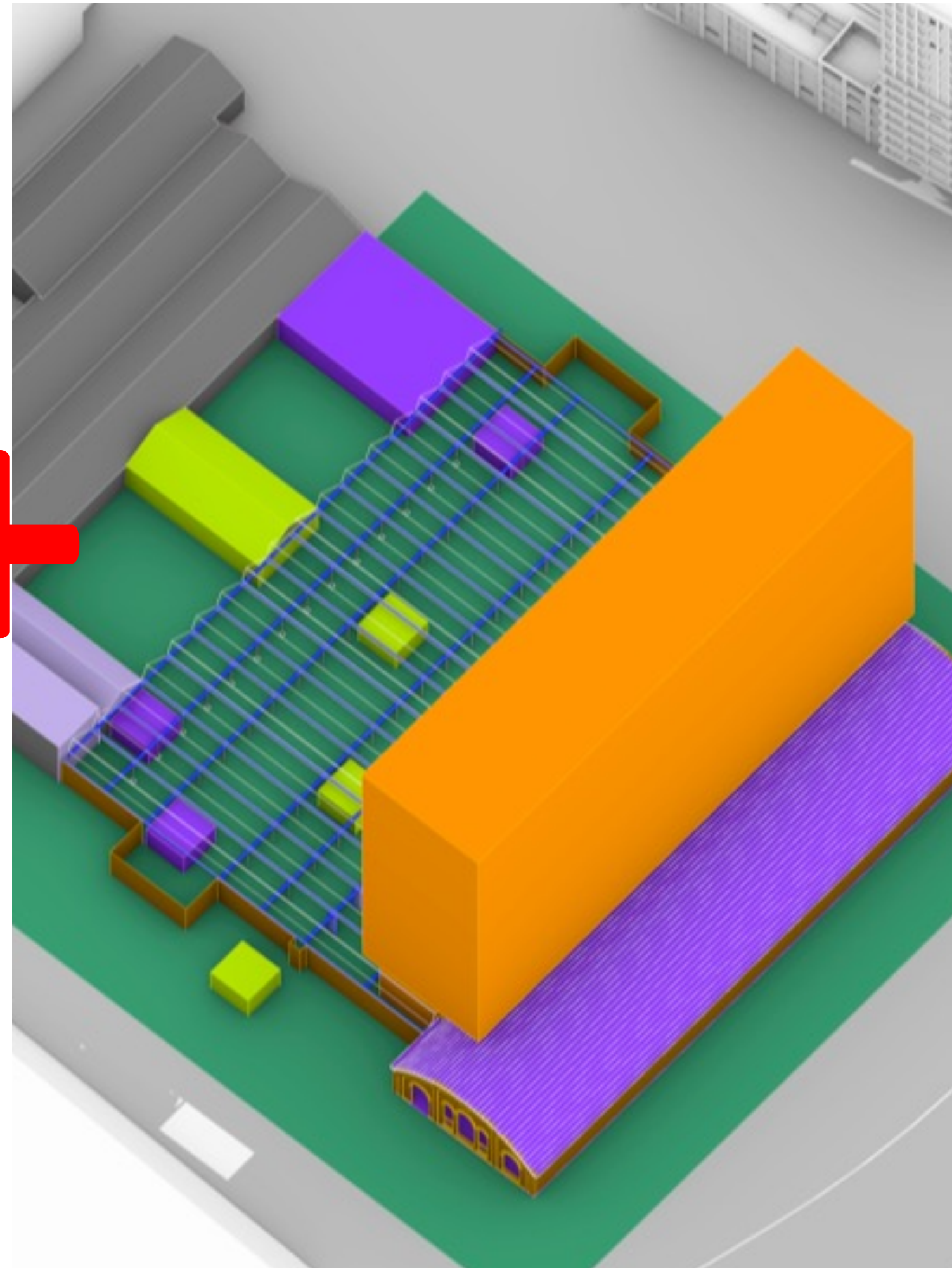


Voorkeursmodel een mix tussen model 1+2

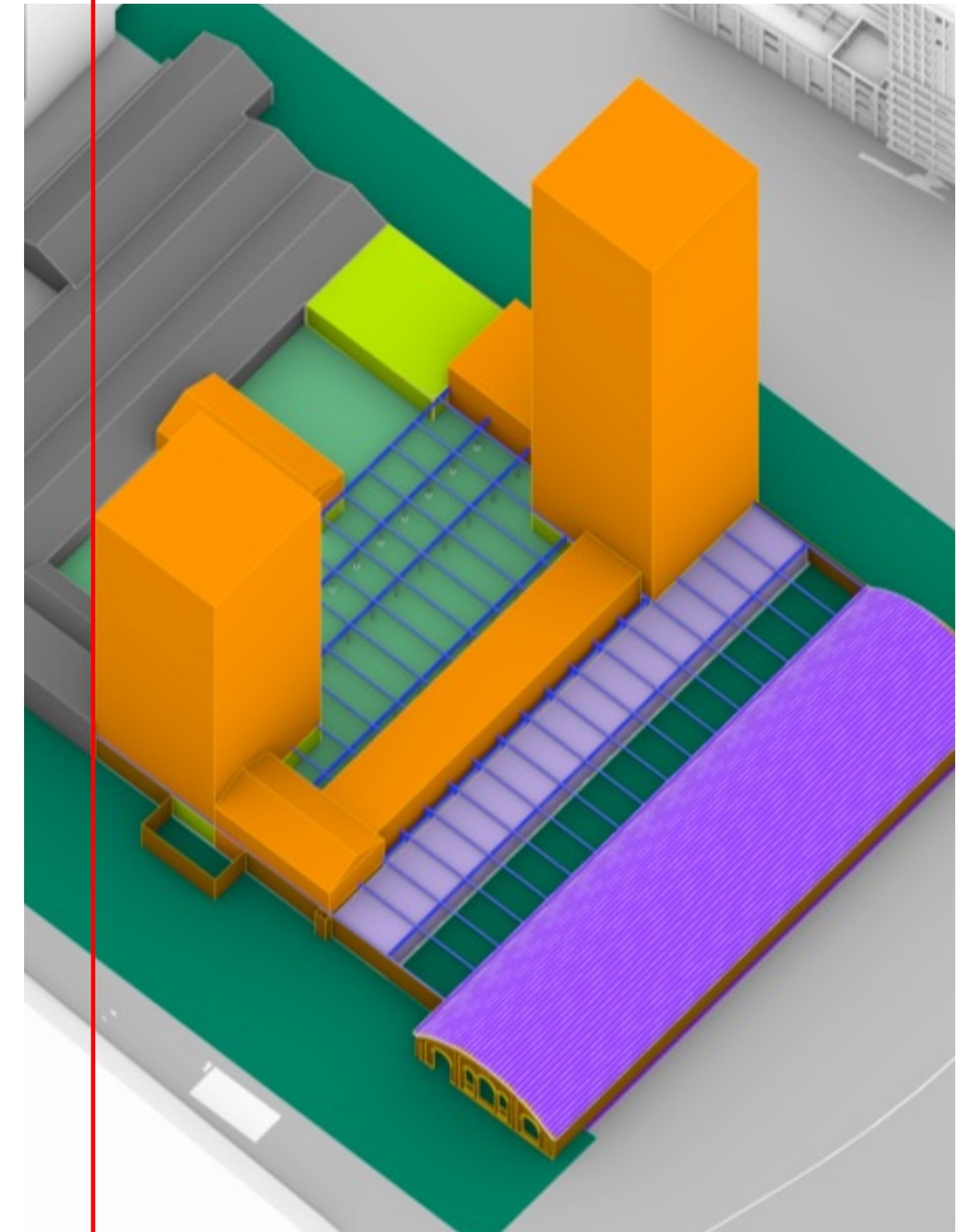
1. Wonen op een festivalterrein



2. (max) Stadspark Spoorzone



3. Splendid isolation



Indicatieve volumestudie voorkeursmodel



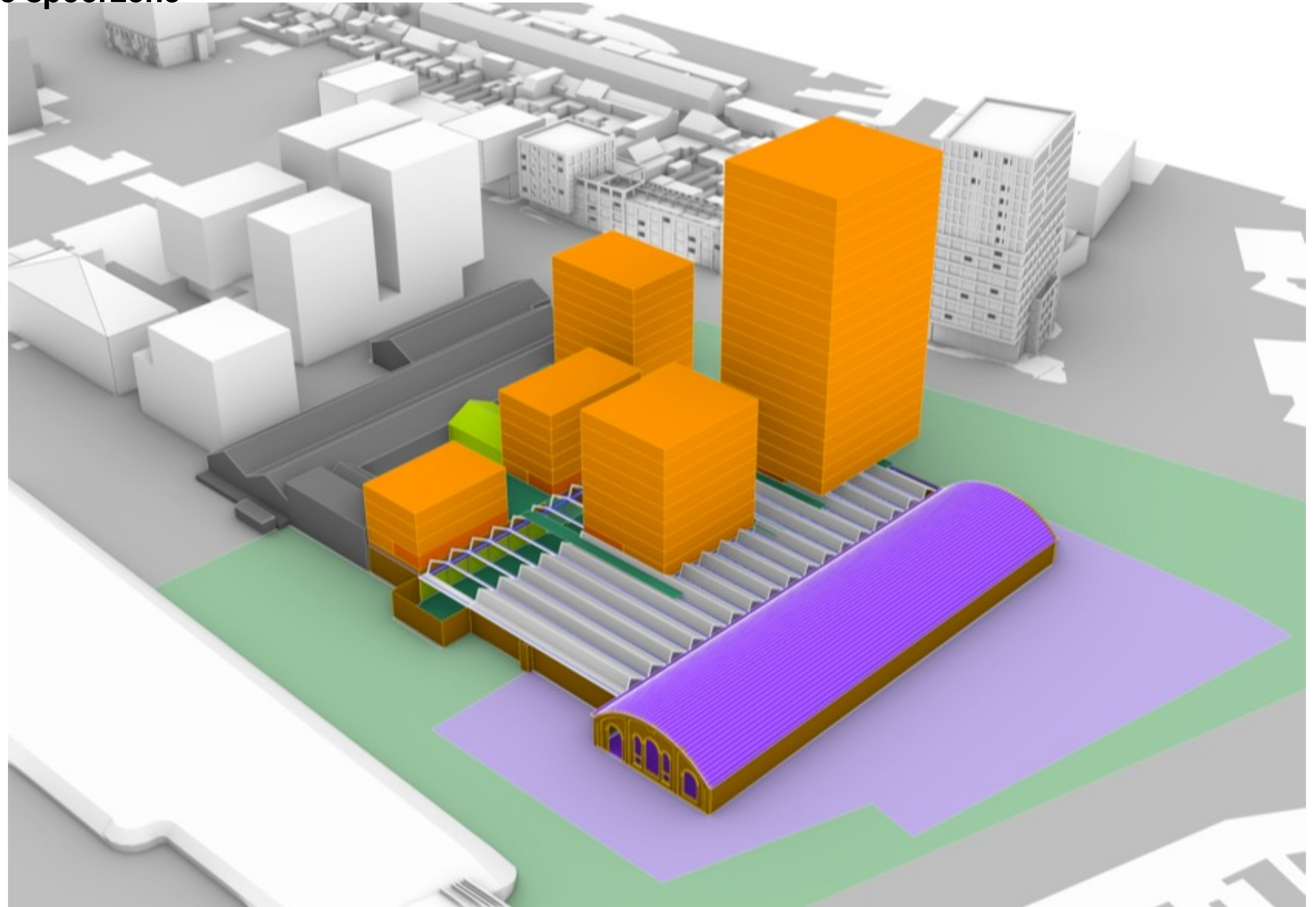
Kleinschalige, bruisende wereld, entree van de Spoorzone

SFEER

- Bruisende stadshal in post-industrieel park: plinten/stadslaag zorgt voor levendigheid, interactie tussen diverse functies buiten en binnen
- Evenementen kunnen overlopen door het hele gebied (overgang binnen-buiten)
- Wonen met kleine schaal, tussenniveaus als verbinding, thuiskomen via de Centrale Rollerbaan

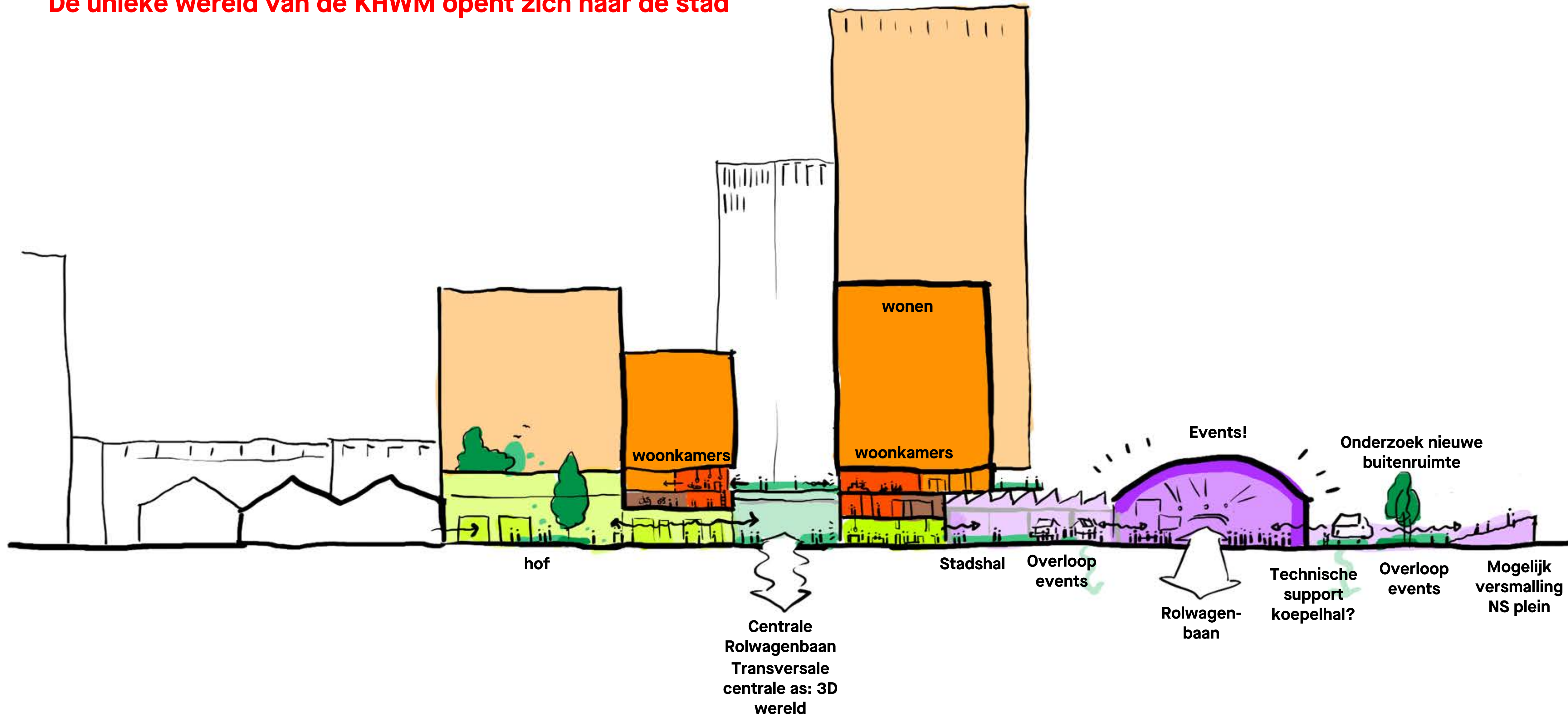
ERFGOED

- Koepelhal = evenementenhal, enkele voorzieningen in de hal. Verbinding binnen-buiten.
- Wagenmakerij: draagstructuur, openheid en schaal beleven
- Bank- en schrijnwerkerij als bijzondere woonconcepten (optop langs burg brokx)

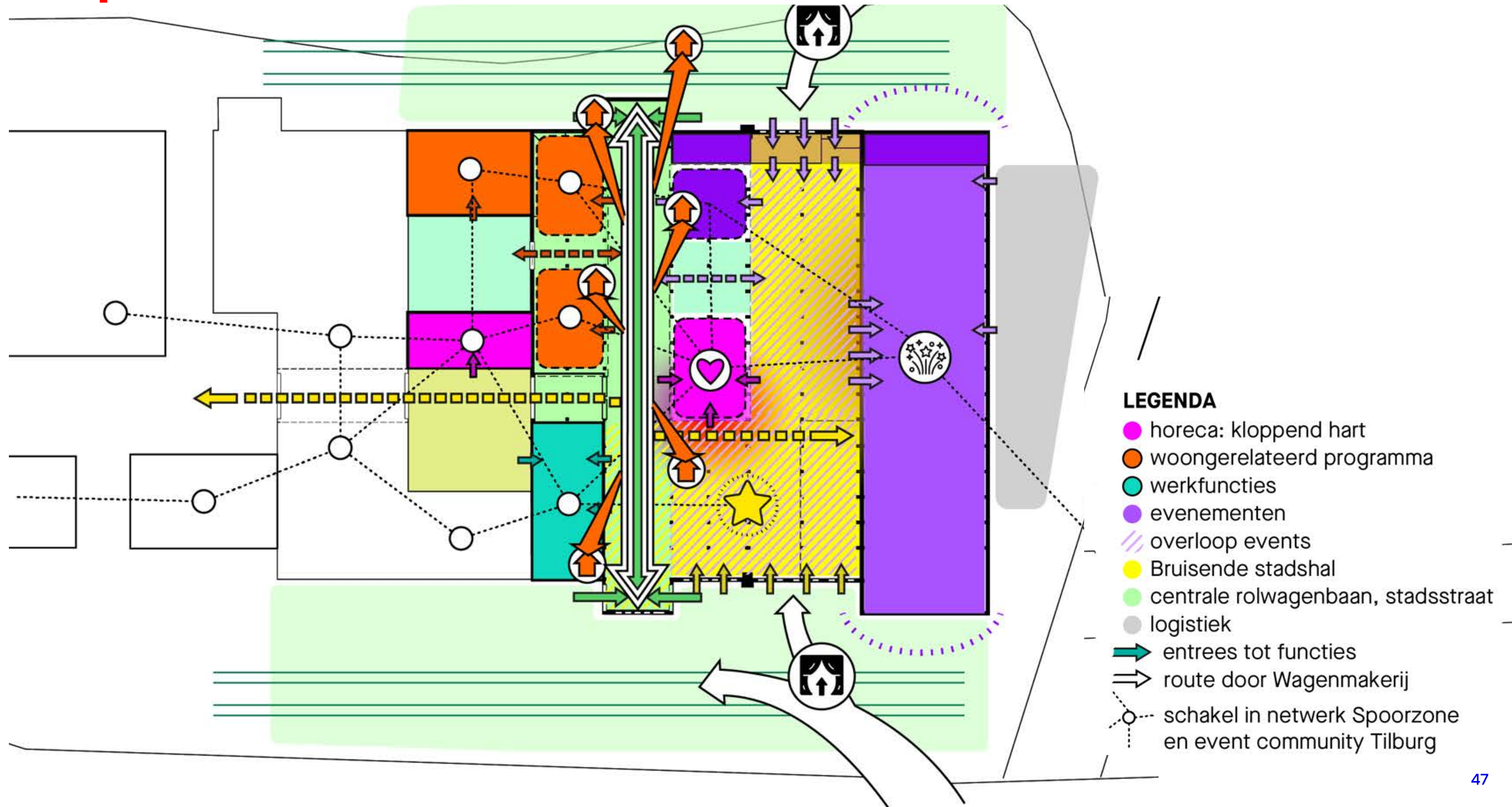


Principedoorsnede 'Bruisende Stadshal, wonen op een festivalterrein'

De unieke wereld van de KHWI opent zich naar de stad

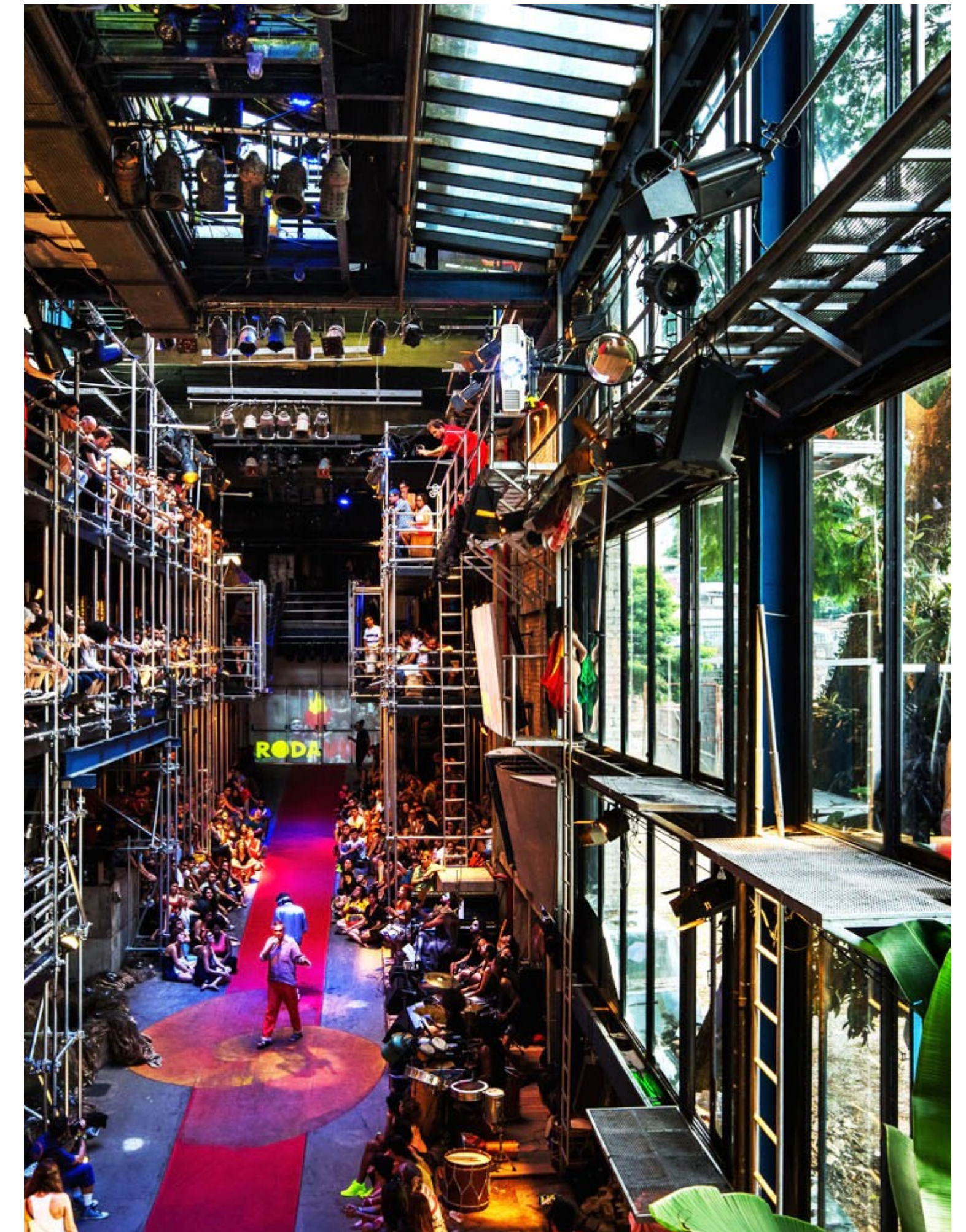


Conceptkaart “Bruisende Stadshal”



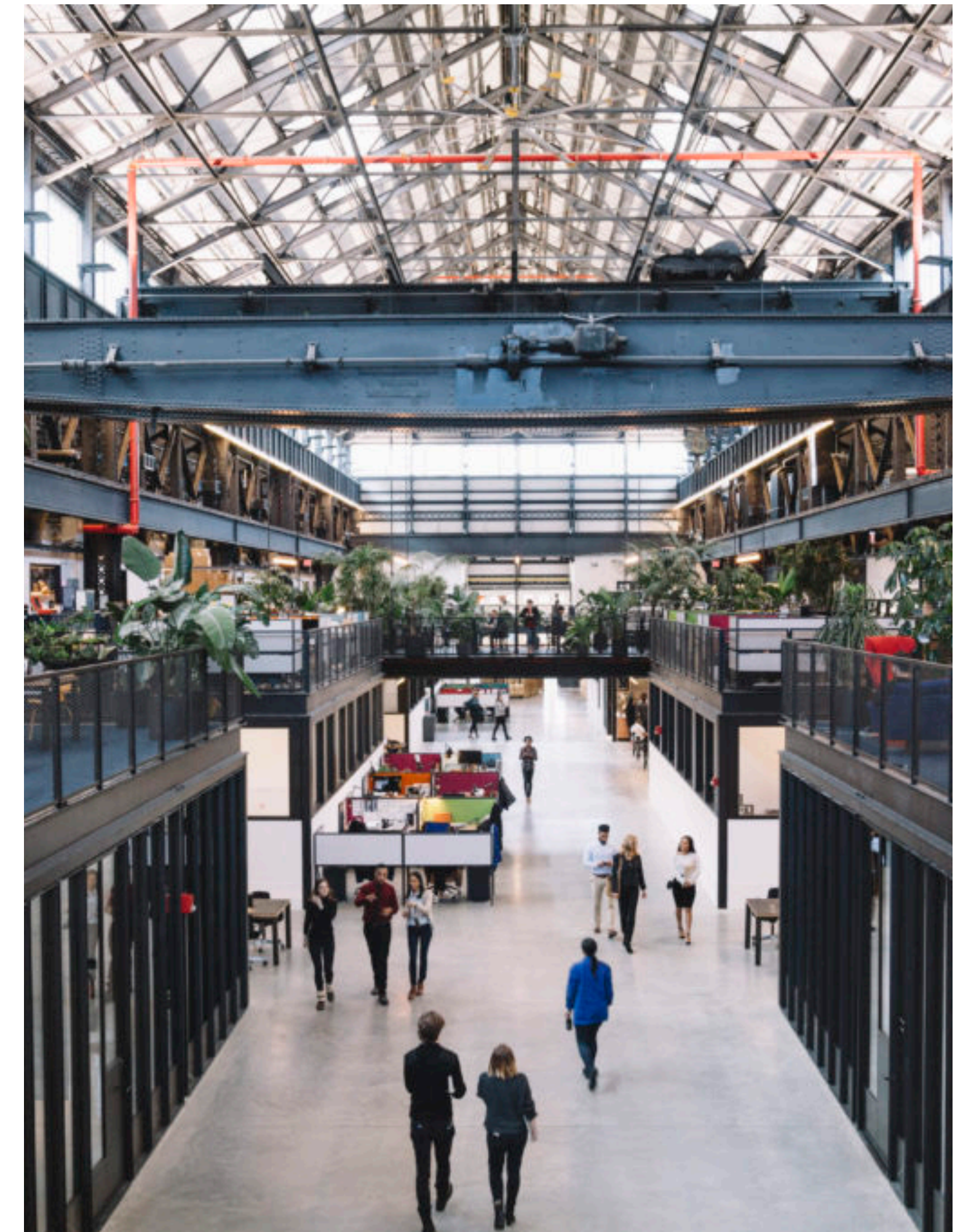
WONEN: uniek woonconcept (wonen op een festival terrein)

Referentie Little C, Rotterdam | Jardin Habité, MVRDV | Teatro oficina (Lina Bo Bardi)



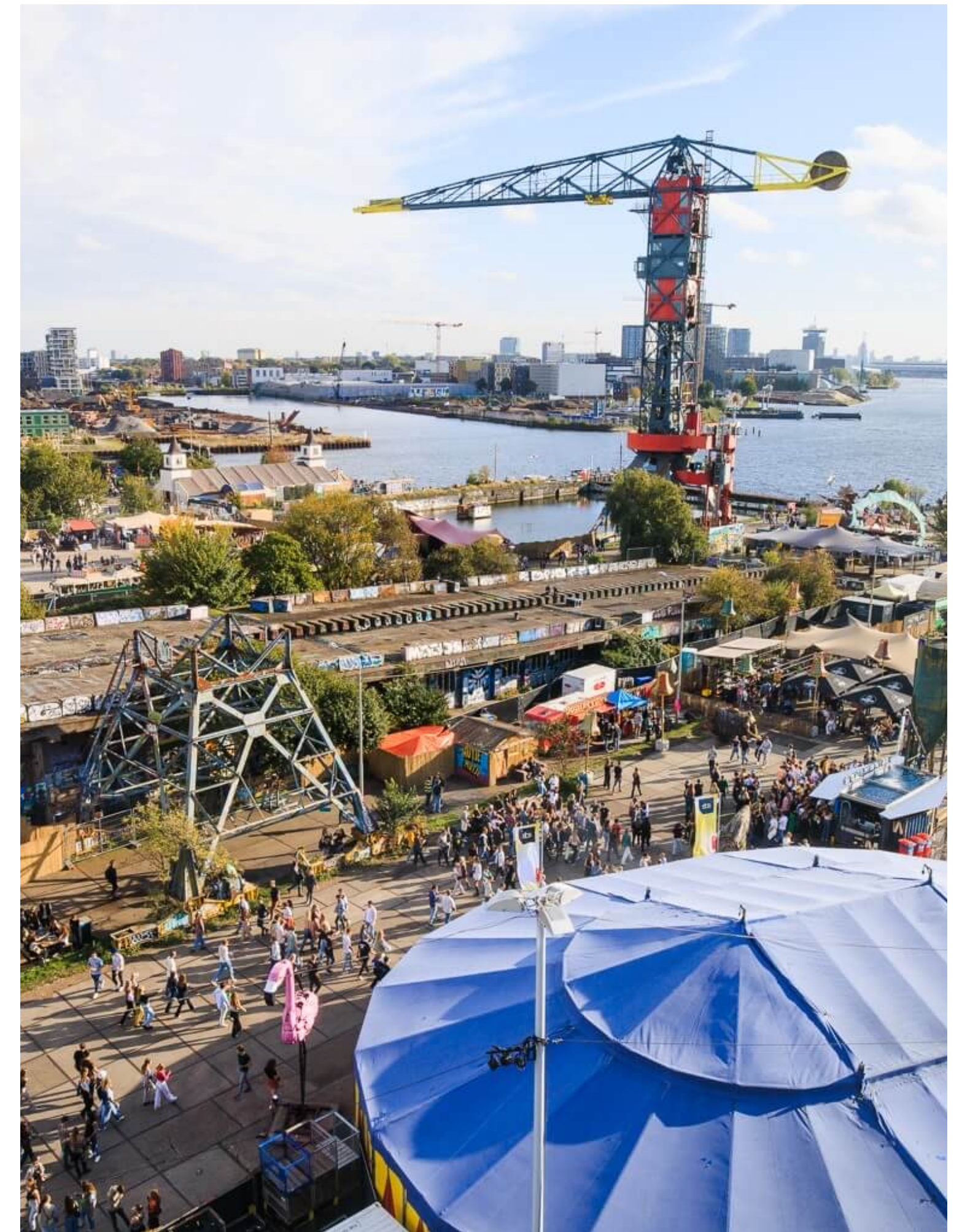
STADSHAL: In combinatie met vlooienmarkt 2.0 en foodcourt

Referentie Spital Field Market, London | publiek, gratis toegankelijke 'huiskamer van de stad', Southbank Centre, London | Brooklyn Navy Yard: ecosysteem van ondernemers, combi onderzoek, maken en verkopen



EVENTS: permanent dynamisch festivalterrein

Referentie King's Cross, Londen | (Stichting) NDSM, Amsterdam



Essenties en Spelregels

7

6 Essenties

1. **Cultuurhistorie als basis**
2. **Koepelhal als flexibele eventlocatie met behoud van uniek DNA**
3. **Wagenmakerij als bruisende Stadshal**
4. **Wonen aan de Centrale Rolwagenbaan is een belevenis**
5. **Openbare ruimte met verblijfskwaliteit als verbindingsstuk van Spoorzone en Stad.**

-

Essentiekaart

Caesurlaag

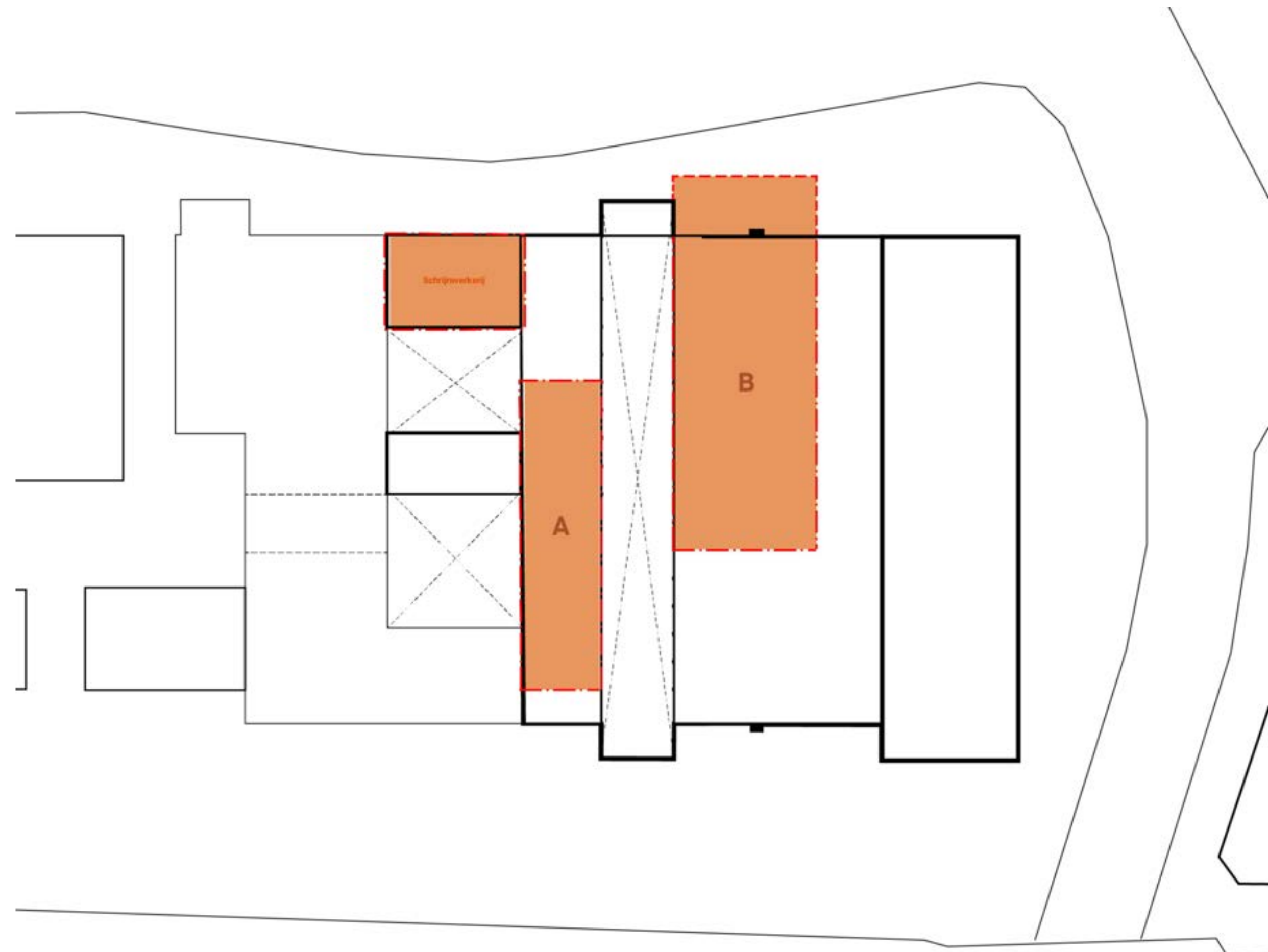
- Stadshal
- Flexibele Zone in Stadshal
- Zone Wagenmakerij Events
- Hart Zone in Stadshal
- Koepelhal
- Noordelijke ruimtes Wagenmakerij
- Zuid deel gevel tussen Koepelhal en Wagenmakerij: transparant
- Noord deel gevel tussen Koepelhal en Wagenmakerij: transparant en te openen
- Akoestisch af te sluiten
- Zoekgebied logistieke zone
- Optie nieuw volume facilitaire functies events
- Bebouwingszone (A en B)
- Bank- en Schrijnwerkerij
- Noord- en Zuidelijke hof
- Centrale Rolwagenbaan zone
- Mogelijke buitenruimte Tweede Maaiveld
- Rooilijn en Tweede Maaiveld zone
- Rooilijn voor hoogbouw accent langs Burg. Broxlaan
- Dwaalspoor
- Publieke entrees tot KHWM-complex
- Route door bebouwingszone, >7m breed
- Doorzicht (volledige maat hal ervaarbaar)
- Entrees tot woningen onsloten vanaf centrale Rolwagenbaan
- Entrees tot Koepelhal
- Logistieke toegang Koepelhal



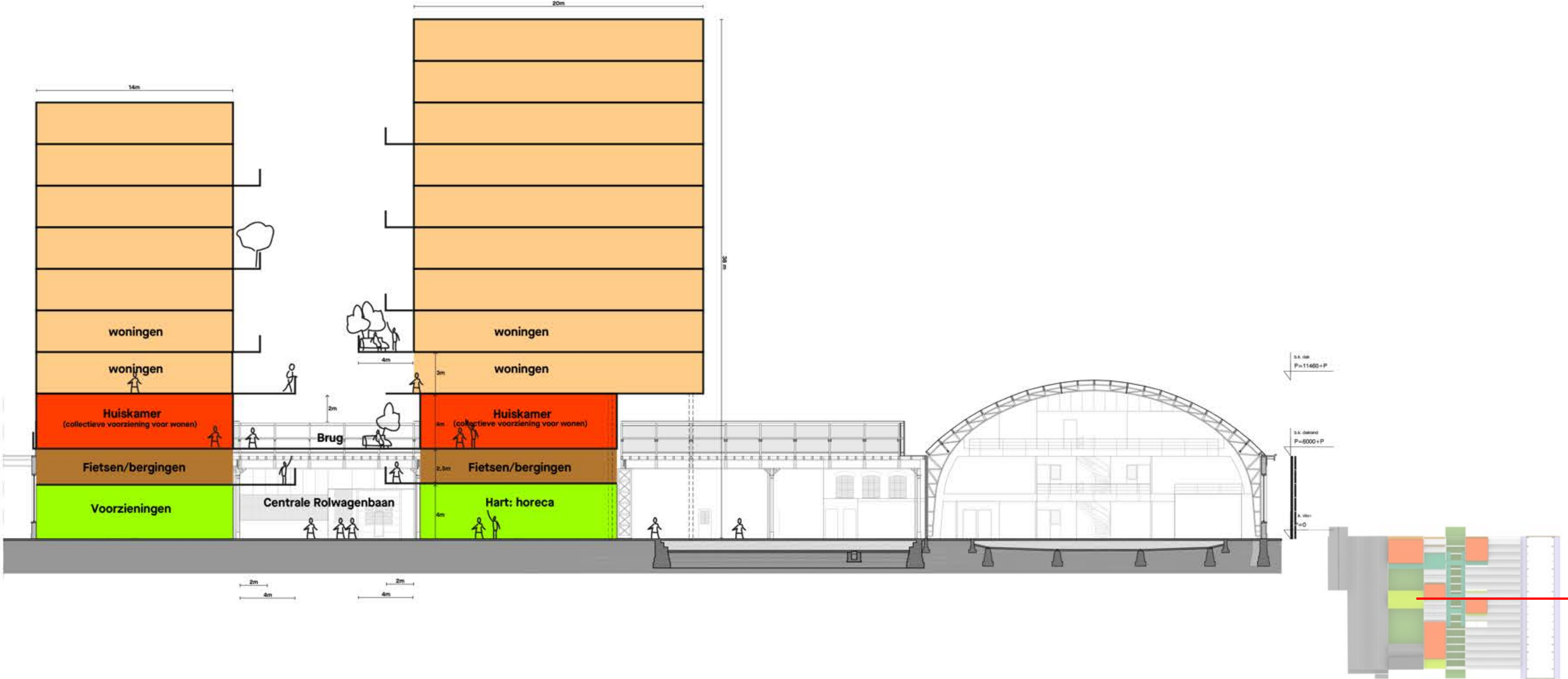
Essentiekaart

Bebouwingszone boven dak

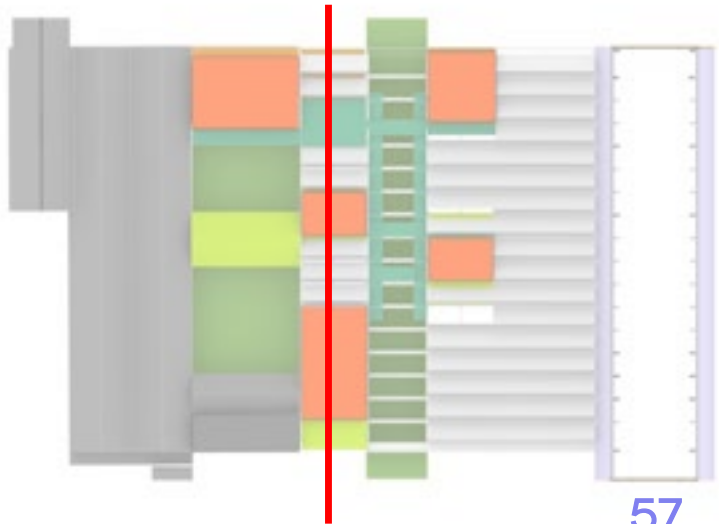
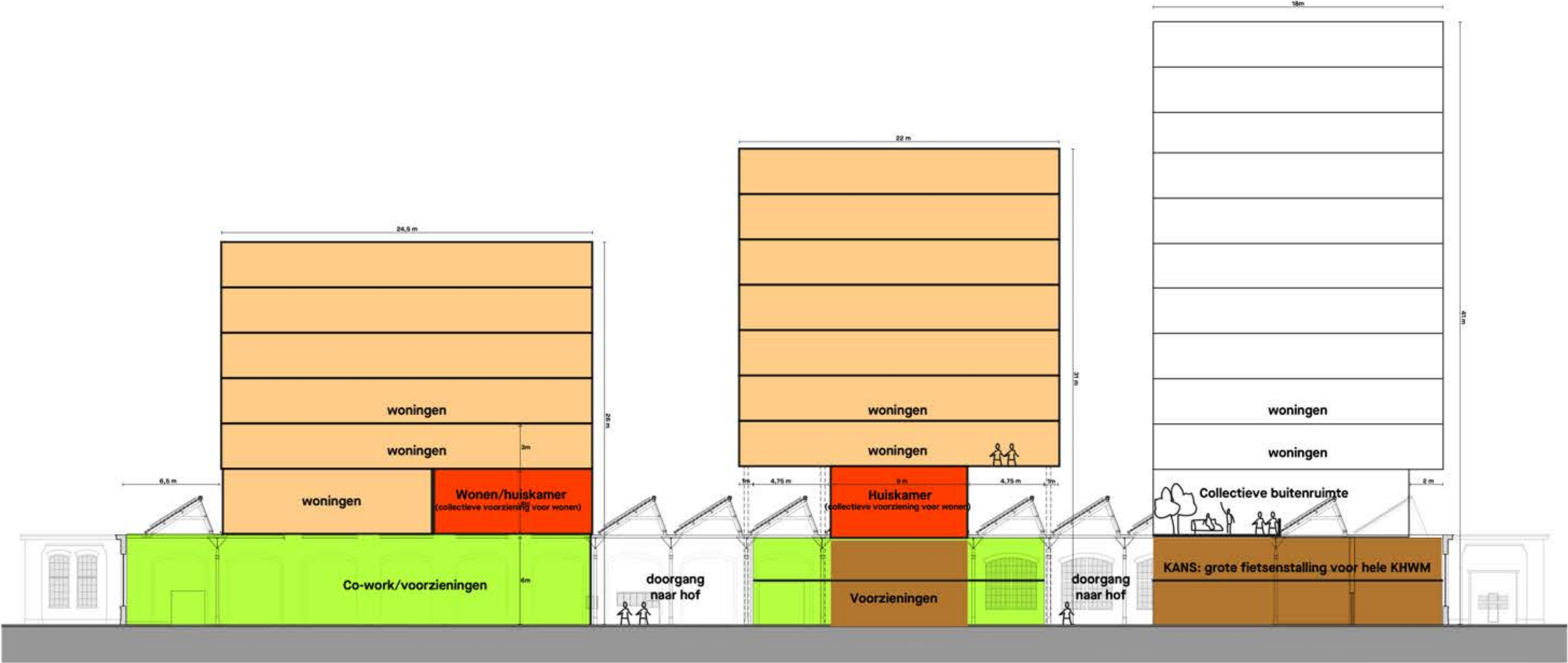
- Stadshal
- Flexibele Zone in Stadshal
- Zone Wagenmakerij Events
- Hart Zone in Stadshal
- Koepelhal
- Noordelijke ruimtes Wagenmakerij
- Zuid deel gevel tussen Koepelhal en Wagenmakerij: transparant
- Noord deel gevel tussen Koepelhal en Wagenmakerij: transparant en te openen
- Akoestisch af te sluiten
- Zoekgebied logistieke zone
- Optie nieuw volume facilitaire functies events
- Bebouwingszone (A en B)
- Bank- en Schrijnwerkerij
- Noord- en Zuidelijke hof
- Centrale Rolwagenbaan zone
- Mogelijke buitenruimte Tweede Maaiveld
- Rooilijn en Tweede Maaiveld zone
- Rooilijn voor hoogbouw accent langs Burg. Broxlaan
- Dwaalspoor
- Publieke entrees tot KHWM-complex
- Route door bebouwingszone, >7m breed
- Doorzicht (volledige maat hal ervaarbaar)
- Entrees tot woningen onsloten vanaf centrale Rolwagenbaan
- Entrees tot Koepelhal
- Logistieke toegang Koepelhal



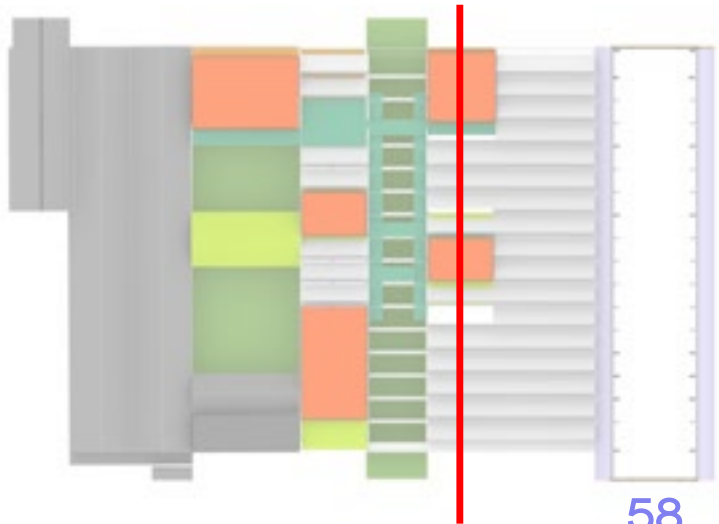
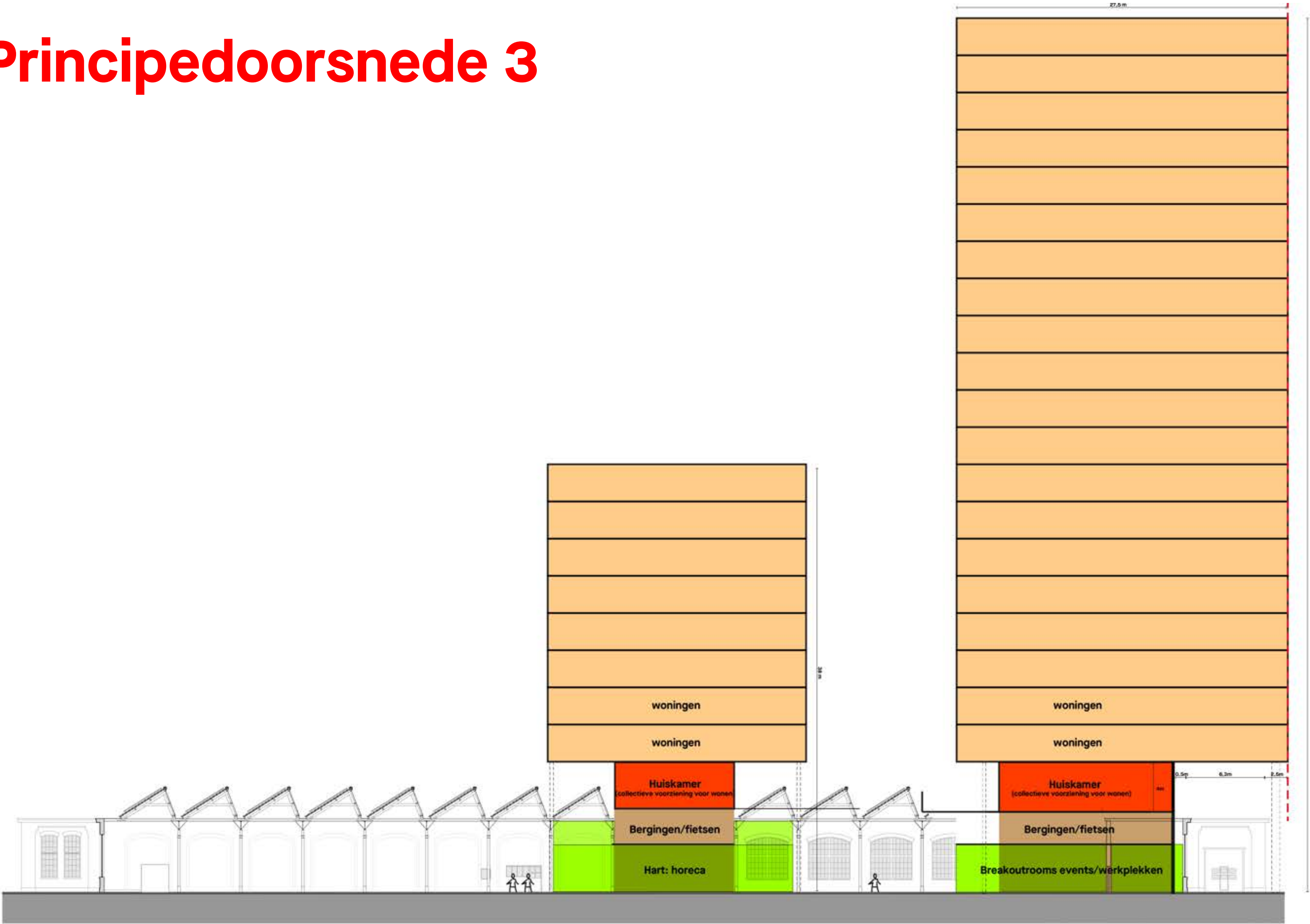
Principedoorsnede 1



Principedoorsnede 2



Principedoorsnede 3

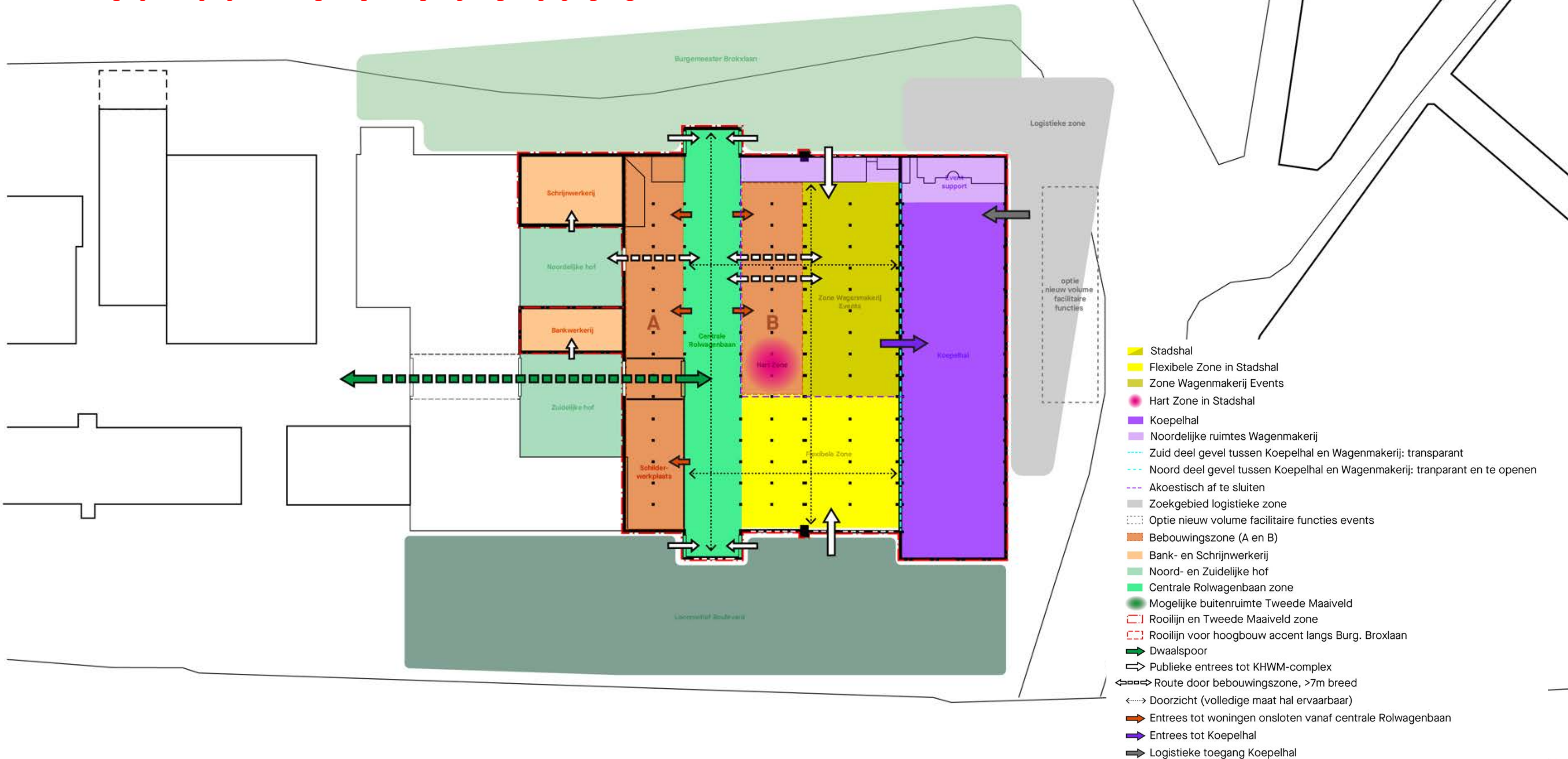


1. Cultuurhistorie als basis

Vanuit de Cultuurhistorische Waardestelling en het -Transformatiekader zijn de volgende uitgangspunten bepaald voor hoe met respect voor het erfgoed (her-) ontwikkeld kan worden. Ze zijn geordend volgens de volgende vier thema's:

- 1A Het hele complex blijft altijd leesbaar als één ensemble met een helder silhouet
- 1B Duidelijk onderscheid tussen oud en nieuw
- 1C Transversaal systeem
- 1D Kenmerkende draagstructuur van open hallen

1. Cultuurhistorie als basis



1A Het hele complex blijft altijd leesbaar als één ensemble met een helder silhouet

Het ensemble is onderdeel van de grotere NS werkplaats. Het ensemble is een optelling van meerdere gebouwde elementen met ieder een eigen unieke identiteit: de Koepelhal, Wagenmakerij, Schrijnwerkerij en Bankwerkerij. Samen vormen ze een geheel. De bestaande gevel is ook van belang bij het ensemble en blijft ten allen tijden leesbaar.

Regel:

- De continuïteit en architectonische vormgeving van de bestaande gevelwanden (buitengevels en binnenhoven) van het ensemble blijft behouden.
- De daklijn/silhouet blijft afleesbaar middels de maatregelen hieronder genoemd.
- Om de toegankelijkheid van het ensemble te versterken kunnen er extra openingen gemaakt worden waar historisch functionele aanleidingen waren (zie aangewezen locaties in de Cultuurhistorische Waardestelling).
- In het vervolg van de ontwikkeling is een restauratieplan nodig. Het onderzoek van Contrei geldt daarvoor de basis.

1B Duidelijk onderscheid tussen oud en nieuw



Aansluitend op de ontwerpprincipes van de gehele Spoorzone wordt er bij de herontwikkeling van de Koepelhal-Wagenmakerij (KHWM) ‘ruimte’ gezocht tussen oud en nieuw. In materialisatie, vormtaal en functies wordt ruimte (letterlijk en figuurlijk) gemaakt tussen het erfgoed en nieuwe toevoegingen.

Regel:

- Nieuwbouw en bestaand monument hebben ieder een eigen vormgeving, verhouden zich tot elkaar en doen dit op evenwichtige wijze. Uitgangspunt: het monument is geen voetnoot.
- Tussen het cultureel erfgoed en het zich erboven bevindende nieuwbouwwolume is sprake van een onderscheidende ‘caesuur’ die ruimte creëert tussen de twee vormgevingswerelden. Deze ‘caesuur’ is minimaal 4 meter hoog, gerekend vanaf dakrand plat dak noordzijde van het complex.
- De nieuwbouw boven de bestaande KHWM blijft binnen bebouwingscontouren: aan Locomotiefboulevard sluit de rooilijn aan op de gevelrooilijn van gebouw 88 en het Spoorkantoor; en aan de Burgemeester Brokxlaan volgt de nieuwbouw ook de rooilijn van de bestaande gevel, waarbij de rooilijn ook de (bestaande) uitbouw volgt, waarbij 1 uitzondering mogelijk is:
- Ter ondersteuning van de stedenbouwkundige opzet van de Spoorzone van sporen en bielzen is één overkraging toegestaan aan de noordzijde, aansluitend op de rooilijn van de Brugemeester Brokxlaan. Deze overkraging moet met zo min mogelijk kolommen ondersteund worden.

- 
- De nieuwbouw maakt ook een connectie met de vormtaal van de Spoorzone: serene architectuur, industriële uitstraling, licht, met ‘zwierige bekroning’.
 - De bebouwingshoogtes van de nieuwbouw corresponderen met de typische hoogtes in de Spoorzone. Bouwhoogtes van de nieuwbouw lopen op vanaf het spoor: ca 40m aan het spoor tot max. 70m aan de Burgemeester Brokxlaan (bovenste vloer). Dit met het oog op bezonning van de nieuwbouwwolumes en stedenbouwkundige inpassing aan de Burgemeester Brokxlaan. Het bestemmingsplan laat een bebouwingshoogte van 90m toe.
 - De caesuur van de buitengevel ligt in principe 2 meter terug t.o.v. de rooilijn aan de Burgemeester Brokxlaan. Behalve bij het hoogbouwaccent aan de Burgemeester Brokxlaan: daar is de caesuur minimaal 0,5 meter. Het zicht op de Koepelhal wordt hiermee geborgd.*
 - Aan de binnenhoven (noord- en zuidhof) moet ook sprake zijn van een cesuur die op overtuigende wijze er voor zorgt dat ook hier bestaande monument niet verwordt tot voetnoot van bovenliggend nieuwbouwwolume, hier geldt geen minimale terugleggingsafstand.*

* NB: deze maatvoering wijkt af van het transformatiekader (Contrei, 2024). Ontwerpers kunnen in overleg met het K-team komen tot aanvaardbare oplossingen.

1C Transversaal systeem



Het transversale systeem houdt in dat treinwagons naar binnen werden gereden via de Centrale Rolwagenbaan om vervolgens in de oost-westrichting de Wagenmakerijen in te rijden. Dit systeem is nog steeds leesbaar in de ruimtelijke opzet van het complex en in de historische elementen die al dan niet nog steeds zichtbaar zijn. Dit transversale systeem blijft ook na de transformatie een belangrijk ordenend principe. Bezoekers moeten zich bewust kunnen worden van de processen die hier in het verleden plaatsvonden. Zo mogelijk beleefbaar. Historische en nieuwe elementen worden daarvoor ingezet.

Regel:

- Transversale systeem (noord/zuid en oost/west) van de Wagenmakerij moet zichtbaar en beleefbaar gemaakt worden en waar mogelijk versterkt worden.
- Met de herinterpretatie van de Centrale Rolwagenbaan vormt de Centrale Rolwagenbaan een hoofdontsluitingssysteem in noord/zuid richting en toegangen tot plekken in oost/west richting (woningen/functies).
- Adressen van de woningen moeten aan deze Centrale Rolwagenbaan gelegen zijn.
- De ingangen van de Centrale Rolwagenbaan liggen op de plekken waar voorheen de treinen naar binnen en naar buiten werden gereden (zie aangewezen locaties in de Cultuurhistorische Waardestelling).

1C – I Binnen de Wagenmakerij functioneert de Centrale Rolwagenbaan als een publiek toegankelijke (binnen)straat.

De Centrale Rolwagenbaan wordt geherinterpreteerd en ontwikkeld als de belangrijkste semi-openbare route door het complex, als semi-openbare straat die van de noord- en zuidzijde toegankelijk is. De functionele en fysieke geschiedenis is hier voelbaar en vindt zijn uitdrukking in het ontwerp van de nieuwe elementen en eventueel herontwerp van het bestaande. Vanuit deze centrale as takken routes links en rechtsaf, net zoals de historische sporen.

Op de Centrale Rolwagenbaan ervaar je de WOW factor en de verbinding tussen geschiedenis en toekomst. De nieuwbouw wordt expliciet zichtbaar doordat het dak plaatselijk verwijderd mag worden (de kolommenstructuur blijft bestaan) en je via een bijzonder spel van bruggen, trappen en groene verblijfsruimtes er contact wordt gelegd met de collectieve woonwereld boven het dak van de Wagenmakerij.

Regel:

- Van het dak bestaande uit pannen, beschot, gordingen, driehoekspanten, glasinvulling en goot mag ter plekke van de Centrale Rolwagenbaan het dakbeschot plaatselijk worden verwijderd zodat de Centrale Rolwagenbaan (klimatologisch) buitenruimte wordt en er verbinding tussen oud en nieuw ontstaat. De dakconstructie en historische materialen zoveel mogelijk behouden.
- De exacte positie van de scheiding tussen binnen- en buitenklimaat is een nadere ontwerpopgave. In de uit te werken



functionele en ruimtelijke oplossing moet de wijze van materialisatie en klimatologisch functioneren van de gebouwdelen met verschillend klimaat aangetoond worden.

- Het moet mogelijk zijn om de Stadshal klimatologisch af te sluiten met glazen puien van de Centrale Rolwagenbaan. Het is niet per se nodig om van de Stadshal een geklimatiseerde binnenruimte te maken.
- Het dak (pannen, beschot, gordingen, driehoekspanten, glasinvulling, goot) van de Centrale Rolwagenbaan alleen op die locaties verwijderen waar dit bijdraagt aan een betekenisvolle relatie tussen begane grond en nieuwbouwen (ontsluiting en/of visueel). Stalen liggers in principe handhaven; deze alleen verwijderen wanneer vereist t.b.v. functionaliteit van het herontwerp.
- De Rolwagenbaan blijft naast de verticale ontsluitingsstructuur zoveel mogelijk vrij van bebouwing en obstakels om de gehele lengte van de Centrale Rolwagenbaan zoveel mogelijk te kunnen beleven. Er dient over de volle lengte van de rolwagenbaan op minstens één locatie sprake te zijn van een overtuigend volledig en breed doorzicht van noord naar zuid. De aangegeven plaats op de essentiekaart is indicatief.
- Kolommen en draagconstructie direct aan de Centrale Rolwagenbaan worden behouden.
- Onderzoek of de oude vloer of historische elementen (zoals sporen, verdiepte baan en werkkuilen) hersteld of teruggebracht kunnen worden om het orthogonale systeem van de oude sporen ervaarbaar te maken.

1C – II Koepelhal weer ruimtelijk en functioneel verbinden met de Wagenmakerij

De Koepelhal is ook een voormalige rolwagenbaan geweest, met een breder profiel dan de Centrale Rolwagenbaan omdat de treinwagons een slag groter waren geworden. Deze hal blijft ook een open hal als voormalige rolwagenbaan met publiek karakter door invulling als evenementenhal.

In het historische gebruik was de Koepelhal open verbonden met de Wagenmakerij en onderdeel van het transversaal systeem. Later is er een scheidingswand geplaatst tussen de Wagenmakerij en Koepelhal, en is er een luchtbehandelingsinstallatie geplaatst in de Wagenmakerij ter ondersteuning van het functioneren van de Koepelhal als evenementenlocatie. Deze luchtbehandelingskasten zullen moeten worden verplaatst om de transparante verbinding tussen de Wagenmakerij en Koepelhal te realiseren.

Regel:

- De historische verbinding tussen de Koepelhal en Wagenmakerij moet hersteld worden. (zie vervolg voor regels)

1D Kenmerkende draagstructuur van open hallen



De Wagenmakerij kenmerkt zich door haar lichte en open karakter. Kolommen, liggers, staalbinten en sheddaken vormen karakteristieke elementen. Deze samengestelde draagstructuur (constructie en sheddaken) zorgt voor een open en licht karakter in de Wagenmakerij. Daarbij geeft de draagstructuur van de Wagenmakerij een heldere ritmiek. Deze constructieve elementen moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Dit open karakter moet behouden blijven na de transformatie/herontwikkeling. In de Wagenmakerij en Koepelhal werden de wagons vroeger opgesteld om ze te onderhouden. Langs de noord- en westzijde van het complex zijn de schilderwerkplaatsen, kleedruimtes en werkplaatsen te vinden in meer gesloten bebouwing.

1D – I Wagenmakerij als open, lichte hal



Het principe ‘open hallen, gesloten randen’ is het leidende principe voor de huidige indeling van de hal, en blijft het leidende principe voor herontwikkeling. De openheid en lichtheid van de Wagenmakerij blijft ook na herontwikkeling ervaarbaar door invullingen en transparante sheddaken en de ritmiek van kolommen en liggers is sfeerbepalend. In en boven de Wagenmakerij is nieuwbouw mogelijk. Er wordt hierbij zo veel mogelijk dak en constructie behouden en er wordt maximaal aandacht besteed aan daglichttoetreding bij nieuwbouwvolumes. De gevelwanden blijven een omhulling van de lichte en open ruimte.

Regel openheid:

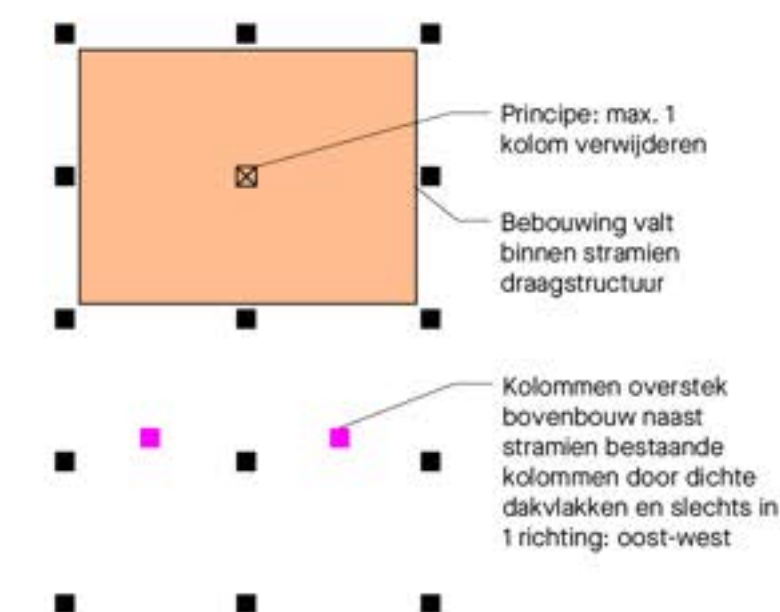
- Minimaal 2 x volledige lengte ervaarbaar, waarvan éénmaal de Centrale Rolwagenbaan. De essentiële kaart geeft indicatief een lengterichting.
- Minimaal 2 x volledige breedte ervaarbaar. De essentiële kaart geeft indicatief een lengterichting.
- Bebouwde programmatische invullingen van de Wagenmakerij houden het open karakter van de hal in stand en blijven zoveel mogelijk binnen het stramien van de draagconstructie of houden de draagconstructie zichtbaar, ze zijn zo transparant mogelijk vormgegeven.

Regel draagconstructie (inclusief sheddakconstructie):

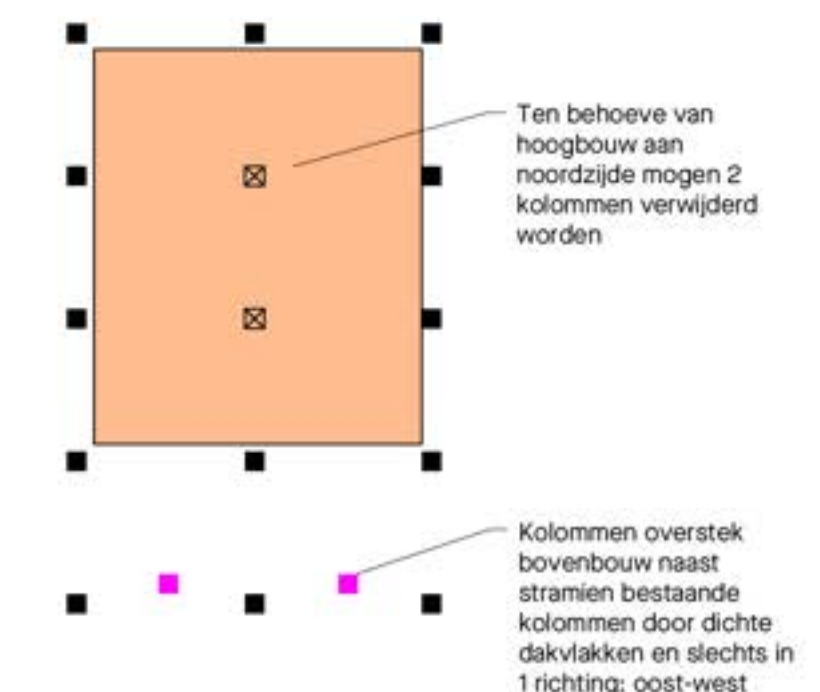
- Continue elementen zoals staalbinten en liggers blijven zoveel mogelijk doorlopen.
- Nieuwbouwvolume vindt plaats binnen de aangegeven Bebouwingszones A en B (zie essentiekaart) met de opmerking dat de beide bebouwingszones niet geheel bebouwd kunnen worden.
- Kolommen, liggers en sheddakconstructie blijven overal gehandhaafd, behalve in bebouwingszones waar het nieuwbouwvolume door het dak gaat. Het is toegestaan ten behoeve van het nieuwbouwvolume boven het monument slechts 1 kolom met hieraan gekoppelde liggers en dak in de bebouwingszones te verwijderen. In een direct naastliggend tweede vak altijd kolom, liggers en dakvlak handhaven. De enige uitzondering betreft het hoge uitkragende volume aan de noordzijde. Daar is uitnemen van kolommen en balken in twee naastliggende vakken binnen bebouwingszone B toegestaan.
- Bebouwde programmatische invullingen van de Wagenmakerij houden het open karakter van de hal in stand en blijven zoveel mogelijk binnen het stramien van de draagconstructie of houden de draagconstructie zichtbaar, ze zijn zo transparant mogelijk vormgegeven en stellen zich idealiter als waren het “wagons” op binnen de bouwstructuur

Hoe omgaan met bestaande kolommen?

Bebouwingszone A en B



Uitzondering toren noorzijde Bebouwingszone B





Regel daken:

- Om daglichttoetreding te maximaliseren in de hal moet het transparante karakter van het sheddak behouden blijven en moeten overkragingen van nieuwe bebouwing minimaal 4 meter boven de kilgoten van het bestaande dak starten.
- Het dak blijft gehandhaafd, behalve in de bebouwingszones waar nieuwbouw door het dak gaat en op de plek van de Centrale Rolwagenbaan. Bij de Centrale Rolwagenbaan moet er in principe van uitgegaan worden dat de draagconstructie van het dak behouden blijft. Verwijderen alleen op die locaties waar dit bijdraagt aan een betekenisvolle relatie tussen begane grond en nieuwbouwen (ontsluiting en/of visueel). Uitgangspunt is dat maximaal 40% van het bestaande dak verwijderd mag worden.
- Binnen de bebouwingszones kunnen kleinere volumes worden gebouwd onder het dak voor programmatische invulling en mogelijk stijgpunten (naast de Centrale Rolwagenbaan) met een maximale hoogte van 4m, waarbij de ruimtelijkheid van de hal behouden blijft. Er is een minimale tussenruimte (bestaande stramienmaat) van 7m tussen volumes in de hallen, waardoor er op de begane grond veel routes mogelijk blijven. De kleinere volumes stellen zich idealiter als ‘waren het treinen’ op binnen de bouwstructuur.
- Mogelijk nodige extra kolommen voor de nieuwbouwontwikkeling in de Wagenmakerij moeten in lijn staan met de oost-west kolommenstructuur. De nieuwe kolommen dienen door de dichte delen van de sheddaken te gaan.

1D – II Koepelhal



De Koepelhal is een open hal waar het koepeldak ondersteund door karakteriserende boogportalen voor een bijzondere ervaring zorgt. Door deze karakteristieke openheid te behouden blijft het mogelijk om hier diverse evenementen te organiseren.

Regel:

- Openheid Koepelhal versterken, het moet zoveel mogelijk één grote (flexibel te gebruiken) open ruimte blijven.
- Het koepeldak en bijbehorende boogconstructies moeten volledig behouden blijven, en bij (geluids)isolatie moeten de constructies (portalen en dak) zichtbaar blijven.
- Er is geen nieuwbouw mogelijk boven de Koepelhal.
- Nodige installaties en voorzieningen worden geconcentreerd in de noordzijde van de Koepelhal.
- Bij herinrichting/transformatie rekening geven aan de kwaliteit van de gevelopeningen in de noordgevel van de hal. Deze zijn nu niet zichtbaar maar hebben hoge kwaliteit en waarde als beeldmerk. Onderzoek deze weer zichtbaar te maken vanuit het interieur van de hal.

1D – III Bankwerkerij



Regel:

- De Bankwerkerij moet behouden blijven als gebouw met gemetselde muren en zadeldak op polonceauspanten. Toekomstige ontwikkeling moet de muren, historisch waardevolle ramen en het dak behouden, een nieuwe invulling als bijv. horeca moet mogelijk gemaakt worden.
- De Bankwerkerij mag niet opgetopt worden.

1D – IV Schrijnwerkerij



Regel:

- De Schrijnwerkerij is gebouwd als gebouw met gemetselde muren met daarin ijzeren dakliggers op gietijzeren kolommen, die in de jaren '90 ingevuld is met verlaagde plafonds en kantoren. Dit moet worden teruggebracht tot open ruimte waarbij de historische draagconstructie sfeerbepalend is. Toekomstige ontwikkeling moet de muren, historisch waardevolle ramen behouden.
- De Schrijnwerkerij mag opgetopt worden.

1D –V Vloeren



Regel:

- De originele vloeren moeten zo veel mogelijk behouden worden. De bestaande stelconplaten en betonnen vloer mogen verwijderd worden om de oude sporen die onder de vloer liggen weer zichtbaar te maken. Mogelijk kunnen de voormalige klinkervloeren van de aanvang van de hallen teruggebracht worden. Daarnaast kunnen de nieuwe vloeren het transversale systeem zichtbaar maken.

Essentie

2. Koepelhal als flexibele eventlocatie met behoud van uniek DNA

2A Openheid Koepelhal

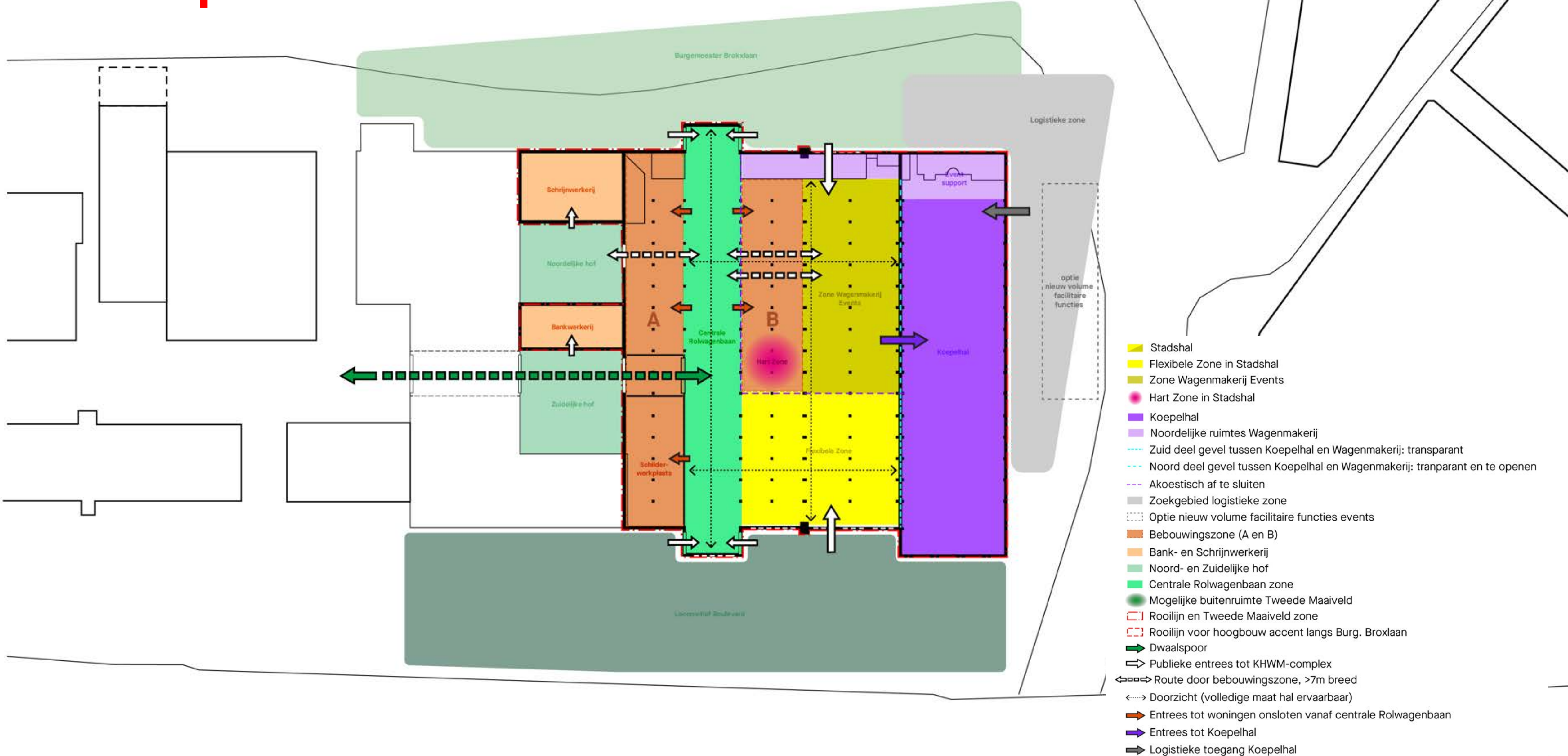
2B Overloop events tussen Koepelhal en Wagenmakerij

2C Infrastructuur en logistiek ter ondersteuning van events

2D Locomotiefboulevard met ruimte voor buitenevenementen

2E Burgemeester Brokxlaan als ecologische groenzone

2. Koepelhal als flexibele eventlocatie met behoud van uniek DNA



2A Openheid Koepelhal



De KHWB is een unieke evenementenlocatie door zijn grote capaciteit en centrale ligging nabij het station. De Koepelhal wordt een nog succesvoller functionerende evenementenhal, waar erfgoed bijdraagt aan een unieke ervaring. De Koepelhal is een volledig open hal die afhankelijk van het evenement flexibel in te delen is. Daarnaast zijn er extra programma's en ruimtes nodig ter ondersteuning van de evenementen, hiervoor zijn de Bebouwingszones en Free Zone aangewezen in de Wagenmakerij en wordt onderzocht of er een nieuw bouwvolume aan de oostzijde ontwikkeld kan worden met ondersteunend programma voor een succesvolle eventlocatie Koepelhal.

Regel:

- Ter ondersteuning van het evenementenprogramma mogen er secundaire ruimtes gebouwd worden in de aangewezen Bebouwingszones in Wagenmakerij (max 4m hoog, en binnen de draagstructuur van een enkel stramien in de noord-zuid richting en evt. meerdere stramienen in de oost-west richting). Denk hierbij aan break-out rooms, horeca, garderobes, toiletten,.. Daarnaast is aan de noordzijde van de Wagenmakerij ruimte in de al gesloten ruimtes voor bijvoorbeeld garderobes of toiletten.

2B Overloop events tussen Koepelhal en Wagenmakerij

Er is tijdens evenementen overloop tussen de Wagenmakerij en Koepelhal mogelijk, waarbij de Koepelhal na de transformatie het brandpunt voor evenementen blijft. De WENS is om de overgang tussen de Wagenmakerij en Koepelhal voor een gedeelte transparant te maken, wat ook aansluit bij de historie van de hallen, gezien ze vroeger ook in open verbinding met elkaar stonden. Deze in- en uitloop verrijkt de levendigheid en diversiteit aan gebruik van de Wagenmakerij. Het is daarnaast wel van belang dat het evenementengedeelte van de Koepelhal en Wagenmakerij akoestisch afsluitbaar/geïsoleerd is. Op deze manier produceren de evenementen ook minder overlast voor de bewoners in de omliggende woningen. De herontwikkeling van het complex biedt de kans om de Wagenmakerij en Koepelhal weer met elkaar te verbinden, wat een overloop tussen het evenementenprogramma en de Wagenmakerij als Stadshal vloeiend maakt.

Regel:

- Om het functioneren van de Koepelhal als evenementenlocatie te borgen moet er een transparante (zuidelijk deel) en ruimtelijke verbinding (noordelijk deel) gemaakt worden tussen de Wagenmakerij en Koepelhal. De locaties van de oorspronkelijke werkputten kunnen sturend zijn bij de keuze van de locatie van deze verbindingen. Hier was in de historische situatie de koppeling tussen beide hallen het sterkst.
- Zorg voor een transparante maar mogelijk geluidsdichte scheiding tussen de Koepelhal en Wagenmakerij. Van de transparante wand tussen de hallen moet minstens 20% te openen zijn, en moet minstens 40% in een transparant materiaal gerealiseerd worden. Houdt hierbij aandacht voor geluid.

- 
- De op de kaart aangegeven transparante en toegankelijk binnenwand van de Wagenmakerij grenzend aan de Koepelhal moet (akoestisch) afsluitbaar zijn.
 - Verplaats de luchtbehandelingskasten zodat ze niet op het maaiveld een blokkade vormen tussen de twee hallen
 - Vluchtroutes zijn van het spoor af (ivm brandgevaar en gevaarlijke stoffen transport over het spoor).

2C Infrastructuur en logistiek ter ondersteuning van events



Infrastructuur en logistiek ter ondersteuning van de evenementen wordt in een logistieke zone aan de noord- en deels oostzijde. Waarbij de focus op de noordzijde ligt voor logistiek verkeer. Zo wordt mogelijke belemmering aan de Locomotiefboulevard voorkomen. Een efficiënte logistieke structuur kan gecombineerd worden met een mogelijk nieuw te ontwikkelen volume dat los staat van de Koepelhal. Daarbij rekening houdend met calamiteiten toegang tot het spoor.

- Regel:
- De logistieke afhandeling dient kwalitatief goed ingepast te worden in de logistieke zone aan de noord- en oostzijde van de Koepelhal georganiseerd worden. Waarbij de focus voor logistiek aan de noordzijde gepositioneerd wordt, dit door mogelijke ruimte voor het opstellen van vrachtwagens.

2D Locomotiefboulevard met ruimte voor buitenevenementen

Aan de Locomotiefboulevard is ook ruimte voor overloop van evenementen en festivals in de buitenruimte. Deze zijde is tevens de belangrijkste verbinding met de binnenstad. Daarnaast is het onderdeel van een belangrijke ecologische oost – west verbinding.

Regel:

- De Locomotiefboulevard heeft voldoende verharding en verblijfsplekken die geschikt zijn voor evenementen en festivals met behoud van de ecologische verbinding.
- De gevel langs de Locomotiefboulevard heeft veel deuren die de Wagenmakerij publiek toegankelijk maken en een soepele overgang tussen binnen en buiten mogelijk maken.
- In de inrichting kunnen historische elementen of structuren gebruikt worden als herinterpretatie van de spoororganisatie (bijv. oude sporen) zoals beschreven in het Ambitiedocument Openbare Ruimte Spoorzone.

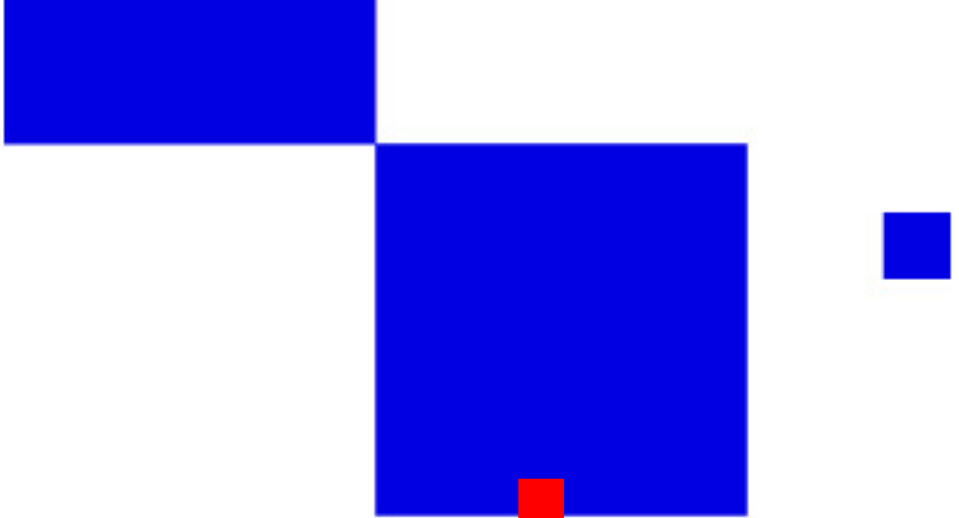
2E Burgemeester Brokxlaan als ecologische groenzone



Aan de noordzijde wordt een ecologische groenzone ontwikkeld langs de Burgemeester Brokxlaan waarin de logistieke structuur (mensen, fietsen en vrachtwagen opstelplaatsen) goed is ingepast. Vanaf hier is het Koepelhal-Wagenmakerij complex toegankelijk.

Regel:

- Vergroening aansluitend op het profiel van de Burgemeester Brokxlaan.
- Waar mogelijk oude sporen terugbrengen of herinterpreteren in de inrichting van de buitenruimte.
- Ruimte voor fietsen, logistiek en opstelplaatsen voor mensen en vrachtwagens in de openbare ruimte van de ecologische groenzone.



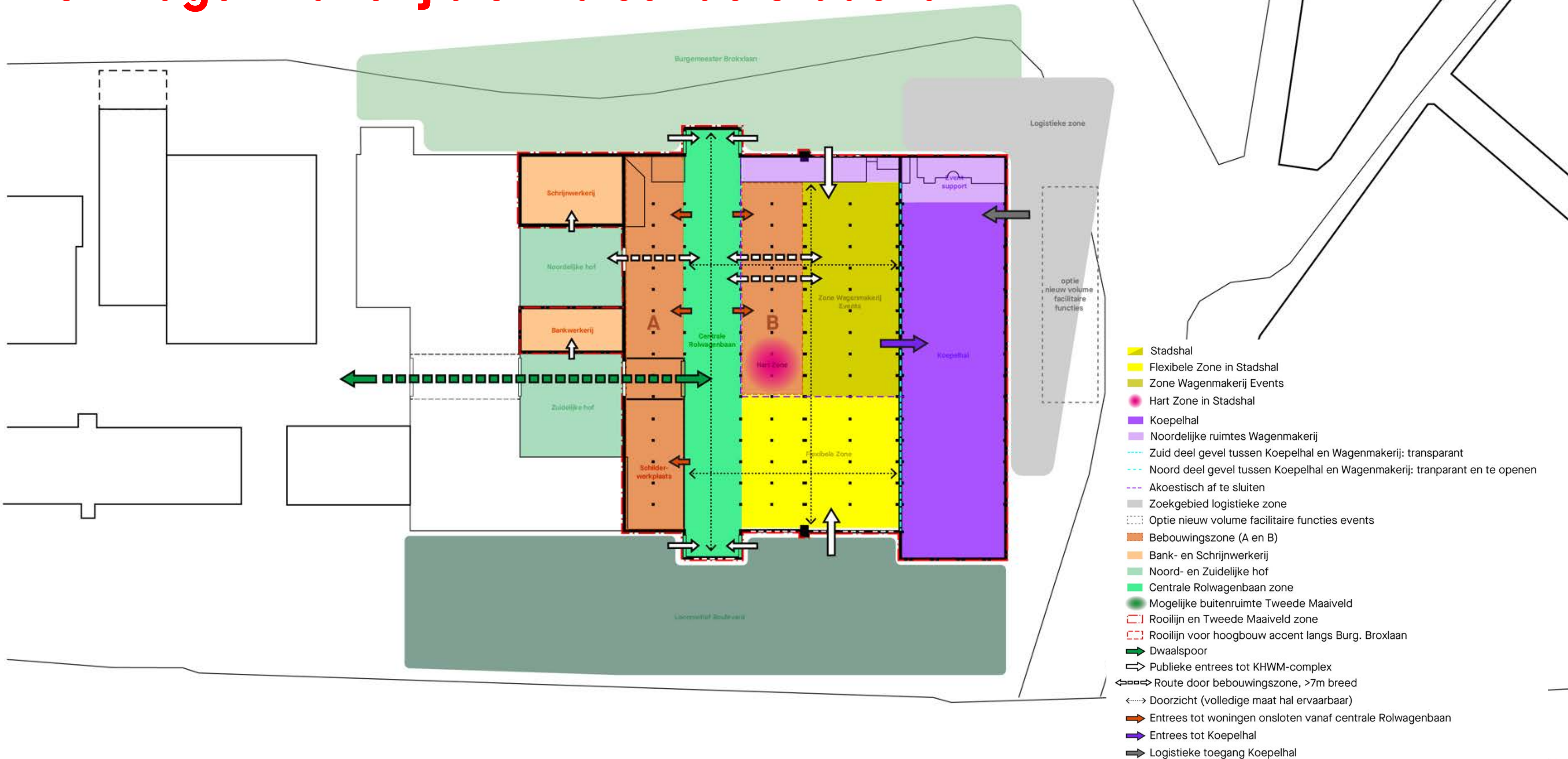
Essentie

3. Wagenmakerij als Bruisende Stadshal

3A Levendige Wagenmakerij door publiek programma, flexibel gebruik en overloop events

3B De Koepelhal-Wagenmakerij biedt ruimte aan een levendig en divers ecosysteem

3. Wagenmakerij als Bruisende Stadshal



3A Levendige Wagenmakerij door publiek programma, flexibel gebruik en overloop events

De herontwikkeling van de Koepelhal-Wagenmakerij is één levendig ensemble. Als een stad in een stad: levendig, spannend, verwelkomend. In deze stad voel je je thuis, kan je elkaar ontmoeten en ontdek je iedere keer weer iets nieuws. Het hart van het levendige ensemble is de bruisende Stadshal. In de Stadshal, de getransformeerde Wagenmakerij, gebeurt van alles. Het is een vrije plek, iedereen kan hier iets organiseren. De bijzondere sfeer maakt dat je ervoor omfietst omdat je weet dat hier iets bijzonders kunt beleven of ontdekken en dat je hier lekker ontspannen en warm kunt verblijven. In de Stadshal wordt (hybride) programmering die een toevoeging aan het ecosysteem van de Koepelhal-Wagenmakerij vormt gestimuleerd: zo bevinden zich bijzondere programma's in de hal die ook de open ruimte in de hal kunnen activeren, zoals werkplaatsen voor mensen in de evenementen- of cultuursector, horeca in combinatie met culturele of maatschappelijke programmering, al zijnde een stadshuiskamer. Ook is er veel in- en uitloop in de Stadshal van de evenementen die plaatsvinden in de Koepelhal: afhankelijk van het evenement is de sfeer daardoor iedere dag anders.

Regels:

- De Stadshal is (minstens tussen 07.00 - 23.00u) publiek toegankelijk via meerdere entrees aan de Burgemeester Brokxlaan aan de noordzijde en de Locomotiefboulevard aan de zuidzijde.
- De ruimtelijke inrichting en programmatische invulling van de Stadshal ondersteunt de verblijfskwaliteit en versterkt het ecosysteem.



Regels:

- Programma in de stadshal moet altijd (grotendeels) publiek toegankelijk zijn. Het biedt ruimte aan unieke (lokale) ondernemers, dus geen ketens of franchisevestigingen.
- Er wordt ingezet op dubbelgebruik van de hal. In de Flexibele Zone mag van alles georganiseerd worden, zolang het een tijdelijk karakter heeft. Ter ondersteuning hiervan wordt een basisvoorziening aangelegd, zoals krachtstroom en waterpunten.
- Als kloppend hart van de Stadshal moet er in de centrale Hartzone in de Wagenmakerij ruimte komen: een bijzonder horecaconcept als kloppend hart van de Stadshal die aantrekkelijk is voor een diversiteit aan doelgroepen. Rondom deze Stadshuiskamer worden bijzondere activiteiten georganiseerd, voor bijvoorbeeld sport en spel, dans, eten en drinken, kunst en evenementen.
- Horeca heeft een open karakter door transparante materialisatie en heeft een maximale hoogte van 4m (netto).
- Er is ruimte in de Wagenmakerij om een terras te organiseren.
- Er dient een organisatiestructuur opgezet te worden die de doelstellingen van bruisende Stadshal waarborgt en verantwoordelijkheid neemt voor de organisatie van een divers palet aan programmering van de Stadshal voor een diversiteit aan doelgroepen (bewoners, directe omwonenden en de verder stad).
- De Wagenmakerij moet de voorzieningen bieden (aansluitingen elektra, water, enz.) voor tijdelijke invullingen tijdens evenementen in de Stadshal.



Regels:

- In de zone ‘Wagenmakerij events’ (flexibele zone) blijft de openheid van de hal maximaal ervaarbaar. Alleen kleinschalig ‘flexibele’ bebouwing is hier mogelijk.
- Direct aan de noordrand van de Wagenmakerij is volledige hoogte invullen wel mogelijk door de voormalige schaft- en kleedruimtes, bijvoorbeeld ten behoeve van entrees van het nieuwbouwprogramma en het organiseren van facilitaire functies voor evenementen en mogelijke tweede stijgpunten (de Centrale Rolwagenbaan fungeert als hoofdentree van het nieuwbouwwolume). Indien dit na nader ontwerpend onderzoek tot oplossingen in strijd met andere regels transformatiekader leidt, kan een optie voor facilitaire functies ten westen van Koepelhal nader onderzocht worden.
- Alle nieuwbouwwolumes in de Wagenmakerij dienen maximaal transparant te zijn om het open karakter te behouden.
- De impact van stijgpunten wordt geminimaliseerd.

3B De Koepelhal-Wagenmakerij biedt ruimte aan een levendig en divers ecosysteem

De KHWM biedt ruimte aan een grote en diverse community. Naast bewoners zijn hier ook andere vaste gasten in de vorm van verschillende kleine ondernemers die hier een betaalbare werkplek vinden. Ze werken bijvoorbeeld in de evenementen-, muziek- of maaksector.

Het ecosysteem is een interactiemilieu waar de verschillende gebruikers van de Stadshal elkaar ontmoeten. Er zijn diverse plekken waar de bewoners en gebruikers van het ecosysteem elkaar kunnen ontmoeten, van publieke (bijv. stadshal), naar commerciële plekken (bijv. horeca), tot meer (semi-publieke) collectieve plekken (bijv. de hoven) en collectieve (private) huiskamerconcepten. De hoven zijn plekken van verbinding met een groene en collectieve sfeer, verlevendigd door (creatieve) bedrijvigheid. Het noordelijke hof heeft een rustigere, groene en collectieve sfeer en is alleen toegankelijk voor bewoners van het nieuwbouwprogramma. Om dit noordelijk hof daadwerkelijk als collectieve buitenruimte te laten functioneren is het van belang dat de ruimte langs een route van de toekomstige bewoners is gelegen en dat er een of meerdere voorziening(en) aan gelegen zijn.



Regels:

- De (creatieve) bedrijvigheid is kleinschalig van aard en zijn voorzien van transparante en te openen (functioneel en ruimtelijk) plinten naar de Centrale Rolwagenbaan, Free Zone/Stadshal en Hoven.
- Qua huur wordt er ingezet op betaalbaarheid om zo makers en kleine bedrijfjes een kans te geven om een aantrekkelijk ecosysteem te creëren.
- De hoven zijn groen ingericht met voldoende ruimte voor een terras of verblijfsplek.
- (Creatieve) bedrijvigheid, kleinschalige maakindustrie of andersoortig werk-, commercieel programma in de Bankwerkerij. Transparante gevels voor verbinding met binnen en buiten.
- De Schrijnwerkerij is toegankelijk voor bewoners en is gekoppeld aan een collectief stijgpunt, en wordt geprogrammeerd met een voorziening die gerelateerd is aan het woonprogramma (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, sportvoorziening of zorgfunctie).

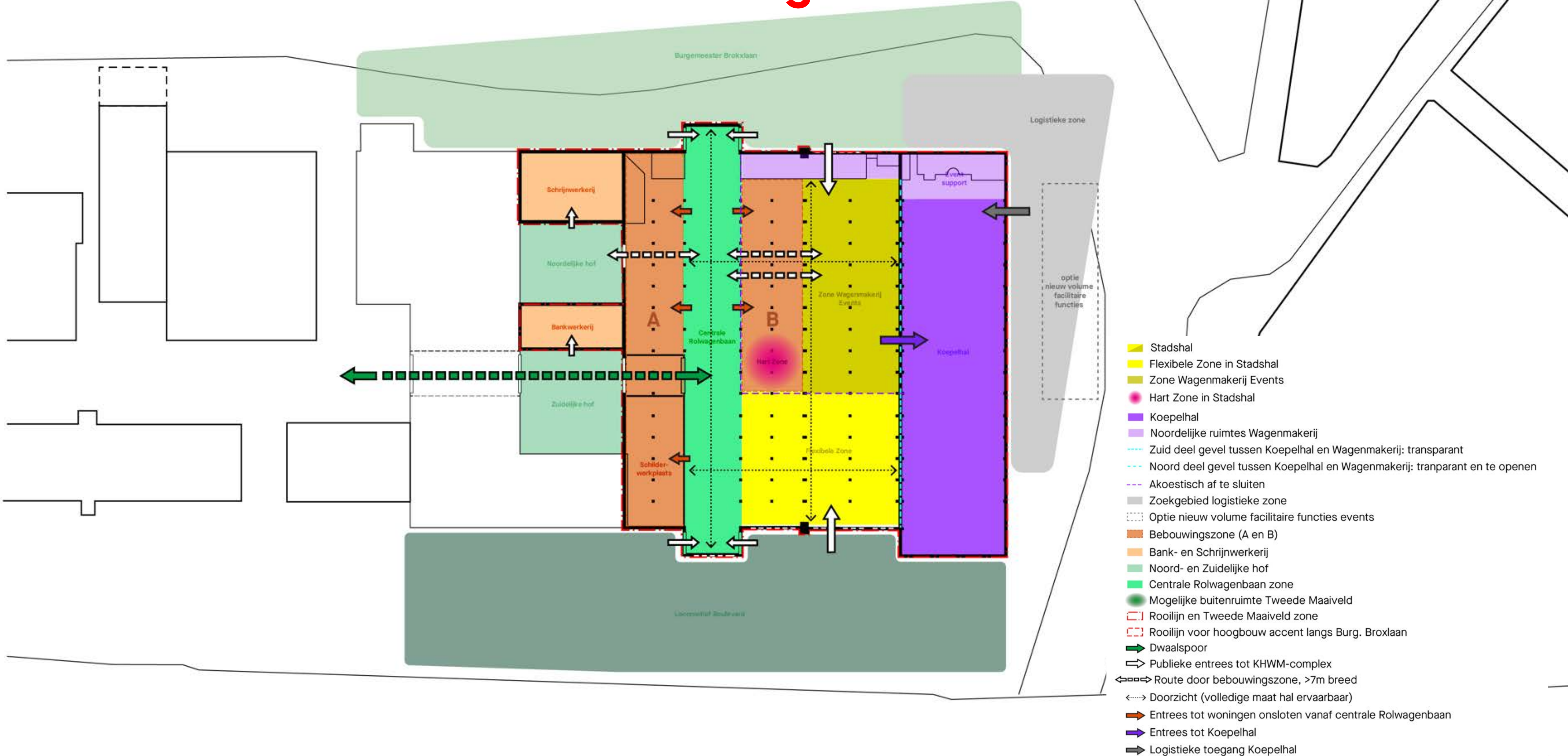
Essentie

4. Wonen aan de Centrale Rolwagenbaan is een belevenis

4A Uniek wonen in de Koepelhal-Wagenmakerij

4B Tweede Maaiveld als collectieve verblijfsruimte voor bewoners

4. Wonen aan de Centrale Rolwagenbaan is een belevenis



4A Uniek wonen in de Koepelhal-Wagenmakerij

Je woont hier op een unieke plek; de Koepelhal-Wagenmakerij is namelijk een stad in de stad, een unieke stedelijke community. Hier wonen is niet voor iedereen: maar een bewuste keuze voor mensen die houden van levendigheid, die willen delen in collectieve voorzieningen, die de Stadshal als een verlengstuk van hun woonomgeving zien. De entree via de Centrale Rolwagenbaan naar het woonmilieu is sensationeel en zorgt elke dag voor een unieke beleving. Via de Centrale Rolwagenbaan en het tweede maaiveld worden de woningen centraal ontsloten. Vanaf daar betreed je de woningen, en kun je in je huis ontsnappen aan de drukte. Vanuit je woning kijk je uit over de daken van de KHWM en over de stad Tilburg.

Regels:

- Alle stijpunten van het nieuwbouw woonprogramma liggen aan de Zone Centrale Rolwagenbaan en zijn zo transparant mogelijk vorm gegeven.
- Het wonen in de Koepelhal-Wagenmakerij is uitermate geschikt voor een combinatie van de gele (collectief en harmonie) en rode doelgroep (vitaliteit en vrijheid) volgens de Smart Agent leefstijlen methodiek.
- Nieuwbouw woonprogramma is verdeeld: 35% sociaal (max. 100 woningen), 15% betaalbaar, 50% vrije sector.
- I.v.m. sociale veiligheid is het wenselijk de Stadshal op 'normale' avonden af te sluiten voor publiek (tijd te bepalen). Bewoners zullen ten allen tijden toegang verkrijgen door middel van een sleutel.

4B Tweede Maaiveld als collectieve ontmoetingsruimte voor bewoners

Voor bewoners is er een tweede maaiveld boven het Koepelhal-Wagenmakerij complex. Hier is veel ruimte voor ontmoeting in collectieve huiskamers die in bebouwde volumes aan de Centrale Rolwagenbaan gelegen zijn. Ook de ordening van het tweede maaiveld met bruggen en verblijfsplekken maakt het transversale systeem van het complex ervaarbaar. Op het tweede maaiveld ontstaat veel interactie tussen binnen en buiten. De Stadshal onder het tweede maaiveld ervaart zo min mogelijk nadelig effect van het zo transparant mogelijke tweede maaiveld (3D), zo moet er nog daglicht kunnen toetreden tot de Stadshal en Centrale Rolwagenbaan.

Regels:

- De zone Centrale Rolwagenbaan is een verticale ontsluitingszone met een 3D karakter met verblijfskwaliteit wat leidt naar een tweede maaiveld (een 3D spel met bruggen en verblijfsplekken). Vanaf hier worden alle woningen ontsloten.
- Het zo transparant mogelijk tweede maaiveld bevindt zich tussen/op de stalen binten van het dak van het complex in de “Tweede Maaiveldzone” ter stimulering van verbinding boven en benedenwereld.
- De nieuwbouwvolumes hebben collectieve huiskamers op het niveau van het tweede maaiveld die enkel toegankelijk zijn voor bewoners.
- De routing van het tweede maaiveld ordent zich binnen het orthogonale systeem dat kenmerkend is voor het transversale systeem overeenkomstig de Centrale Rolwagenbaan.



Regels:

- Het tweede maaiveld is zo transparant mogelijk gematerialiseerd om daglichttoetreding in de Stadshal te maximaliseren.
- Een ontwerpopgave is de exacte invulling en positionering van het Tweede Maaiveld op en/of tussen het dak. Deze buitenruimtes moeten een eigenstandige aangename kwaliteit bieden voor bewoners en daarnaast interactie met stedelijk maaiveld en actief woonmilieu daarboven. Voor de buitenruimtes op het tweede maaiveld zijn ‘zoekgebieden’ aangeduid, waar er gestudeerd moet worden op een balans tussen gebruikskwaliteit, verbinding met de Centrale Rolwagenbaan, positie t.o.v. omliggend bebouwde volumes, de daglicht/schaduwwerking van de bebouwing en bezonning in de hal eronder.
- Een tweede ontwerpopgave is de afweging of het tweede maaiveld zich over één of meerdere lagen uitstrekt. Boven op het dak zorgt voor minder interactie met de begane grond/Centrale Rolwagenbaan dan wanneer het maaiveld lager gelegen is. Anderzijds biedt een tweede maaiveld op hoger niveau wel meer kansen voor goede bezonning en uitzicht over de daken. De interactie tussen functies en mensen staat centraal op het tweede maaiveld, en in het ontwerp moet aandacht zijn voor hoe de collectieve ruimtes van het woonprogramma, de voorzieningen in de plinten en de buitenruimtes, balkons en routes van het tweede maaiveld samenkomen.

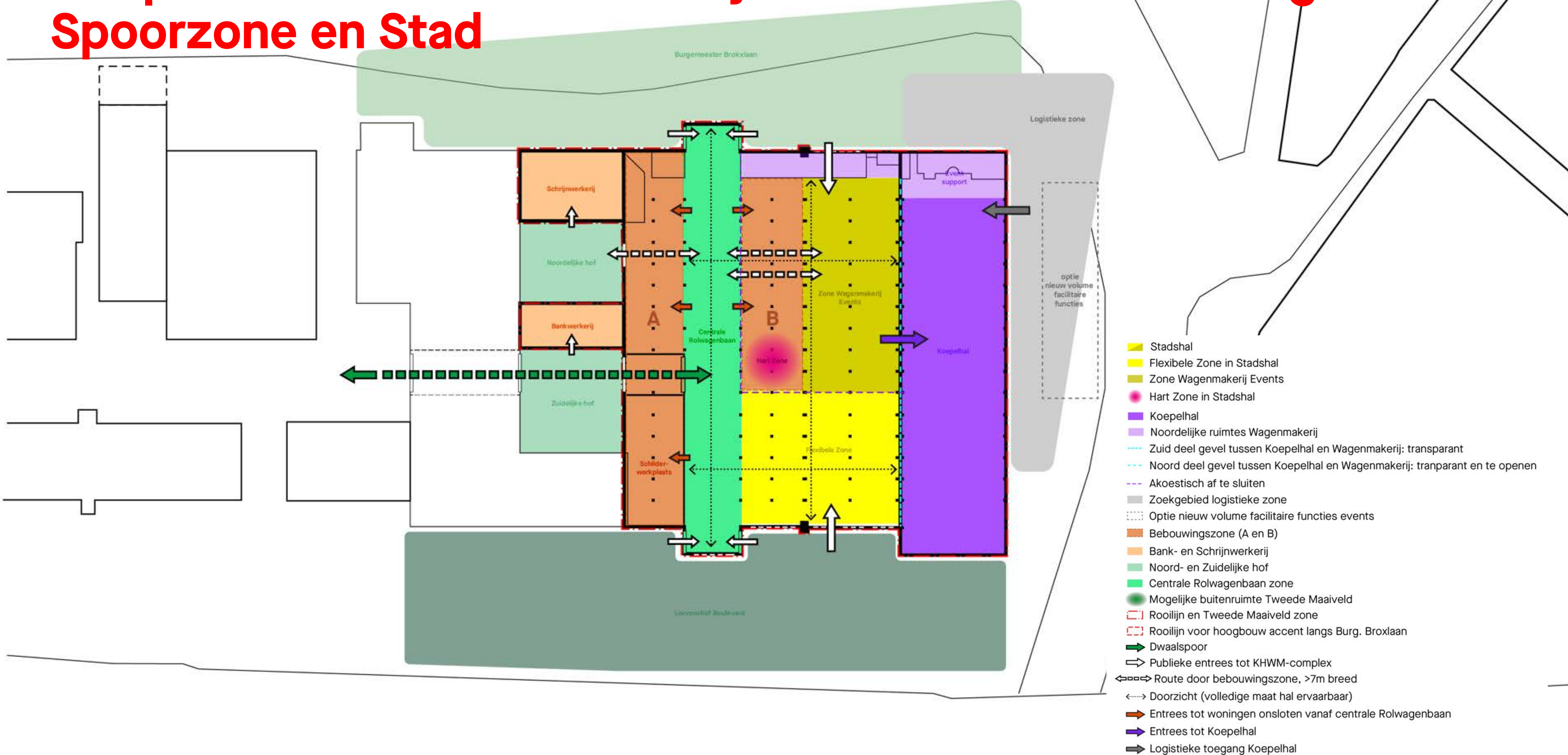
Essentie

5. Openbare ruimte met verblijfskwaliteit als verbindings- stuk van Spoorzone en Stad

5A Verweven met Spoorzone en Stad

5B Ecologische Schakel

5. Openbare ruimte met verblijfskwaliteit als verbindingsstuk van Spoorzone en Stad



5A Verweven met Spoorzone en Stad



De KHWB markeert de entree tot de Spoorzone vanuit de binnenstad. Het is een zichtbare landmark, waar veel te beleven is: het vormt een bestemming op zichzelf. Erfgoed en nieuwbouw versterken elkaar, het is een architectonische parel. Hierdoor trekt de locatie een diverse groep mensen die elkaar hier kunnen ontmoeten. Als je langs de spoorzone fietst of wandelt, word het je door de inrichting van de openbare ruimte duidelijk dat je hier naar binnen kunt wandelen. Ook helpt de evenementenprogrammering om meer bezoekers door de hele Spoorzone te trekken en zorgt de hoge verblijfskwaliteit in de hele Spoorzone dat mensen bezoekjes aan verschillende plekken in de Spoorzone combineren. Door de transparantie van het complex wandel je gemakkelijk naar binnen en zo wordt een bezoekje aan de Koepelhal-Wagenmakerij onderdeel van het dwaalspoor door de Spoorzone. Het doortrekken van de informele oost-west route (dwaalspoor) door het hart van de Spoorzone wordt doorgezet in de Koepelhal-Wagenmakerij en eindigt in de bruisende Stadshal.

Het verbreden van de tunnel bij het NS-plein aan de zuidzijde van de Locomotiefboulevard naar de binnenstad is een belangrijke voorwaarde bij het verbinden van de oude binnenstad met het nieuwe deel van het centrum: De Spoorzone.

Regels:

- De openbare ruimte van de KHWB sluit aan op het dwaalspoor van de Spoorzone, wat een publieke route is door het complex die in ieder geval tussen 07.00-23.00u geopend is. Het dwaalspoor loopt via de Hall of Fame naar het Zuidelijk Hof naar de Centrale Rolwagenbaan en komt uit in de Stadshal.



Regels:

- De oude grote poort-deuropeningen in de binnengevel van de Wagenmakerij bij de Schrijnwerkerij en gevel naar de hoven worden ingezet als deuren om het ‘Dwaalspoor’ (informele voetgangersroute van oost/west door de Spoorzone) door te trekken van de Hall of Fame tot in de Stadshal.
- Nieuwbouw versterkt het erfgoed. Gezamenlijk hebben ze een herkenbare en aantrekkelijke uitstraling.
- De bebouwingshoogtes van de nieuwbouw corresponderen met de typische hoogtes in de Spoorzone. Bouwhoogtes van de nieuwbouw lopen op vanaf het spoor: ca. 40m aan het spoor tot de gewenste maximale 70m aan de Burgemeester Brokxlaan.
- Het complex heeft helder zichtbare entrees aan de noord- en zuidzijde om via de Centrale Rolwagenbaan de Stadshal een uitnodigende uitstraling te geven.
- Wens om zichtbaarheid/relatie met stad te vergroten door viaduct te verbeden waardoor kopgevel Koepelhal als herkenbare en uitnodigende start van de de Spoorzone fungeert.
- Wellicht is een versmalling van het NS-plein aan de oostzijde wenselijk voor een facilitair volume en functioneel ontvangstdomein (ter plaatse van de voormalige Wielendraaierij).

5B Ecologische Schakel



De Koepelhal-Wagenmakerij functioneert na transformatie als stepping stone in het ecologisch netwerk van Tilburg en regio. Met de vergroening van de Locomotiefboulevard en de Burgemeester Brokxlaan biedt het bruisend ensemble ook kansen voor een ecologische verblijfplaats voor allerlei planten insecten en dieren. De Koepelhal-Wagenmakerij is als een groene berg tussen twee groene valleien (de Locomotiefboulevard en Burgemeester Brokxlaan) verbonden door een groene “canyon” (Centrale Rolwagenbaan) waar maximale vergroening plaatsvindt langs de gevels en op het tweede maaiveld. Daarnaast is dit groene karakter ook voelbaar in de Stadshal. Het groene karakter voegt waarde toe voor ecologie, klimaatadaptatie én verblijfskwaliteit.

Regels:

- De (binnen)gevels aan de Centrale Rolwagenbaan hebben een hoge ecologische waarde doordat de dichte delen en balkons voorzien zijn van vaste elementen die zorgen voor een groene uitstraling en hoge ecologische waarde.
- De groene inrichting van de hal, openbare ruimte en gevels/tweede maaiveld moet samen met een landschapsarchitect en ecooloog worden vormgegeven.
- De Koepel-Wagenmakerij en omliggende openbare ruimte is een belangrijke schakel in de ecologische oost-west verbinding van Tilburg.
- Er komt ruimte voor vleermuiskasten en vogelhuisjes in de gevels en daken van de nieuwbouw.

Colofon

Colofon



Opdrachtgevers

Gemeente Tilburg: Joep Frenken

SDK Vastgoed: Stefan Janszen

SITE urban development

Leo Versteijlen

Martine Vledder

Jasmijn Ponssen

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE.

Deze zijn expliciet in de tekst benoemd.

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd.

Dit boekwerk is een rapport voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Bijlage

Bijlage I

**Samenvatting van Amtelijk Carrousel. Hier kunnen
geen rechten aan ontleend worden.**

Externe veiligheid/milieu

Explosiegevaar impact loopstromen + maatregelen

Brandaandachtsgebied 30 m:

- geen vastgoed, buitenevenementen wel, kans klein, valt buiten ons plangebied

Explosiegevaar 200m:

- drukke brandpunten/entrees liefste zo ver mogelijk van spoor (groepsrisico)
- Scherfvrij glas (significante kostenpost? regelgeving achterhalen)

Gifwolkgevaar 500m

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid (toegankelijkheid brandweer)

Loopstromen/eventementenlocatie (wat overmaat houden en heldere routing)

Erfgoed minder stringente regels dan nieuwbouw

Woonvisie

Vasthouden (af)studenten

35% sociaal met TIWOS (maakt geen studentenwonen, Wonen Breeburg wel)

- 3x kamerapp. 75m²/ 2x kamer app. 62m² => ondergrens 50m² GBO

15% betaalbare huur

50% vrije sector (waar ook betaalbare koop onder valt <355.000)

Focus betaalbaar en duurzaam

Ouderen doorstroming (geen bovengemiddelde vergrijzing)

Opgave onzelfstandige eenheden (maar mogelijk al Young Professional Campus)

Short stay optie, weinig beleid op (uitzoeken)

Spoorzone A-typisch (valt niet binnen gebiedsprofielen op basis Springco)

“Geef de woningzoekende een stem” (oproep Raad) = communities vooraf?

Toewijzing aan Tilburgers (kans of bedreiging?)

Geluid (infrastructuur)

Investerings nodig voor goed verblijfskwaliteit wonen

Geluid infra (spoor en wegen)

- onder 55 dBA op de gevel blijven, ingrepen nodig voor woningbouw, kan helpen irt evenementen
- lukt één luwe gevel wel voor woningbouw irt omliggende infrastructuur?

Geluid (evenementen)

Box in box of anders max 7x

Geluid horeca/evenementen

Geluid evenementen niet cumulatief, maar voor evenementenvergunning dichtstbijzijnde woning wel maatgevend (nu Wagenmakerij, was NS plein)

Activiteitenbesluit: 7 ontheffingsdagen met geluidsnorm 70-85 dBA

Sowieso geen fysieke verbinding Koepelhal met nieuwbouw

Parkeren elders in Spoorzone

Vanuit toevoeging 31.000 m² wonen in relatie tot cultuurhistorie is parkeren niet wenselijk op de plot Koepelhal-Wagenmakerij

Naast optie Koersdocument drie plekken ter vervanging Koepelhal/Wagenmakerij:

1. Tivoli optoppen
2. Onder Burgemeester Brokxlaan
3. Onder Young Professional campus

Basisnorm: wo boven 70m² = 1, Wo onder 70m² = 0,7 => maar veel dubbelgebruik

Evenementen Koepelhal niet mee in parkeerbalans (oplekken bij zakelijke evenementen..?)

Fietsparkeren echt een ding, zeker bij event, robuust oplossen....waar?

Koepelhal unieke maat/DNA (kraamkamer)

Koepelhal biedt unieke, complementaire programmering in de stad
DNA Spoorzone/Tilburg komt terug in programmering Koepelhal => op het kruispunt
van cultuur, kennis en innovatie + stukje talentontwikkeling NU NIET ZICHTBAAR!
Schaalbaarheid Koepelhal programmering interessant voor meer aanbod gestuurde
programmering (interessant worden voor MOJO ea.)
Kansen voor professionalisering zonder DNA te verliezen
Koepelhal functioneert niet zonder ruimte voor (tijdelijke)voorzieningen. In
huidige situatie wordt wagenmakerij vaak ingezet voor benodigde
ondersteunende voorzieningen voor events (productieplein)

Klimaat/waterberging

Dak/wagenmakerij is een kans

Nieuwbouw waterbergingseis 60mm om water op de plek vast te houden

Bestaand dak 0mm (wanneer is het een vervangend dak?)

Zichtbaar maken van klimaatadaptatieve middelen (groen en water)

Water als kans voor koeling programma's

Wagenmakerij/Koepelhal kan rol spelen in vergroening Spoorzone, binnen kaders evenementen en DNA stelconplaten ;)

Energie

Kansen uitwisseling warmte/koude binnen plot

Spoorzone zal gevoed worden met bodemenergie

Voorlopig op zelfstandige plots warmte/koude uitwisseling, ivm afhankelijkheden

300 woningen voldoende kritische massa WKO (100 woningen al)

Nieuwbouw niet op gas, maar geen verplichting gasloze Koepelhal

Kansen bergen piekwarmte Koepelhal maar dan wel (water)buffer nodig

Gemeentelijk vastgoed

Koepelhal in beheer maar niet in exploitatie

Gemeente rekent met kostprijsdekkende huur (hoog) en subsidies helpen om businesscase haalbaar te maken.

Niet logisch dat gemeente exploitatie op zich neemt, maar externe partij (net als O13), stichting of andere rechtspersoon (wel sturing op programma met subsidies) 9 maanden dicht voor sanering! Dan werkbaar maken tot 2028 (5 jaar)

Nu 4.7mln voor opknapbeurt (veilig, droog, electra in orde, onderspoeling is weg geen zorgen over vallende ruiten, geen zorgen over vallend dakbeschot)

Sanering asbest en Chroom, mogelijk met subsidies te saneren.

Overlast koepelhal enige probleem

Klankbordgroep is gesprekspartner als belangenbehartiger van direct omwonenden, aandacht voor potentieel (geluids)overlast van horeca/events.

BST (Belangenvereniging Spoorzone Tilburg) een groep van gebiedsbrede, constructieve, maar kritische meedenkers

Wijkraad Theresia conservatiever maar wordt beter

Spoorzone als stuk binnenstad over spoor geaccepteerd

Oud Noord/Theresia goede gemengde wijk

130 nieuwe bewoners op hoek burg Brokxlaan en Koepelhal aandachtspunt..?

Duidelijkheid publiek/privé in toekomstige situatie irt overlast zwevers ed.

Landschap

Verbindt de Spoorzone!

Ecologische (stads)structuur oost-west langs spoor en Burgemeester Brokxlaan oppakken met parken op specifieke plekken als Spoorpark

Binnen Spoorzone Ambitiedocument Openbare Ruimte (7 thema's), maar wel wat te weinig flexibel, te aangeharkt en te duur

NS-plein als zee van asfalt, vergroenen/versmallen op termijn?

Openbare ruimte is niet verbonden binnenstad (kans NS-plein tunnel naar uitgaansgebied)

“Echte openbare ruimte!” Publiek toegankelijk, divers gebruik

Evenementen

Koepelhal niet optimaal in gebruik

Gevarieerd aanbod en voldoende maar kan beter! (vraag opzoeken..?)

Enige grote (binnen)locatie (max. 3.500 pp)

Belang binnen/buiten mogelijkheden irt festivals

Koepelhal kraamkamer van festivals (Roadburn), specifiek DNA), maar is ook minimale programmering daardoor

Koepelhal vaak ook leeg, crux in dedicated organisatie met visie

Kans zakelijke evenementen! Tilburg geen zakelijke evenementen/congreslocaties

Verspreiding locaties bij een event, kans op meer uitgaven lokale horeca

Koepelhal duur om te huren door afwezigheid goede permanente voorzieningen

Stedenbouw (juridisch planologisch)

Hoogte en volume vast

Globaal bestemmingsplan (hoogtezones, totaal programma vast, horeca plekken vast categorie 3, indien hoger aantonen geen (geluids)overlast buurt)

- Hele Wagenmakerij 90m hoog
- rest Hall of Fame 40m
- boven Koepelhal standaard 12m

Vervolg: beleidsregels ruimtelijke structuur deelgebied 7 (koepelhal wagenmakerij) en dan stedenbouwkundige uitwerking.

Stedenbouw (ruimtelijk programmatisch)

Koepelhal/Wagenmakerij als het missende puzzelstuk in bestaand stedelijke weefsel

Structuren van de cultureel erfgoed en gebruik

Aansluiting lijnen naar binnenstad (NS plein tunnel)

De context/ruimte rondom de Koepelhal is een kans

Auto minderen uit de binnenstad

Downgraden Burgemeester Broxlaan, oversteekbaarheid verbeteren en vergroenen

Logistiek beter oplossen in openbare ruimte (van zuid naar noord?)

NS-plein/Besterdring downgraden/vergroenen

Kabels en leidingen onder stoepen, impact vergroening

Focus op alternatieve verkeersstromen

Actief verkeer (langzaamverkeer)

Financiële kaders

Veel risico's in de GREX/VEX

Risico's GREX:

- Mogelijke grondsanering
- Asbest/Chroom in constructie Wagenmakerij
- Kwaliteit irt kosten openbare ruimte (woonrijp maken laag in GREX)
- Investerings geluid in vastgoed
- Investerings scherfvrij glas in vastgoed
- Opbrengstenniveau wonen (irt marktafzetbaarheid)

Bijlage II

Persona's en uitgangspunten

Startend stel: Kris (28) en Anne (25)

Kris en Anne kennen elkaar van hun studietijd in Breda. Ze zijn gaan **samenwonen** in een (vrije sector) appartement in de wagenmakerij, lekker dichtbij hun **ouders** in Boxtel en Veldhoven. De huur is wel hoog en het huis een beetje **klein**, maar ze kunnen altijd buiten de deur wat doen. Ze werken hard: Kris in de **handhaving** en Anne werkt als **social worker**. Daarnaast is Kris ook begonnen als vrijwilliger bij de Hall of Fame om daar **skateles** te geven aan kinderen. In hun vrije tijd zijn ze graag bezig met lekker **sporten**, **gezond** en vegan koken en **gezellig** koffie drinken met vrienden. Ze houden van de **reuring** van de Spoorzone, het is net wat rauwer dan het Tilburg dat ze van vroeger kennen!





Startend stel

Vindt hier vrijheid, gezellige community en tolerantie

- Vrijheid om te zijn wie je bent
- We hebben een druk leven, hard werken
- Het is fijn dat we hier dichtbij de binnenstad wonen
- Niet te dure supermarkt, want het wonen is al duur
- Sporten om de hoek is fijn, we leven graag gezond
- Gezelligheid, mensen om je heen
- “huiskamer” gevoel, community
- Tolerante stad (ook voor LGHBTIQ+)

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

1. Geen achterkanten
2. Hier wonen is een bewuste keuze
3. Ruimte maken voor een lokale, trotse community
4. Maatschappelijk geëngageerde functies versterken identiteit

Gescheiden empty nester: Henk (60 jaar)

Henk is recent **gescheiden**, en woont sindsdien in het zijn zo vertrouwde Tilburg. Hij heeft nog wel zijn baan in Rotterdam, maar daar is hij zo met de **trein**. In de Spoorzone woont hij in een fijn, modern appartement met **uitzicht** en meer dan genoeg ruimte voor hem, zijn **hond** en af en toe de **kinderen** die komen logeren.

Hij is zichzelf, Tilburg en zijn liefdesleven aan het **heruitvinden**, en de dynamiek die de spoorzone biedt bevalt hem wel. Zo gaat hij graag met een **date** op het terras zitten, naar een expositie of bezoekt hij een **concert** in de Hall of Fame. Daarnaast wandelt hij graag met zijn hond in de buurt, en gaan ze in het weekend met de **auto** naar de **bossen** in de omgeving.





Empty nester

Woont hier voor de reuring, gezelligheid en ontmoetingen

- Zo met de trein naar mijn werk
- De spoorzone is gezellig en levendig, veel plekken voor ontmoeting
- Ik blijf jong van geest door de jonge bewoners
- Lekker naar buiten, wandelen, blokje om in het groen
- Hier is van alles te zien
- Trots, uitnodigend, “kom eens naar Tilburg”
- Thuis: uitzicht, niet te groot, comfort, ruimte voor logerende kids
- Spontaan even een hapje eten na het werk of op date, binnenstad op loopafstand

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

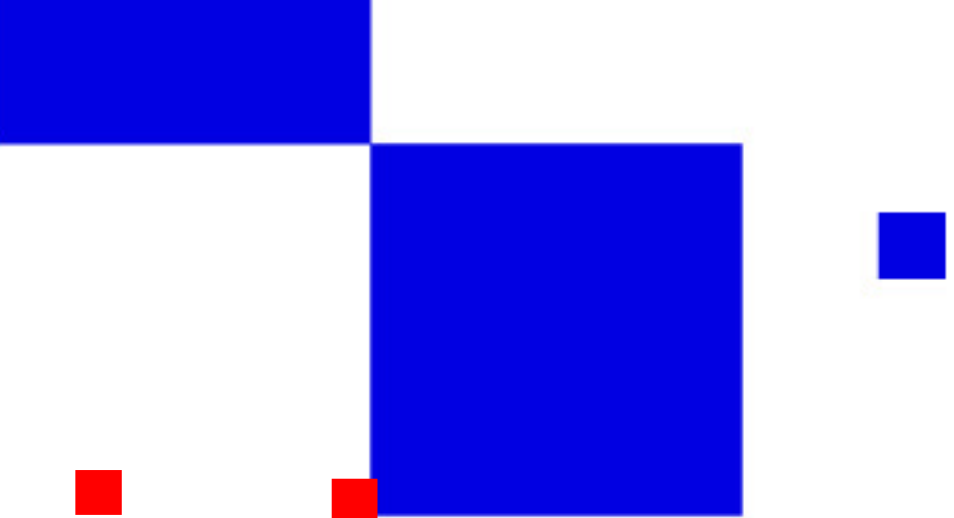
1. Openbare ruimte om te zwerven, experimenteren
2. Reuring
3. Rijkdom, diversiteit van gebruik
4. (groene) plekken voor kinderen om buiten te spelen

Jong gezin: Mischa (35), Sandra (33) en Klaas (2)

Nu hun **tweede kindje** onderweg is, was het hoog tijd voor de volgende stap! In de Spoorzone hebben Mischa en Sandra gelukkig een **betaalbare** sociale huurwoning gevonden. Ze woonden vroeger in een Tiny House, en stelden de **alternatieve** manier van samenleven in een community daar erg op prijs.

Mischa werkt in de **verpleging** en Sandra als kinderjuf. Ze gaan graag samen met hun kindje Klaas naar de **bibliotheek** of lekker buitenspelen in het park.





Jong gezin

Waardeert community, uniek wonen, alles in de buurt

- Samen leven in levendige buurt
- Kinderdagverblijf in de buurt = handig
- Rondje wandelen = langs de bieb (lekker stil en rustig, huiskamer van de stad), buitenspelen, urban sports, koffiebranderij, groen, “klein berlijn”
- Op het groene marktplaatsje spelen kinderen en vriendjes
- Je mag jezelf zijn
- Delen = community (bijvoorbeeld gereedschap app groep)
- Veilig gevoel op de fiets naar nachtdienst

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

Ruimte voor:

1. Vrijheid, experiment, toevalligheid
2. Laagdrempelig
3. Collectief
4. Betaalbaar
5. Informaliteit

Creatieve ondernemer: Erwin (52)

Erwin is een **'laatbloeier'**, een aantal jaar geleden zei hij zijn kantoorbaan op om zijn focus te verleggen op zijn passie: muziek maken en mensen in beweging brengen (mentaal en fysiek!). Zo is hij **key note speaker** op evenementen om zijn boodschap te delen en produceert hij zelfstandig **muziek** in zijn studio. Ook organiseert hij soms **workshops** voor grote groepen of scholen.

Hij heeft een fijne plek gevonden in de Spoorzone tussen andere inspirerende ondernemers, makers en creatievelingen. Hij waardeert het **bijpraten** met elkaar, een frisse blik vanuit een andere hoek, en een gezellige **vrijdagmiddagborrel**.



Creatieve ondernemer

Vindt inspiratie, vrije plek, toevalligheden, een netwerk

- Tot laat aan het werk, deel van stedelijk leven in de spoorzone
- Studio = vrije plek om lekker bezig te zijn, rommelen
- Naar buiten = wandelen, praatje, hangen, toevalligheden
- Grote ruimte huren waar ik cursussen kan geven.
- Aan de praat raken, netwerk van de ‘creatieve luchtbel’
- Mensen inspireren met innovaties in tussen techniek en cultuur
- Ruimte om privé/zakelijk te overleggen
- Ontstressen is even sporten
- Weinig geld = waar kan ik de aldi vinden?

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

Ruimte voor:

- 1. Experiment**
- 2. Verlengstuk van mezelf**
- 3. Plezier / lol**
- 4. Ondernemerschap**
- 5. Ecosysteem van
ondernemers/inspiratie
/werk/onderwijs**

Student: Bas (19)

Bas studeert aan de hogeschool van Tilburg om **natuurkunde docent** te worden. Hij woont nog bij zijn **ouders** in Eindhoven, maar vindt het erg leuk om Tilburg te ontdekken. Vaak studeert hij op de **campus**, maar hij komt ook graag in de Lochal om met een groepje studievrienden **samen te leren**.

Eind van de middag gaan ze wel eens buiten **chillen** in de zon. Soms op een terrasje, maar dat is wel duur dus meestal halen ze iets bij de **supermarkt** en gaan ze op een fijn groen plekje zitten.

Ooit zou hij het handig en leuk vinden om in Tilburg te gaan wonen, bijv. wanneer hij **stage** gaat lopen bij een van de scholen in de stad.





Student

Vindt een plek om te chillen, feesten en stage te lopen

- Blijven hangen in mijn tussenuur
- Ik leer de stad kennen via een vereniging, die organiseren gezellige dingen zoals een pubquiz
- Niet te duur: snacks kopen in de supermarkt. Op tafels zitten buiten is gratis
- Inspirerende plek voor mijn loopbaan/carrière. Misschien ga ik hier wel stage lopen in bijv de maakindustrie. Ook de ‘ingenieurs architectuur’ is inspirerend.
- Sommige van mijn vrienden wonen hier in een studio, dat lijkt mij ook tof. Lekker chillen en samenkomen in gemeenschappelijke ruimten.
- Ik volg de evenementen in de hal, soms ga ik erheen.
- De KHWM voelt als “van de bewoners”, ik zoek meer een open sfeer.

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

1. Gratis plekken met open sfeer om te verblijven
2. Ontmoetingen tussen bedrijfsleven en studenten stimuleren
3. Events om studenten aan de stad te binden

Ondernemer, Chef en Buurvrouw: Yvon (57)

Yvon woont al 30 jaar in **Oud Noord** en heeft een **hart voor de buurt** en de mensen. Ze heeft er een eigen **Surinaams restaurant** en verzorgt soms ook catering. Jaarlijks staat ze op de **Pasar Malam** in de Spoorzone: hét hoogtepunt van het jaar dat zoveel mensen haar lekkere eten proeven! Op zondag komen haar kinderen plus **kleinkinderen** weer gezellig bij haar thuis, die inmiddels door de hele regio zijn gaan wonen. Ze heeft '**s nachts** af en toe wel een beetje last van de **herrie** van de feesten in de Koepelhal, en de mensen die luid pratend langsfietsen. Ze hoopt dat het maar niet meer wordt dan het nu is.





Ondernemer in de horeca

Is onderdeel van divers ecosysteem, goede sfeer

- Heeft restaurant geopend in de KHWM. Het is hier gezellig, de surinaamse community komt veel langs
- Mijn business profiteert ook van de burens: als de vintage winkel een buiten sale organiseert, heb ik ook meer klanten.
- Ik werk hard!
- Naar huis dwaal ik door een gemengd gebied, en zie ik ook “de plekken waar anderen zijn”
- Kleinschalig en verbonden
- Soms organiseer ik kleine evenementen en daar is een goede plek voor in de KHWM.

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

1. Ruimte voor ondernemerschap
2. Profijt van het ecosysteem
3. Diversiteit aan plekken voor diverse mensen/subculturen

Regio directrice BPD: Manon (41)

Als regio directrice van BPD is **ambitieuze** Manon dit jaar verantwoordelijk voor het organiseren van het jaarlijkse **relatie evenement**. Ze heeft voor de Koepelhal gekozen, een plek die nog niet iedereen kent. Het event moet **goed en strak** georganiseerd zijn: **representatief** voor haar bedrijf. Ze hoopt dat haar relaties het naar hun zin hebben, en dat ze **geïnspireerd** naar huis keren. Terwijl Manon het event aan het plannen is komt ze wekelijks in de Spoorzone, en is het fijn dat ze ook even met een **goede kop koffie** kan werken.





Zakelijke ondernemer uit de regio

Organiseert representatieve events, met ruw randje

- Komt hier voor een vergadering die opbouwt naar een groot zakelijk evenement dat ze organiseert. Er is hier een goede voorziening om te overleggen
- De Koepelhal en Spoorzone zijn bijzonderder en sexyer dan andere evenementen locaties.
- Reist hierheen met de trein
- Voor de klant is het evenement goed geregeld: wow-factor, experience, verfrissend, mensen kunnen blijven plakken na het event.
- In de spoorzone is reuring en levendigheid
- Ik kan mijn weg goed vinden: er is een duidelijke route waarlangs veel te zien is
- Ik kan naderhand blijven plakken om iets te eten
- Deze plek past goed bij mijn bedrijf.

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

- 1. Zowel professioneel en goed verzorgd als 'ruw' karakter**
- 2. Win-wins tussen events en horeca/omliggende ondernemingen stimuleren**
- 3. Plek om te vergaderen**

Vriendengroep: Jessy (27)

Jessy gaat in het weekend graag **stappen** met haar vriendengroep. Ze beginnen vaak met een leuk concert in **013** of een drankje op het terras, bijvoorbeeld bij de **Biergarten**! Nu ze allemaal werken is geld niet meer een probleem.

Soms gaan we daarna nog de stad in voor een **dansje** in de kroeg, maar dat is wel vaak een beetje hossen. Jessy gaat liever naar een **nachtclub**, daar is het net wat rauwer en kan ze echt zichzelf kan laten gaan.

De avond eindigen ze vaak met een turkse pizza of **kaassouflé**, en dan op de **fiets** naar huis.



Vriendengroep op stap

Geniet van de spontane, bijzondere, spannende plek

- Ik kom hier met de fiets, en voel me veilig, ook als ik naar huis ga
- Veel spontane ontmoetingen wanneer ik uit ben, mensen zijn hier op hun gemak
- Ik vind hier een totaalaanbod: lekker eten, goede drankjes, een boel keuze
- Bijzondere, spannende sfeer, net wat anders dan het hossen en feestjes op de terrassen in de oude binnenstad.
- Geen grenzen
- Nu we een baan hebben, kunnen we ook wat meer geld uitgeven.
- Dansen in de koepelhal, waar er een nachtclub is waar tot 5u sochtends wordt gedanst.

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

1. Onderdeel van het nachtleven, bijv. met een nachtclub
2. Veiligheid op straat, ook in de nacht
3. Ontmoetingen en spontaniteit

Hiphop festival bezoeker: Levi (23)

Levi komt uit Nijmegen en leeft voor **muziek**. Hij werkt na zijn MBO podium en theaterkunsten in het licht en geluid. Als het even kan neemt hij in het weekend een dagje vrij om **hiphop** festivals te bezoeken. Met zijn vrienden komt hij met de trein naar Tilburg: vroeger naar Woo Hah, maar dat is wel erg **massaal** geworden. De mensen die naar de **kleinere festivals** komen, komen echt om van de muziek te **genieten**.



Event bezoeker

Ontdekt Tilburg, komt special voor dit event, blijft plakken

- Je kunt zomaar ergens heen, je stapt de trein in en bent er eigenlijk zo
- Lekker relaxed
- Verrassing; het is toch wel mooi hier, tof! Goede festivals, alternatief, 013, openheid, goede vibe
- Wie weet heb ik wel mogelijkheden om een baan te vinden in de hall of fame

UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMST

1. Alternatieve/niche events behouden, voorkomen dat het te mainstream wordt
2. Ruimtelijke opzet stimuleert bezoekers met trein te komen en nog te blijven plakken

