



## Beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

### Besluit

1. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Spoorzone 2019' gewijzigd vast te stellen;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. De wijzigingen vast te stellen conform de 'staat van wijzigingen bestemmingsplan verbrede reikwijdte "Spoorzone 2019"';
4. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een MER;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling;
7. De Beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone vast te stellen.

### Status beleidsregel

In het door de gemeenteraad op 25 maart 2019 vastgestelde 'Koersdocument Spoorzone Tilburg' wordt in hoofdstuk 5 het kader in hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke structuur in de Spoorzone weergegeven. In hoofdstuk 9 worden de hoofdlijnen verder uitgewerkt naar uitgangspunten voor de ontwikkeling van de deelgebieden in de Spoorzone.

Het bestemmingsplan Spoorzone 2019 dient als juridisch kader voor te verlenen omgevingsvergunningen voor uit te voeren deelprojecten op basis van het Koersdocument. Dit bestemmingsplan is opgesteld in de vorm van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Spoorzone 2019 bevat open normen die uitgewerkt worden in beleidsregels. De open norm "een goede ruimtelijke structuur" is uitgewerkt in deze beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone. Deze beleidsregel is een vertaling van hoofdstuk 5 en 9 van het Koersdocument.

Aanvullend op het bestemmingsplan met planregels zullen met de beleidsregel nadere voorwaarden voor het verkrijgen van vergunningen voor het bouwen en gebruik worden vastgesteld.

Een belangrijk deel van de eisen die gesteld kunnen worden aan een goede ruimtelijke structuur zijn al verankerd in het bestemmingsplan, de beleidsregels Parkeren, Externe Veiligheid en Evenementen en overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving op gebied van Milieu en gezondheid.

Op enkele aspecten waar dit niet zo is, geeft de beleidsregel Ruimtelijke structuur Spoorzone een specifiek kader (bijvoorbeeld randvoorwaarden ten aanzien van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en bezonning).

Als toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van het plan zullen door de gemeenteraad de navolgende beleidsregels worden vastgesteld:

1. Beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone';
2. Beleidsregels 'Ruimtelijke structuur, deelgebied';

De beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone' geeft algemene beoordelingscriteria en het globale kader vanuit gebiedsbreed perspectief. Deze algemene beleidsregel geldt als vertrekpunt en toetsingskader voor de nader op te stellen beleidsregels ruimtelijke structuur, deelgebied. Daarnaast legt de beleidsregel uitgangspunten voor de verdere inrichting van de deelgebieden buiten de afzonderlijk benoemde deelgebieden vast.

De hoofdstukken 5 en 9 van het Koersdocument vormt de basis voor deze beleidsregel.

Vóór vaststelling van de 'Beleidsregels Ruimtelijke structuur, deelgebied' zullen conform het bepaalde in het Bestemmingsplan Spoorzone 2019 het ingestelde Kwaliteitsteam en de per deelgebied in te stellen planteam om advies worden gevraagd door de gemeenteraad. Het Planteam heeft een gekwalificeerd adviesrecht richting Kwaliteitsteam en gemeenteraad. Dat wil zeggen dat als de gemeenteraad

van het advies van het Planteam af wil wijken de raad dit dient te motiveren. Het is ook mogelijk voor een deel van een deelgebied locatiespecifieke beleidsregels vast te stellen.

Het gaat hierbij om navolgende deelgebieden:

- Deelgebied 1: locatie Zwijsen I
- Deelgebied 2: locatie Zwijsen 2
- Deelgebied 3: locatie Clarissentoren
- Deelgebied 4: locatie Theresiazone-West
- Deelgebied 5: locatie Theresiazone-Oost
- Deelgebied 6: locatie Smederij en omgeving
- Deelgebied 7: locatie Koepelhal en omgeving



### **Inhoud van de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone' Stedenbouwkundige uitgangspunten**

- De nieuwe bebouwing draagt bij aan het versterken van de transversale structuur van de werkplaats: Langs de langere oost-west lijnen, voortkomende uit de bestaande logistieke structuur en de railontsluiting van de werkplaats, voegen de nieuwe volumes zich naar deze oost-west richting (dit betreft onder andere -de Theresiazone en het parkeergebouw Zwijsen). De overige volumes versterken de noord-zuid richting al aanwezig in de voormalige functionele structuur van de Werkplaats (noord-zuid bewegende rolbanen) en een aantal belangrijke gebouwen (Lochal, Koepelhal, kern vm. Gebouw 70 ).
- De noord-zuid georiënteerde nieuwe bouwvolumes op de hoeken van de Wagenstraat en de Atelierstraat in de Theresiazone kragen uit over de bestaande rooilijn en corresponderen met de overkraging aan de andere zijde van de Burgemeester Brokxlaan. Daarmee leggen ze het accent op de verschillende ruimtelijke sequenties die een belangrijk effect hebben op de verblijfskwaliteit en transformeren de Burgemeester Brokxlaan tot (gevoelsmatige) geïntegreerde stadstraat.
- De noord-zuid te plaatsen nieuwe blokken ter hoogte van de Theresiazone zorgen voor een duidelijke ruimtelijke verbinding tussen de bouwvelden ter weerszijden van de Burgemeester Brokxlaan door deze in één lijn te plaatsen.
- Het openbaar gebied draagt bij aan een klimaat adaptieve en gezonde stad door gerichte inzet van (biodivers) groen/stadsnatuur en maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Bij elk deelplan of ontwerp openbare ruimte dient te worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met perioden van hevige neerslag, hitte en droogte en het vergroten van de sponswerking van het watersysteem. Hiervoor kunnen ook gebouwgebonden maatregelen worden ingezet.
- De Burgemeester Brokxlaan en de Locomotiefboulevard zijn de belangrijkste oost-west verbindingen, naast de verkeersfunctie, is bij de inrichting van deze verbindingen ruimte voor verblijfskwaliteit, groenvoorzieningen en klimaat adaptieve maatregelen.
- Aansluitend aan de spoorlijn, binnen de Locomotiefboulevard, dient een ecologische zone van minimaal 10 meter breed gerealiseerd te worden. In deze zone wordt een zonbeschermde kruidenrijke vegetatie ontwikkeld op schrale bodem, die als leefgebied en verbindingzone fungeert voor kleine grondgebonden diersoorten en voor vliegende insecten zoals dagvlinders en wilde bijen. Parkeervoorzieningen (parkeergarages) en gebouwen die worden gerealiseerd in de genoemde ecologische zone kunnen onderdeel zijn van de ecologische zone.



- Aanvullende groenvoorzieningen en eventuele groene infiltratievoorzieningen sluiten bij voorkeur rechtstreeks aan op de genoemde ecologische zone, op de groenstructuur van de Burgemeester Brokxlaan of op groeiplaatsen van bestaande bomen.
- De nieuw te creëren verblijfsruimten tussen de hoofdroutes (Burgemeester Brokxlaan en Locomotiefboulevard) dragen bij aan het versterken van de gebiedsidentiteit vanuit de thema's samenwerken en ontmoeten en dienen bij te dragen aan de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en/of samen te werken.
- Begane grond invullingen van de bestaande gebouwen leveren een bijdrage aan de kwaliteit en leefbaarheid/beleving van de openbare ruimte tussen de gebouwen. Streef naar hogere verdiepingshoogten en zoveel mogelijk open gevels om flexibiliteit en interactie tussen openbaar gebied en gebouw mogelijk te maken.
- Naast de formelere oost-west routes op Burgemeester Brokxlaan en Locomotiefboulevard zullen er bij de nadere stedenbouwkundige invulling informelere routes tussen de verschillende openbare ruimtes worden gecreëerd ter versterking van de samenhang in het gebied vanuit principes ontmoeten en samenwerken en gebaseerd op de ooit aanwezige informele dwaalstructuur in het oude Werkplaatscomplex.
- De nieuwe openbare ruimten tussen de te realiseren bouwvolumes zullen elk een eigen karakter hebben om daarmee bij te dragen aan een divers verblijfs- en woonklimaat in de Spoorzone. Naast ruimten voor ontmoeting en vermaak zullen ook rustigere openbare ruimtes gecreëerd worden als geluidsluwe buitenruimte voor de vaak hoog geluid belaste woningen.
- Ter versterking van de stedenbouwkundige structuur zullen een aantal hoogteaccenten worden gerealiseerd:
  - Aan de Noordzijde van het Burgemeester Stekelenburgplein wordt een woontoren van minimaal 70 en maximaal 133 m gerealiseerd;
  - Hoogbouwelementen van 70 tot 90 meter: deze markeren belangrijke plekken als entree naar de Spoorzone;
  - Boven de Wagenmakerij (waarmee tevens op groter schaalniveau de zichtbaarheid vanuit/relatie tot de Binnenstad/Heuvel wordt gemaakt).
- Hoogbouw tussen 30 en 60 meter: rond Stekelenburgplein ter benadrukking en begrenzing van de stedelijke ruimte van dit plein en bij de westelijke entree van de Spoorzone (locatie Zwijsen.)
- Hoogteaccenten vanaf 25 meter voldoen aan het vigerend hoogbouwbeleid.

#### **Primaire gebouwkwaliteiten**

- De bestaande iconische gebouwen van de Werkplaats zijn de drager voor de gebiedsbrede beeldkwaliteit en moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Nieuwe gebouwen voegen zich in verschijningsvorm naar het bestaande ensemble
- Gebouwstructuren baseren op de aanwezige Ingenieurslogica in het gebied: makkelijk en flexibel her te bestemmen
- Serene architectuur: De flexibiliteit van de structuur vertalen in de gevel en voorkomen dat dit een letterlijke weergave van de functie of het programma is, zodat de gevel moet veranderen bij functiewijziging. De nieuwe volumes hebben een serene architectuur aansluitend bij het bestaande erfgoed. Dit wil uiteraard niet zeggen dat de gevel niet verfijnd is, de gevel heeft reliëf, terrassen, groen en kwaliteiten voor wonen en werken.
- Actieve plint: streef naar hogere verdiepingshoogten en zoveel mogelijk open gevels om flexibiliteit en interactie tussen openbaar gebied/gebouwgebruik mogelijk te maken.
- Lichttoetreding: bij bepalen afstand tussen gebouwen en hoogtebepaling zorg dragen voor een goede daglichttoetreding/bezonnning, waarbij de Haagse bezonningsnorm, conform het bepaalde in de Handreiking Hoogbouwbeleid als toetsingskader zal gelden zowel wat betreft de nieuwbouw als ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving.

#### **Primaire kwaliteiten openbaar gebied**

- Er is sprake van een diversiteit aan plekken
- Het eigen karakter en identiteit van elke plek wordt benadrukt
- Toe-eigenen van de open ruimte: zorg voor interactie van gebruik van de openbare ruimte en het gebruik van de gebouwen
- Alle hoven in het gebied tussen spoor en Burg. Brokxlaan en NS plein en Gasthuisring zijn openbaar toegankelijk
- Groene buitenruimten in inrichting en gebruik sluiten aan op het rauwe karakter Werkplaatsgebouwen, kies voor robuuste biodiverse stadsnatuur
- Het openbaar gebied is zo veel mogelijk doorwaadbaar en draagt zo bij aan inspireren, ontmoeten en samenwerken in het gebied door toekomstige gebruikers en bezoekers
- Maak (semi)openbare gebruiksruidtes (o.a. terrassen en daktuinen) op verschillende niveaus



**Natuurinclusief bouwen**

- Uitgangspunt voor nieuwbouw in het gebied is dat deze natuurinclusief ontwikkeld wordt
- Bij iedere ontwikkeling met nieuwbouw wordt een advies van een ter zake kundige ecoloog opgenomen voor het realiseren van natuurinclusieve gebouwen. In dit advies wordt ingegaan op de kansen voor natuurinclusief bouwen en op welke wijze deze kansen geïntegreerd worden in de nieuwbouw. Als leidraad voor voorzieningen geldt het volgende:
  - Hoogbouw >30 meter: kraam- en winterverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis;
  - Gebouwen <30 meter: zomerverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis;
  - Alle gebouwen: nestholten voor gierzwaluwen;
  - Alle plinten: nestholten voor huismussen.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 april 2020  
de griffier,  
de voorzitter,*