



Ruimtelijke structuur deelgebied 3, Ketelhuis

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit

De beleidsregel 'Ruimtelijke structuur deelgebied 3, Ketelhuis' vast te stellen als aanvullend toetsingskader voor bouwplannen en daarmee:

- De functieaanduiding "onderdoorgang" te verwijderen;
- het bouwvlak aan de Atelierstraat te beperken;
- maximale bouwhoogte van de bebouwing langs de Atelierstraat beperken tot 8 meter.

1. Achtergrond

Voor de toetsing van bouwplannen voor deelgebieden in de Spoorzone gelden de volgende kaders:

- A. Bestemmingsplan Spoorzone 2019, vastgesteld 6 april 2020
 - regels
 - verbeelding
- B. Beleidsregels op grond van artikel 14.1 van het bestemmingsplan te weten:
 1. beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone';
 2. beleidsregel 'ruimtelijke structuur deelgebied';
 3. beleidsregel 'Evenementen, locatiematrix';
 4. beleidsregel 'Externe veiligheid';
 5. beleidsregel 'Parkeerkader Spoorzone 2019';

De beleidsregel 1. Ruimtelijke Structuur Spoorzone betreft de globale ruimtelijke kaders op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte en milieu/groen/duurzaamheid, afgeleid van de (ruimtelijke) uitgangspunten voor de ontwikkeling las vastgesteld in het Koersdocument.

In de beleidsregel '2. Ruimtelijke structuur deelgebied' wordt per in het bestemmingsplan benoemde deellootatie (of een deel daarvan) een nader ruimtelijke beoordelingskader opgesteld, op een eenduidige toetsbare wijze ten behoeve van bouwplantoetsing in kader van verlenen van omgevingsvergunning. Hiervoor gelden de eisen en regels zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone' als randvoorwaarde. Nader locatie-specifiek uitgevoerd ruimtelijk/programmatisch onderzoek is de basis voor de verdere specificatie van de algemene kaders.

Beleidsregel 4 betreft een technisch toetsingskader op gebied van externe veiligheid waaraan voldaan moet worden om een omgevingsvergunning te krijgen. Het betreft hierbij zowel technische eisen voor bouw en gebruik van de opstallen voor het gebouw zelf als voor de omgeving.

Daarnaast betreft het een nader beoordelingskader wat betreft het vanuit het totale programma voor Spoorzone en omgeving kunnen voldoen aan gestelde bijdrage aan de maximaal toelaatbare overschrijding van de oriënterende waarde.

Met vastleggen van de volumes, positionering daarvan en het programma in de beleidsregel "Ruimtelijke structuur deellootatie" zal ook de maximale bijdrage van de specifieke locatie aan de gebiedsbrede oriënterende waarde voor het Groepsrisico specifiek worden vastgesteld binnen de kaders van de beleidsregel 4 Externe veiligheid.

Beleidsregels 3 en 5 zijn niet-locatiespecifieke, generieke beleidsdocumenten en behoeven geen verdere uitwerking in de nader vast te stellen beleidsregel ruimtelijke structuur deelgebied, tenzij hiervoor dringende noodzaak toe is op basis van gewijzigde inzichten.

2. Opbouw en inhoud beleidsregel Ruimtelijke structuur deelgebied Ketelhuis.

2.1 Primaire gebouw kwaliteiten, primaire kwaliteiten openbaar gebied, alzijdige relatie Ketelhuis en omgeving

Het Ketelhuis is, zoals omschreven in het Koersdocument Spoorzone, onderdeel van een groter geheel en heeft hierin aan de Atelierstraat en Burgemeester Brokxlaan een centrale positie.

Voor het Ketelhuis zijn de volgende schaalniveaus te onderscheiden:



1. Niveau Binnenstad, relatie Binnenstad, Spoorzone en Theresia.
2. Niveau Spoorzone, zoals omschreven in Koersdocument bij het deelgebied Theresiazone.
3. Niveau directe omgeving en openbare ruimte, Burgemeester Brokxlaan, Atelierstraat, achtererven woningen Lange Nieuwstraat.
4. Niveau gebouw, samenhang verschillende gebouwdelen, functies en bereikbaarheid.

Binnen deze schaalniveaus worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Ketelhuis nader omschreven.

2.2 Plangebied

Het plangebied voor deze beleidsregel is gelegen in de Spoorzone van de gemeente Tilburg, als onderdeel van het deelgebied Theresiazone. Het bestaande Ketelhuis is gelegen op de hoek van de Burgemeester Brokxlaan en de Atelierstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Lange Nieuwstraat. Het Ketelhuis was onderdeel van de voormalige NS-werkplaats en is op dit moment het enige gebouw in de Theresiazone. Het Ketelhuis heeft de status van gemeentelijk monument. De Theresiazone zal aan de Burgemeester Brokxlaan, tussen de Besterdring en toekomstige Clarissentoren verder worden ontwikkeld.

De omvang van het plangebied bedraagt circa 1.200 m² en biedt ruimte voor herbestemming van het Ketelhuis. Uitgangspunt is de realisatie van appartementen op het bestaande gebouw tot maximale bouwhoogte van 26 meter en woonstudio's (maximale bouwhoogte 8 meter) op de grens met de achtertuinen van de woningen aan de Lange Nieuwstraat. Totaal gaat het om circa 62 woningen binnen het plangebied.

Het Ketelhuis lag voorheen verstopt achter de hekken van de NS-werkplaats. Met de ontmanteling van de werkplaats, de aanleg van de Burgemeester Brokxlaan en de route Atelierstraat-Willem II Passage heeft het Ketelhuis een prominente positie in het stedelijke netwerk en zichtbare positie in het stadsbeeld. Met name in de relatie tussen de stadsdelen Theresia en Binnenstad en de bereikbaarheid van onder andere het Fietshotel in het hart van de werkplaats.



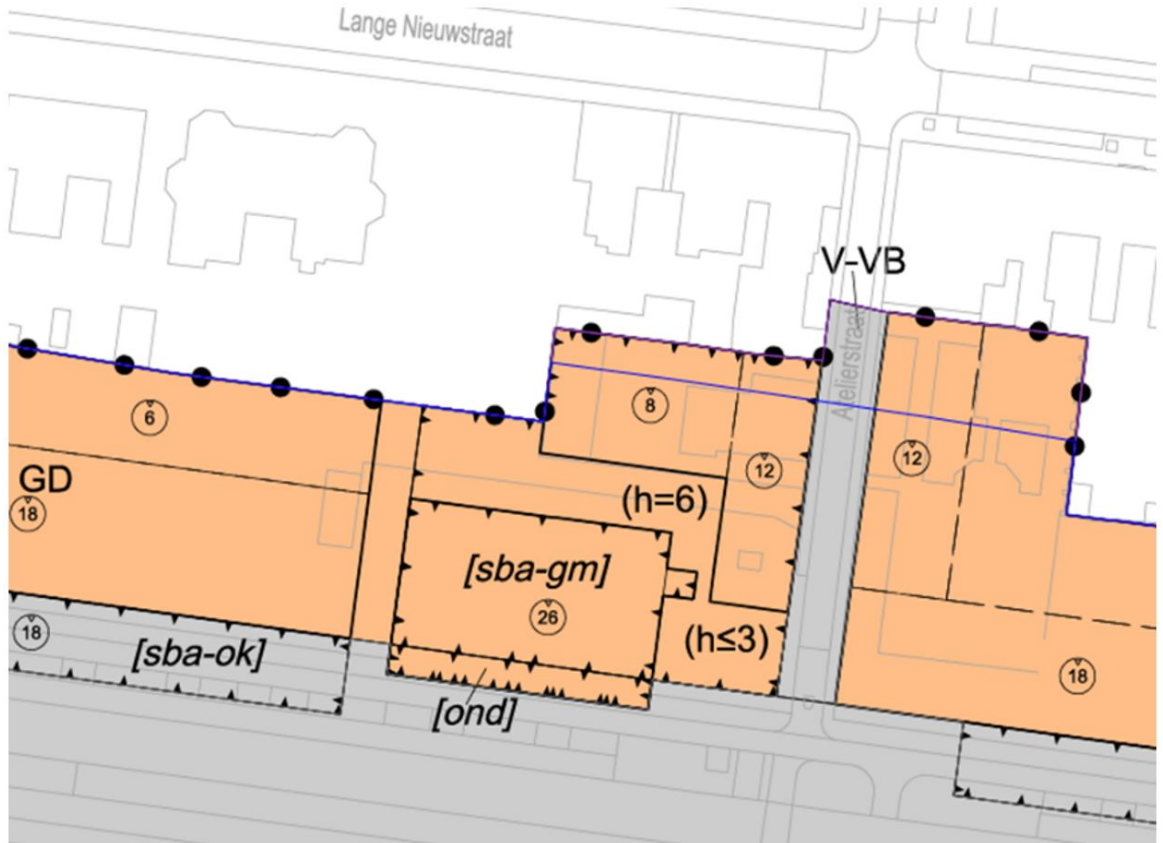
Ligging in de Spoorzone



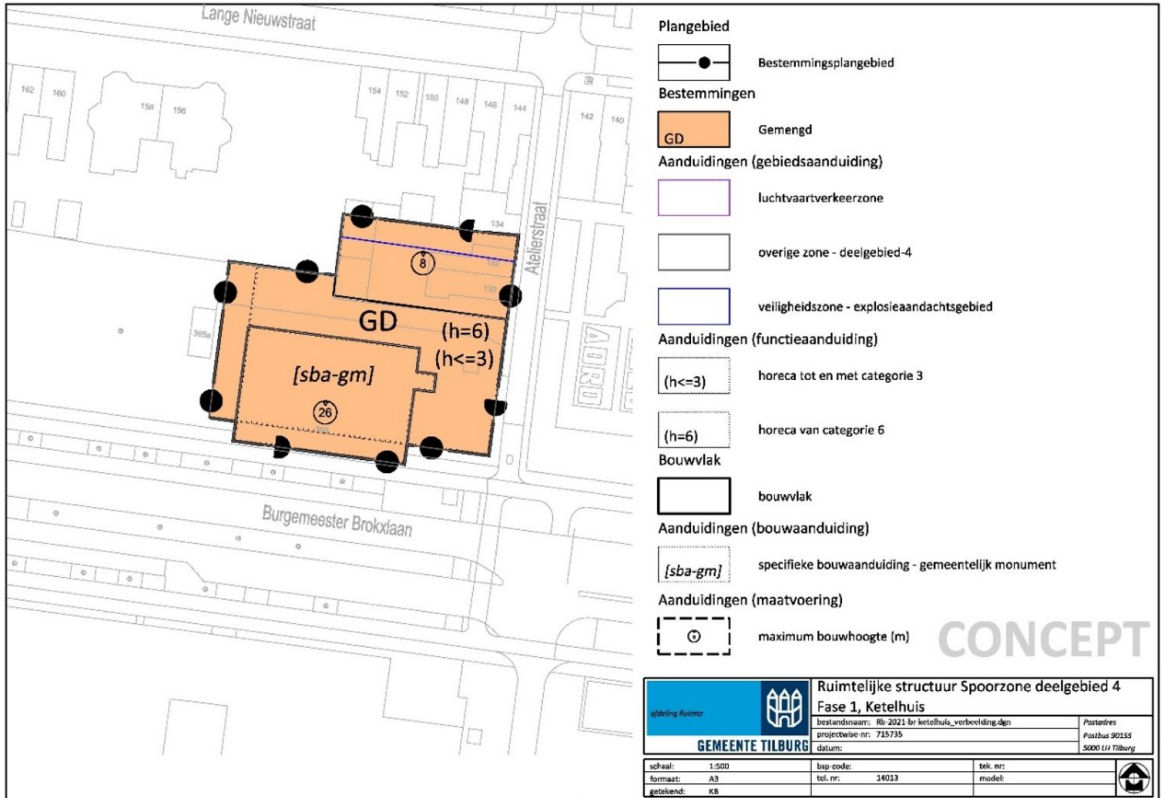
Directe omgeving en Plangebied

2.3 Deelgebiedverbeelding

Volgens het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming "Gemengde doeleinden" met de aanduiding "Gemeentelijk Monument".



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Spoorzone 2019



Nieuwe verbeelding



2.4 Toegelaten functies

Het bestaande Ketelhuis zal worden getransformeerd tot een publiekstoegankelijk functie. Er is 1 horecagelegenheid tot maximaal categorie 3 toegestaan en andere commerciële functie.

Het Ketelhuis heeft de status "Gemeentelijke monument" en vormt het basement voor de ontwikkeling. Het bestaande interieur zoals de ketels zijn onderdeel van het gemeentelijk monument. Na uitgebreid onderzoek is gebleken dat de ketels niet kunnen gehandhaafd. Dit betekent dat de ketels moeten worden verwijderd. Gelet op de monumentale status zal het exterieur zo maximaal mogelijk worden gehandhaafd.

Op het Ketelhuis zijn circa 48 appartementen voorzien in totaal 6 bouwlagen. De entree van de appartementen is gelegen aan de noordzijde van het Ketelhuis. De benodigde bergingen en fietsenstalling zijn onderdeel van het bouwblok met de woonstudio's.

De opbouw met appartementen zal in een onderscheidende vormgeving en architectuur worden uitgevoerd. Qua materialisatie en detaillering wordt uitgegaan van een referentie naar voormalige ketels.

2.5 Expressie en betekenis

Gelet op de monumentale status van het Ketelhuis, geldt nadrukkelijk een inspanningsverplichting ten aanzien van het omgaan met de cultuurhistorische waarden van het pand. Het Ketelhuis fungeerde als energievoorziening van de voormalige Werkplaats. De herkenbaarheid van met name deze historische functie en de verbondenheid met de Werkplaats als geheel, dient tot uitdrukking te worden gebracht. Met een geïntegreerde kunstuiting kan de verbondenheid en historie van het Ketelhuis met de Werkplaats worden versterkt.

De huidige verschijningsvorm van het Ketelhuis, is onder andere het resultaat van aanbouwen welke geamoveerd zijn. Deze situatie kenmerkt de historie van het pand en specifieke eigenheid van de verschillende gevels die in het verleden deels buitengevel, deels binnengevel waren.

Door middel van bouwkundig rapport dient de uitvoerder aan te tonen dat de gekozen oplossing constructief, procesmatig (tijdens de bouw) en financieel haalbaar is en dat het monument niet wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Er dient een onderzoek aangeleverd te worden waarin onderbouwd is welke artefacten in en rondom het Ketelhuis in het gebouw kunnen terugkeren en hoe door middel van (beeldende) kunst het verleden van het Ketelhuis zichtbaar gemaakt kan worden.

2.6 Vormgeving plint en openbare ruimte

Het Ketelhuis vervult een belangrijke functie in relatie met de omliggende openbare ruimte. De plint draagt bij aan de beleving "op ooghoogte" van bezoekers, bewoners en passanten. De openbare ruimte tussen het Ketelhuis en de Atelierstraat zal als verblijfsplek worden ingericht. Deze buitenruimte heeft mogelijk een relatie met de publieksfunctie in het Ketelhuis. De woonstudio's zijn aan de noordkant van deze ruimte gelegen. Aan de oostzijde is tevens woningbouw voorzien als onderdeel van de verdere ontwikkeling van de Theresiazone. De buitenruimte zal in samenhang rond het Ketelhuis verder worden uitgewerkt. Hierbij zijn de relatie en samenhang met de Burgemeester Brokxlaan en verbinding met de tuin van Villa Anna & Casa Cara medebepalend. Voor deze villa's is een initiatief voor een hotelfunctie in voorbereiding.

In de huidige situatie staat het Ketelhuis op het trottoir van de Burgemeester Brokxlaan. Deze bijzondere situatie vraagt om herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse om ruimte te maken voor een loopstrook voor voetgangers. Er is voldoende ruimte tussen de bestaande rijbaan van de Burgemeester Brokxlaan en de gevel van het Ketelhuis om op passende wijze ruimte te maken voor fietsers en voetgangers. Tevens zal de bestaande gevel van het Ketelhuis een meer uitnodigend karakter krijgen.

2.7 Ontsluiting

Het Ketelhuis moet goed bereikbaar zijn voor diverse verkeerssoorten en doelgroepen. Integraal onderdeel van de bereikbaarheid betreft de stallingsmogelijkheden van fiets en auto. Binnen het plangebied zijn geen stallingsmogelijkheden voor auto's, ook is het plangebied autovrij. De volgende thema's zijn van belang voor de ontsluiting en bereikbaarheid:

2.8 Voorzieningen in het openbaar gebied

Gebouwgebonden nutsvoorzieningen worden in het gebouw opgenomen. Afvalcontainers worden of ondergronds in openbare ruimte aangelegd of in het gebouw opgenomen. De locatie voor afvalcontainers zijn binnen de ruimtelijke en beoogde ontsluitingsstructuur bereikbaar.

2.9 Natuurinclusief bouwen

Zie ook de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone'.



Er dient sprake te zijn van natuur- en groeninclusief bouwen waarbij voldaan moet worden aan het door het college op 21 maart 2021 vastgestelde "Puntensysteem voor natuur- en groeninclusief bouwen Tilburg", danwel een gelijkwaardige vorm van natuur- en groen inclusief bouwen, goed te keuren door de gemeentelijke ecooloog.

2.10 Klimaatadaptatie/Waterretentie

- a. Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per toegevoegde vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het gestelde onder a indien realisatie van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

2.11 Ecologie/Biodiversiteit

Dit moet worden uitgewerkt in het kader van de opstelling van het inrichtingsplan voor de Theresiazone.

2.12 Acceptabel woon- en leefklimaat omliggende woningen

Door middel van onderzoek (geluid, licht, bezonning) moet aangetoond worden dat het Ketelhuis niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat bij bestaande en geprojecteerde woningen.

Tilburg, 12 oktober 2021

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,