



## Beleidsregels ruimtelijke structuurdeelgebied Campusplein / Young Professional Campus (YPC) SPOORZONE

Vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg op 16 mei 2022, nr. 2022\_1294

### 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'

#### Beleidsregel 1.

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

#### Beleidsregel 2.

Ruimtelijke structuur deelgebied' wordt per in het bestemmingsplan benoemde deellocatie (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 totaal programma voor Spoorzone en omgeving kunnen voldoen aan gestelde bijdrage aan de maximaal toelaatbare overschrijding van de oriënterende waarde.

Met het vastleggen van de volumes, de positionering daarvan en het programma in de beleidsregel "Ruimtelijke structuur deellocatie" zal ook de maximale bijdrage van de 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.

Dit 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 Young Professional Campus

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

De YPC is, zoals omschreven in het Koersdocument Spoorzone, onderdeel van een groter geheel en heeft hierin aan de Burgemeester Brokxlaan en het te ontwikkelen Campusplein een centrale positie. De YPC geeft inhoud aan de ruimtelijke vertaling de Tilburgse speerpunten van de duurzame, inclusieve en vitale stad.



In de Uitvoeringsnota Versnelling Next Economy gaat voor de Spoorzone uit van een volwaardig en samenhangend ecosysteem bestaande uit een samenhangend aanbod van werklocaties, waarmee voor iedere bedrijfsfase voldoende betaalbare ruimte geboden wordt die qua huur, looptijd en voorzieningen past bij de ontwikkelingsfase van bedrijven. Voor beginnende bedrijven wordt de startup kitchen ingericht, die (bij gebleken behoefte) verbonden kan worden met de Young Professional Campus. De high-end bedrijven kunnen zich huisvesten in het gebouw van MindLabs, dan wel in Plan T. Voor bedrijven in de ontwikkelfase daar tussen in, loopt een verkenning naar geschikte huisvesting. Belangrijke opgave daarbij is dat we met alle partijen ervoor zorgdragen dat bedrijven die zich in de Spoorzone huisvesten fundamenteel bijdragen aan het beoogde ecosysteem. Maar een ecosysteem (zeker een beginnend) is ook gebaat bij nabijheid en ontmoetingen. Naast een passende huisvesting, is het belangrijk dat in de Spoorzone voorzieningen ingericht worden die voor gemeenschappelijk gebruik zijn (de zogenaamde shared facilities). Een dergelijke shared facility heeft namelijk als voordeel dat niet elk gebouw zijn eigen voorzieningen hoeft te treffen en dat daar ontmoetingen plaatsvinden tussen de 'bewoners' van de verschillende gebouwen.

De YPC is, zoals omschreven in het Koersdocument Spoorzone, onderdeel van een groter geheel en heeft hierin aan de Burgemeester Brokxlaan en het te ontwikkelen Campusplein een centrale positie. De YPC geeft inhoud aan de ruimtelijke vertaling de Tilburgse speerpunten van de duurzame, inclusieve en vitale stad.

De YPC geeft ruimtelijk invulling aan het bovengenoemde ecosysteem en is van betekenis op de volgende schaalniveaus:

1. Niveau stad, als onderdeel van kennisontwikkeling en samenwerking met bedrijfsleven.
2. Niveau Binnenstad, relatie Binnenstad, Spoorzone en Theresia.
3. Niveau Spoorzone, zoals omschreven in Koersdocument bij het deelgebied Campusplein.
4. Niveau directe omgeving en openbare ruimte, Burgemeester Brokxlaan, Campusplein, Binnentuin, doorsteken en Locomotiefboulevard.
5. Niveau gebouw, samenhang verschillende gebouwdelen, functies en bereikbaarheid.

Binnen deze schaalniveaus worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de YPC in de paragrafen 2.5. 'Ruimtelijke opbouw en inpassing' en 2.6 'Massaopbouw, bouwgrenzen en maatvoering' nader omschreven. Allereerst zal worden ingegaan op het Plangebied, Planologische situatie en Programma.

## 2.2 Plangebied

Het plangebied voor deze beleidsregel is onderdeel van de Spoorzone van de gemeente Tilburg, gelegen in het hart van oude NS-werkplaats. Tussen de bebouwing rond de Binnentuin en het bouwcluster van de Koepelhal, Wagenmakerij en Hall of Fame. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Burgemeester Brokxlaan en aan de zuidzijde aan Gebouw 88 en de Locomotiefboulevard.

De omvang van het plangebied bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup> en biedt ruimte aan twee gebouwen. Centraal op de tijdelijke parkeerplaats P2 komt de Young Professional Campus, met een onderwijsfunctie voor Tilburg University en starter-plus studentenhuysvesting. Een tweede gebouw, het zogenaamde "Spoorgebouw" met hierin een commerciële invulling en kantoorfunctie is geprojecteerd tegen de Hall of Fame, op de hoek met de Locomotiefboulevard. Integraal onderdeel van de ontwikkeling is het Campusplein, welke tussen beide gebouwen is gesitueerd.

Samen met het in aanbouw zijnde MindLabs is de YPC een verdere uitbreiding van de onderwijsfunctie in de Spoorzone. Het unieke is de samenwerking tussen bedrijfsleven en kennisinstellingen waarin kennis en kunde worden gedeeld om innovatieve technologie in te zetten voor het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Centraal tussen Mindlabs en de YPC ligt de Binnentuin, één van de belangrijkste ontmoetingsplekken in de stad.

Het plangebied is sinds de vijftiger jaren onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein. De huidige tijdelijke parkeerfunctie zal in het kader van de gebiedsgerichte parkeerregeling voor de Spoorzone, op termijn worden ondergebracht in de gebouwde parkeervoorzieningen.

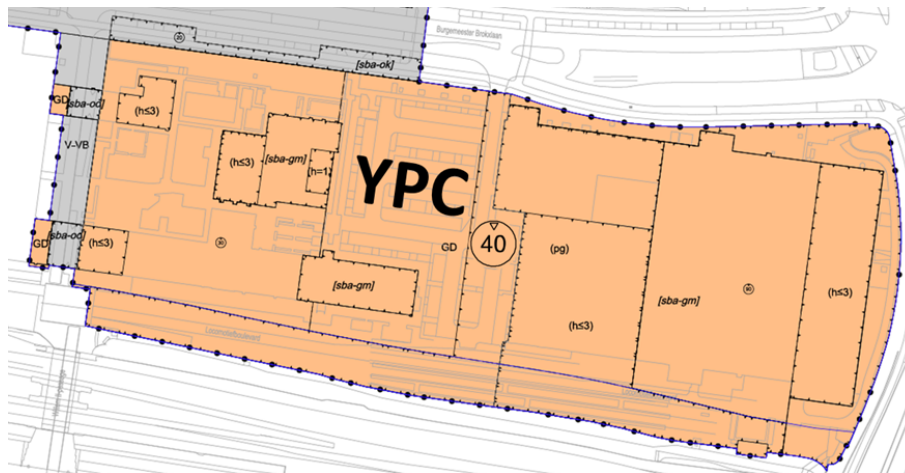


Ligging in de Spoorzone

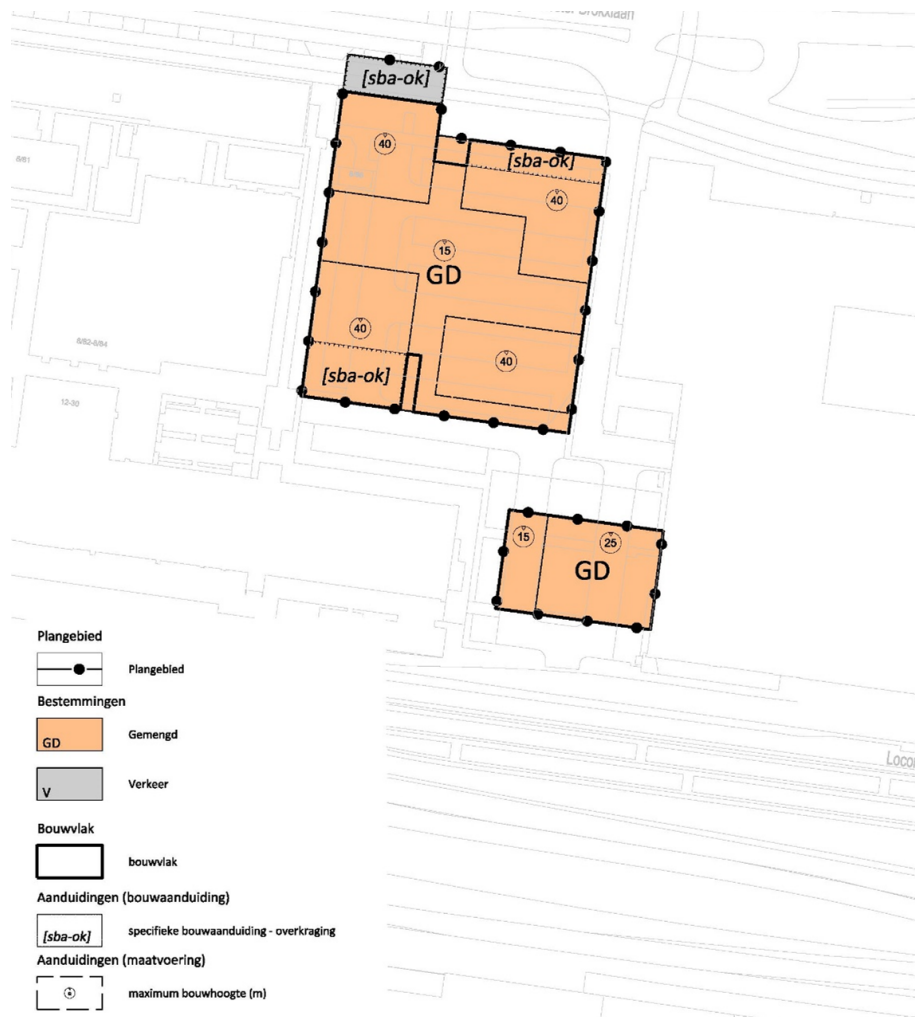
Directe omgeving en Plangebied

### 2.3 Planologische situatie, deelgebied verbeelding Bestemmingplan Spoorzone 2019

Volgens het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming "Gemengde doeleinden". De maximale bouwhoogte bedraagt 40 meter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een gedeeltelijke overbouwning van het trottoir en fietspad van de Burgemeester Broeklaan, binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden".



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Spoorzone en ligging YPC



### Nieuwe verbeelding Spoorzone-YPC

#### 2.4 Toegelaten functies en Programma

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestemming "Gemengde doeleinden". Het programma bestaat uit de volgende functies en omvang:

- Onderwijs 6.000 m<sup>2</sup>
- Wonen 11.900 m<sup>2</sup>
- Kantoren 3.500 m<sup>2</sup>

In de YPC is de onderwijsfunctie voorzien in de plint van het gebouw. Op de plint staat een viertal bouwvolumes met totaal circa 250-280 woningen/eenheden. Het woningbouwprogramma bestaat uit starters- en studenten woningen, zowel in de koop- als huursector. Binnen het woningbouwprogramma is sprake van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Onder een onzelfstandige wooneenheid wordt verstaan: "Een (complex van) woonruimte(n) waarbij men wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badkamer en toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers-)ruimte".

Op de plint is een gezamenlijke buitenruimte voorzien, in de vorm van een daktuin. Tevens onderdeel van het programma is een inpandige fietsenstalling, voor gebruikers en bewoners van de YPC. In het Spoorgebouw, aan de zijde van de Locomotiefboulevard is de kantoorfunctie voorzien.

#### 2.5 Ruimtelijk opbouw en inpassing

De YPC is centraal geïntegreerd midden in het hart van de oude werkplaats en wordt omringd door de oorspronkelijke werkplaatsgebouwen. De locatie is momenteel onbebouwd en vormt derhalve in de huidige situatie een discontinuïteit in de 'stoet' van gebouwen van Koepelhal tot Lochal. De YPC voegt zich tussen de bestaande bebouwing en organiseert het systeem van openbare ruimte. De ontwikkeling van de YPC bestaat uit twee verschillende gebouwen, welke de gewenste continuïteit van de "Stoet" van gebouwen herstelt:



- Het Spoorgebouw in de lijn van Gebouw 88 en de Hall of Fame, tussen de Locomotiefboulevard en het Campusplein.
- Het onderwijs- en woongebouw, tussen het Campusplein en de Burgemeester Brokxlaan en enerzijds geflankeerd door de skatehal als onderdeel van de Hall of Fame en anderzijds door Smeer'm.

Hierbij zal sprake zijn van een vernieuwende en betekenisvolle bijdrage aan de interactie tussen gebouwen en openbare ruimte in een cultuurhistorische context en hoog-stedelijke dynamiek met een hoge dichtheid van bebouwing en functies. Het concept van de YPC en het Spoorgebouw levert een betekenisvolle bijdrage aan de cultuurhistorische laag van de werkplaats. De levendige plinten van het Spoorgebouw en de YPC continueren en complementeren de cultuurhistorische laag. Op de plinten zijn woon- en kantoorgebouwen voorzien.

Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van een integrale benadering voor de inpassing in de bebouwingstructuur en het systeem van openbare ruimte.

In de systeem van openbare ruimte is een drietal niveaus te onderscheiden, welke allen van belang zijn voor de inpassing van de YPC. Ten eerste is de YPC gepositioneerd aan de twee structurerende lijnen in oost-west richting: de Burgemeester Brokxlaan en de Locomotiefboulevard. Ten tweede, parallel aan beide lijnen wordt centraal in het gebied, een reeks van opeenvolgende openbare binnen- en buitenruimten in directe samenhang met de bebouwing en hun programmatische invulling ontwikkeld: Binnentuin, Campusplein, Locomotiefboulevard, Hall of Fame en vervolgens Wagenmakerij en Koepelhal. Ten derde staat dwars op de oost-west lijnen een fijnmazig netwerk van smalle straten, doorsteken en passages. Op alle drie de niveaus communiceert het gebouw met de omgeving.

Uitgangspunt is, een doorwaadbaar gebied met maximale openbaarheid. Dit geldt niet alleen voor het openbaar gebied, maar vooral ook voor de plint en begane grond van de gebouwen, welke integraal onderdeel zijn van dit netwerk.

De YPC vervult in dit netwerk een belangrijke ontmoetings- en verbindende functie. Het bouwvolume van de YPC heeft eenzijdige oriëntatie en relatie met de omliggende openbare ruimten en bebouwing. Met de YPC wordt beoogd de openbare ruimte te activeren en zal het gebouw een dialoog aangaan met de omgeving. Het groot aantal bezoekers, bewoners en passanten van het gebouw biedt hiertoe aangrijpingspunten om te komen tot een hoge mate van verblijfskwaliteit waar uiteenlopende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten.

Benadrukt wordt de gewenste interactie tussen het plintprogramma en de programmering van de omliggende openbare ruimte zodat er een wisselwerking en onderlinge versterking mogelijk is. De omliggende ruimten en bebouwing kennen in maat, schaal, gebruik en dynamiek een divers karakter. Dit vraagt derhalve om verschillende benaderingswijze in de relatie tussen gebouw en aangrenzende openbare ruimte.

Voor de ruimtelijke inpassing kent de hoofdopzet van de plint een onderscheidt tussen de noord- en zuidzijde en de oost- en westzijde. De noord- en zuidzijde zijn georiënteerd op de grotere openbare ruimten van de Burgemeester Brokxlaan en Campusplein. Aan de oost- en westzijde voegt de plint zich in de meer kleinschaligheid van de bestaande gebouwen en doorsteken.

De plint met onderwijsfuncties YPC is toegankelijk met herkenbare entrees, aan de Burgemeester Brokxlaan (noordzijde) en het Campusplein (zuidzijde). De YPC kent hiermee een vergelijkbare positie als de LocHal, met een interne verbindinglijn welke tevens functioneert als verblijfs- en ontmoetingsruimte en een bijdrage levert aan de doorwaadbaarheid van de Spoorzone.

Direct naast de entree aan de Burgemeester Brokxlaan, is de toegang tot de inpandige fietsenstalling voor gebruikers en bewoners gesitueerd. Hiermee is de fietsenstalling direct aangehaakt op het aanwezige fietspad, als onderdeel van het stads-brede fietsnetwerk.

De entree van de YPC aan het Campusplein kent een actieve wisselwerking tussen het gebouw en het plein. De openbare ruimte van het plein loopt, onder de overkraging, visueel door tot in het gebouw. Er is sprake van een zekere mate van transparantie en publieksgerichte functies en activiteiten.

Rond het te ontwikkelen Campusplein zijn onderwijs, kantoren, broedplaats, horeca en Hall of Fame en het Spoorgebouw (als onderdeel van deze ontwikkeling) gelegen. Alle functies zijn nadrukkelijk op het plein georiënteerd. Het Campusplein staat in directe verbinding met de Binnentuin en legt in oostelijke richting, via de Hall of Fame een verbinding met de Wagenmakerij en Koepelhal. Het Spoorgebouw aan de zuidzijde van het Campusplein is aan deze verbindende lijn geadresseerd. Tevens vormt het



Spoorgebouw, samen met Gebouw 88 de verbinding tussen Campusplein en Locomotiefboulevard. Voor het Spoorgebouw geldt dat de plint een driezijdige oriëntatie vraagt.

In noord-zuid richting legt het Campusplein, via de doorsteken aan weerszijden van het gebouw, een de relatie tussen de Locomotiefboulevard en de Burgemeester Brokxlaan. Aan de oost- en westzijde is het onderwijs- en woongebouw gelegen aan doorsteken, welke een verbinding leggen tussen het Campusplein en de Burgemeester Brokxlaan.

Deze doorsteken hebben een beperkte breedte en zijn vergelijkbaar met de noord-zuid verbindingen elders in de Spoorzone. Gelet op de beperkte breedte zullen de doorsteken obstakelvrij en met een terughoudende programmering en beperkt aantal toegangen worden ingericht. Aan de doorsteken zijn de gezamenlijke entrees van de woningen gelegen.

De westelijke doorsteek, tussen Smeer'm en de YPC ligt in de zichtlijn, vanaf de Burgemeester Brokxlaan, op de entree van Gebouw 88. De oostelijke doorsteek vervult een belangrijke logistieke functie voor uitsluitend bevoorradersverkeer binnen het voetgangersgebied van de Spoorzone, voor het gebied van Koepelhal tot het Burgemeester Johan Stekelenburgplein. Dit vraagt om een stedenbouwkundige opzet en inrichting van de openbare ruimte, welke een veilige omgeving met voldoende rij- en manoeuvreerruimte biedt voor bevoorradersverkeer. In het openbaar gebied vervullen de doorsteek (in de zichtlijn op entree Gebouw 88) en bevoorradersroute een belangrijke verbindende functie tussen het Campusplein en de Burgemeester Brokxlaan.

## 2.6 Massaopbouw, bouwgrenzen en maatvoering

In het Koersdocument en het bestemmingsplan wordt voor de Ruimtelijke structuur van de Spoorzone uitgegaan van de metafoor van "de sporen en de bielzen". Haaks op de Locomotiefboulevard en de Burgemeester Brokxlaan zijn de gebouwen gepositioneerd. De gebouwen vormen "een stoet" van gebouwen zij-aan-zij. De YPC voegt zich in deze stedenbouwkundige systematiek met een plintbebouwing, welke sterk interacteert met de openbare ruimte. Op de plint, met het onderwijsprogramma zijn woningbouwvolumes geprojecteerd.

De YPC kent in hoofdopzet een vierkante footprint en viertal volumes, gepositioneerd op de vier hoeken van de plint. De uitdaging is om deze footprint en massaopbouw in het systeem van de sporen en de bielzen te laten landen. Zowel de plint als de massaopbouw bieden, in relatie tot de omgeving aanleiding tot een nadere geleding van de volumes. De aanleidingen zijn gelegen in:

- De gelaagdheid van de rooilijnen
- Het ensemble van overkragende bebouwing
- Geleding van de massaopbouw

In het Koersdocument wordt voor de Burgemeester Brokxlaan, aan weerszijden een samenhangende stedenbouwkundige opbouw voorgesteld. Tussen het Burgemeester Johan Stekelenburgplein en de Wagenstraat wordt uitgegaan van een ensemble van overkragende bebouwing boven het trottoir en fietspad om te komen tot een visuele versmalling en het doorbreken van de lineariteit van de Burgemeester Brokxlaan.

Feitelijk is en aan Burgemeester Brokxlaan sprake van twee bouwgrenzen:

- Bouwgrens van de plint (begane grond)
- Bouwgrens van de overkragingen

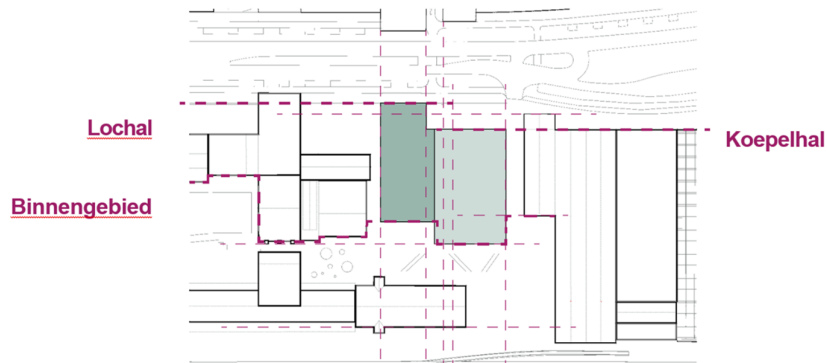
De bouwgrens van de plint van de YPC voegt zich tussen de omliggende bestaande bebouwing. Hierbij zijn de cultuurhistorische bouwgrenzen van de voormalige werkplaatsgebouwen relevant, met name de hoofdmassa's van de westelijk gelegen LocHal en Wagenmakerij/Koepelhal aan de oostzijde. Beide bouwgrenzen liggen niet in één lijn. De plint van de YPC bemiddeld tussen beide lijnen met een sprong. De sprong markeert de overgang van het brede profiel naar het smalle profiel van de Burgemeester Brokxlaan ter plaatse van de Wagenstraat. De sprong is tevens aanleiding tot geleding van de vierkante plint in twee ten opzichte van elkaar verschoven bielzen.

De afstand tussen de oostelijk en westelijk gelegen bestaande bebouwing, bedraagt 64,5 meter. Aan de westzijde wordt uitgegaan van de huidige doorsteek met een breedte van 6 meter. Aan de oostzijde wordt voor de bestaande en toekomstige bevoorradersroute uitgaan van 7,5 meter. Dit betekent dat in oost-west richting maximaal 51 meter beschikbaar is voor bebouwing.

De zuidgevel van de plint aan het Campusplein kent een geleding met een overbouwde buitenruimte aan de zijde van Smeer'm en een vooruit geschoven deel aan zijde van de Hall of Fame. De noordgevel van de plint, aan de zijde van de Burgemeester Brokxlaan kent eveneens een gelede opzet met twee overbouwde buitenruimten door de overkragende bouwvolumes op de plint. Met het westelijke bouwvolume wordt het trottoir en fietspad overbouwd.

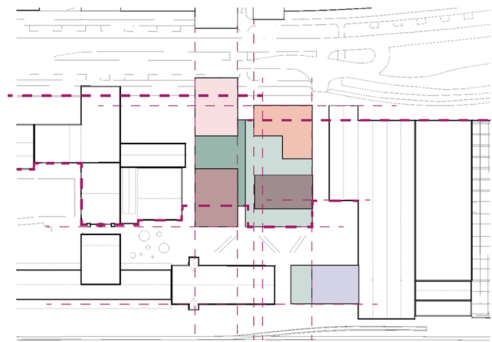
Binnen de genoemde bouwgrenzen en maximale bouwhoogte van 15 meter bedraagt de omvang van de plint circa 2.500 m<sup>2</sup> BVO.

**Twee volumes als basis**



*Twee volumes, verschoven ten opzichte van elkaar. Aan de Burgemeester Brokxlaan vormt de YPC de schakel tussen de lijn van de Lochal en de Koepelhal. Aan het Campusplein ontstaat een spel van volumes die terug liggen en in naar voren steken. aan beide zijden zorgen de bewegingen voor een omlijsting van de bestaande bebouwing.*

**Wonen aan een groene daktuin**



*Vier volumes op de plint aan een daktuin.*

Campusplein

Burgemeester Brokxlaan



*Set-back, overbouwning en verspringende plinthoogten*

De bouwhoogte van de plint bedraagt maximaal 15 meter. De plint kent een wisselende en heldere afleesbare bouwhoogte en communiceert met; en reageert op de bebouwing in de directe omgeving. Alleen op deze wijze is sprake van een betekenisvolle contextuele verankering. De goothoogte van Gebouw 88 is bijvoorbeeld op een vergelijkbaar niveau gelegen. De nokhoogten van Hall of Fame en Smeer'm bedraagt circa 9 meter. De wisselende bouwhoogte van de plint varieert tussen 10 en maximaal 15 meter. Het schaalverschil tussen de YPC en de gebouwen in de omgeving stel eisen aan de maatvoering, geleiding, vormgeving en detaillering van de plint. De plint vervult een belangrijke rol in het 'terugschalen' van totale massa van de YPC naar de maat en schaal van de werkplaats.

De plint kenmerkt zich door een alzijdige ritmiek kolommenstructuur. De kolommen zijn zowel als vrijstaande ondersteuning van de overkragingen als onderdeel van de gevel. De overkragende delen zijn gepositioneerd aan de Burgemeester Brokxlaan en het Campusplein. Aan de doorsteken zijn de kolommen onderdeel van de gevel. Bij de architectonisch uitwerking zal meer onderscheid worden gemaakt tussen de meer publieke zijde van het plein en de laan ten opzichte van de noord-zuid doorsnijdingen van de werkplaats, in de vorm van doorsteken en nabijheid van de kleinschalige werkplaatsgebouwen.

Hierbij is voorts sprake van een nader onderscheid tussen de gebouwstructuur van Smeer'm aan de westzijde en de Hall of Fame aan de oostzijde. Het dak van de plint fungeert als daktuin voor de bewoners. Op de plint staan bouwvolumes met starters- en studentenwoningen. De totale maximale bouwhoogte, van plint en bouwvolumes, bedraagt maximaal 40 meter. De bouwvolumes versterken de bielzen vanuit de plint en communiceren met de bestaande en toekomstige hogere volumes in de Spoorzone. De bouwvolumes vormen een ensemble op de plint en hebben verschillende bouwhoogten. De wisselende silhouetten dienen te worden versterkt door een bekroning van de bouwvolumes.

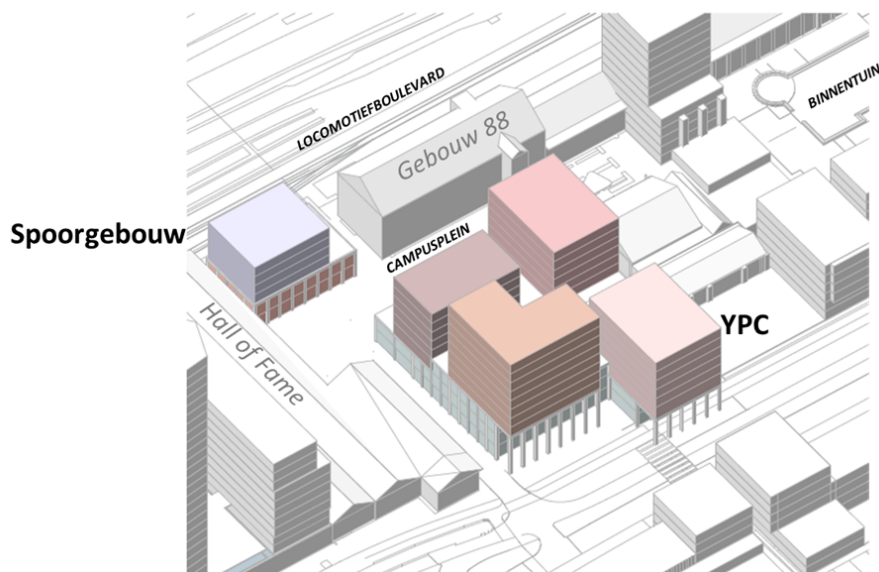
De bouwvolumes op de plint overkragen en hebben een meer vrije positie ten opzichte van cultuurhistorische bouwgrenzen. De bouwvolumes op de plint overkragen, aan de Burgemeester Brokxlaan en het Campusplein. De zogenaamde bovenwereld van de bouwvolumes en daktuin communiceren met de aangrenzende openbare ruimte. De overkragingen en entrees tot de bovenwereld leveren hieraan een nadrukkelijke bijdrage.

Bijzondere aandacht vraagt het ensemble van overkragingen aan de Burgemeester Brokxlaan. De overkragingen aan de Burgemeester Brokxlaan, tussen de Wagenstraat en Atelierstraat reiken over het fiets- en voetpad tot de grens van de parkeerstrook. Voor de beoogde samenhang dienen deze overkragingen allen tot deze grens te worden gerealiseerd.

In de lijn van Gebouw 88 en de Hall of Fame, is tussen de Locomotiefboulevard en het Campusplein, het Spoorgebouw met een kantoor- en werkfunctie gepositioneerd. Het Spoorgebouw is integraal onderdeel van de ontwikkeling van de YPC en een belangrijke schakel in het ecosysteem van kennisuitwisseling, startende bedrijven en bedrijfsleven.

Het Spoorgebouw wordt tegen de Hall of Fame gebouwd en kent een driezijdige oriëntatie en relatie met openbare ruimten op verschillende schaalniveaus:

- Locomotiefboulevard
- Campusplein (op de lijn Binnentuin-Koepelhal)
- Doorgang tussen Gebouw 88 en Spoorgebouw (onderdeel bevoorradingsstraat)



#### *Positie Spoorgebouw*

De driezijdige oriëntatie wordt in relatie tot de openbare ruimte manifest gemaakt met een transparante en actieve plint. Naast de interactie met de verschillende typen omliggende openbare ruimte, vraagt de driezijdige oriëntatie en inpassing op gebouwniveau en programmering een onderscheidende positie ten opzichte van het onderwijs- en woongebouw. Enerzijds voegt het Spoorgebouw zich in de gebouwenreeks Koepelhal-Gebouw 88, anderzijds kent het een interactie met het onderwijsgebouw. Dit betekent dat het Spoorgebouw beide werelden moet verenigen en verbinden. Uitdaging is om bij de verdere uitwerking beide werelden expliciet tot uitdrukking te brengen. Hierbij wordt dus niet uitgaan van het zondermeer doorvertalen van de beeldtaal, architectuur en materialisatie van het onderwijs- en woongebouw, maar rekenschap geven van de cultuurhistorische reeks gebouwen aan de Locomotiefboulevard.

De bouwhoogte van de plint bedraagt maximaal 10 meter, passend in de maat en schaal van de bebouwing Hall of Fame-Koepelhal en de plint van het onderwijsdeel aan de overzijde van het Campusplein. De voormalige werkplaatsgebouwen, zijn volgens de motoriek en het functioneren van de NS-werkplaats, met de entrees georiënteerd op de Binnentuin en Campusplein. Voor het Spoorgebouw wordt, binnen

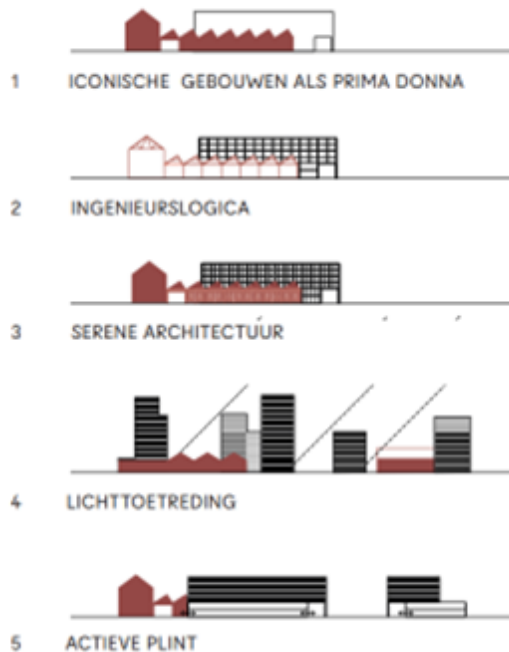


dit systeem derhalve uitgegaan van een entree naar het Binnengebied, mede ter activering van het toekomstige Campusplein.

Op de plint is een bouwvolume gepositioneerd, met een kantoorfunctie. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 25 meter.

## 2.7 Beeldtaal en DNA van de Spoorzone

In het Koerdocument is een vijftal primaire gebouwkwaliteiten geformuleerd, welke zijn ontleend aan de karakteristiek en het DNA van de werkplaats.



### *Primaire gebouwkwaliteiten Koersdocument*

Voor de Beleidsregels zijn de Primaire gebouwkwaliteiten, nader uitgewerkt in de "Codes van de Spoorzone". De Codes geven inhoud en concretisering aan de geformuleerde primaire gebouwkwaliteit. De Codes zijn integraal onderdeel van de stedenbouwkundige regie en worden bij de verdere architectonische uitwerking expliciet gemaakt. Met als resultaat een hoogwaardige ruimtelijke en architectonische kwaliteit binnen een cultuurhistorische context.

- Gebouwen uit verschillende tijdsperioden gaan in dialoog.
- Gebouw is constructief afleesbaar.
- Gebouw staat op de grond en is ontworpen vanuit gegeven zwaartekracht.
- Gebouw heeft een afzonderlijke plint, middenstuk en bekroning/beëindiging
- Gebouw heeft ritmiek
- Gebouw kent een verticale gevelindeling
- Gebouw zoekt licht
- Gebouw heeft een overkraagde buitenruimte
- Gebouw zijn gestapeld en kennen een geleding
- Gebouw zijn teruggeschaald naar menselijke maat
- Gebouw refereren aan de e metafoor van komen & gaan
- Gebouw kent zwierigheid

## 2.8 Ontsluiting

De YPC moet goed bereikbaar zijn voor diverse verkeerssoorten en doelgroepen. Het gaat hier om de volgende doelgroepen:

De volgende thema's zijn van belang voor de ontsluiting en bereikbaarheid:

- Auto
- Fiets
- Voetgangers
- Bewoners en gebruikers
- Bezoekers
- Bevoorrading



- Openbaar vervoer
- Deelmobiliteit
- Bevoorradingsroute oostzijde YPC

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.

*In het door de raad op 25 maart 2020 bij het Koersdocument Spoorzone vastgestelde parkeerkader Spoorzone is de parkeernormering vastgesteld die van toepassing is binnen het Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Spoorzone 2019.*

*De parkeernormering in dit parkeernader kende nog geen aparte normering voor echt kleine wooneenheden en studenteneenheden. Op grond van landelijke tendensen, ervaringen en beleidsdoelstellingen in Tilburg gelden er inmiddels voor deze woningcategorieën op andere centrum stedelijke locatie wel specifieke normen.*

*Met vaststelling door de raad van deze beleidsregel 'Ruimtelijke structuur' wordt voor deze specifieke categorie van wonen de parkeernormering het parkeerkader in overeenstemming gebracht met de stedelijke normering, door aanvulling van de normen voor wonen met volgende categorieën:*

| categorie  | Norm/eenheid | bezoekersaan-deel | opmerking                             |
|--|--------------|-------------------|---------------------------------------|
| Wooneenheid <35 m <sup>2</sup> bvo zelfstandig wonen           | 0,5          | 0,2               | bijvoorbeeld kamerverhuur of studio's |
| Wooneenheid <35 m <sup>2</sup> bvo voor niet zelfstandig wonen | 0,2          | 0,2               | bijvoorbeeld studentenwoningen        |

## 2.9 Voorzieningen in het openbaar gebied

Gebouw gebonden 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.

## 2.10 Bestaand groen

De mogelijkheden tot duurzaam behoud van bestaande bomen zijn onderzocht in de Bomen Effect Analyse (BEA) 'Young Professional Campus Tilburg' van 27 december 2021. De BEA concludeert dat 17 bomen niet behouden kunnen blijven, 12 bomen kunnen wel behouden blijven. Echter is in de BEA geen rekening gehouden met een overkraging aan de noordzijde van het gebouw, het gebouw wordt hier boven 4 stuks bomen gesitueerd waardoor deze niet behouden kunnen blijven. In totaal kunnen 21 bomen niet behouden blijven, 8 bomen worden ingepast. Boom 3 en 5 kan behouden blijven indien de riolering op voldoende afstand wordt gesitueerd, hier dient invulling aan gegeven te worden. Boom nummer 2, 3, 5, 6, 20, 27,28 en 29 worden duurzaam ingepast. Er is sprake van een duurzame inpassing wanneer de bomen en hun groeiplaatsen tijdens de bouw beschermd worden en er na realisatie voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte is waarin de bomen zich kunnen ontwikkelen.

De te kappen bomen zijn in de BEA op toekomstwaarde en verplantbaarheid onderzocht. Er is sprake van een compensatieverplichting voor waarde van de bestaande bomen. Compensatie binnen het plangebied, is mogelijk op Campusplein. Buiten het plangebied zijn er nog nader te onderzoeken aan de Burgemeester Brokxlaan en het Locomotiefpark, gelegen tussen de Locomotiefboulevard en de spoorlijn."

## 2.11 Ecologie / biodiversiteit/ Natuurinclusief bouwen

Zie de beleidsregel 'Ruimtelijke structuur Spoorzone' en de beleidsregel "Natuurinclusief bouwen". Een in opdracht van de aanvrager door een ecooloog opgesteld voorstel voor voorzieningen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen dient door de gemeentelijke ecooloog goedgekeurd te worden. Dit betreft met name het verplicht toepassen van het 'Puntensysteem natuurinclusief bouwen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar in het bouwplan, ter uitvoering van het streven van de gemeente om vanaf 2025 uit te gaan van circulaire gronduitgiften ook al een circulariteitsplan opgesteld voor dit bouwplan (met name circulariteit wat betreft materiaalgebruik).

## 2.12 Klimaatadaptatie/Waterretentie

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



### **2.13 Ecologie/Biodiversiteit**

De ontwikkeling vindt plaats op een vrijwel volledig verhard terrein. Waardevolle biotopen of verblijfplaatsen voor beschermde plant- en diersoorten zijn hier niet aanwezig. Effecten op beschermde soorten zijn hier redelijkerwijs uit te sluiten.

De locatie maakt geen deel uit van een beschermde ecologische structuur zoals begrensd op de gemeentelijke Stadsnatuurkaart (maart 2022).

### **2.14 Acceptabel woon en leefklimaat omliggende woningen**

Door middel van onderzoek (geluid, licht, bezonning, wind) moet aangetoond worden dat de bouwvolumes, hoger dan 25 meter niet leidt tot aantasting van een acceptabel woon- en leefklimaat bij bestaande en geprojecteerde woningen.