



Beleidsregels Ruimtelijke structuur Theresiazone

September 2024

Inleiding/proces

Voor u liggen de Beleidsregels Ruimtelijke Structuur voor de deelgebieden 4 en 5 c.q. de Theresiazone. Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van het Koersdocument en het Bestemmingsplan Spoorzone 2019. Ze leggen o.a. de positionering van de gebouwen, het programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten, de relatie met de openbare ruimte en het aansluitende deel van Theresia meer in detail vast.

Op 2 planteambijeenkomsten in juli zijn we nader in gesprek geweest met het Planteam over de concept-beleidsregels, en over de gezamenlijke reactie van de gemeente en ontwikkelaar SDK op het voorafgaande bouwstenen document van het Planteam. Wij beschouwen het bouwstenen document als een pre-advies.

Op 28 augustus worden de aanpassingen aan de beleidsregels met het Planteam besproken. Gaarne ontvangen wij in september daarop het gekwalificeerde advies van het Planteam. In dezelfde periode wordt een advies van het Kwaliteitsteam gevraagd.

Die adviezen zullen integraal deel uit maken van de voorstellen zoals deze in Q3 of 4 van 2024 ter vaststelling zullen worden voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders en de Gemeenteraad.

Beleidsregels Ruimtelijke structuur Theresiazone

1. Achtergrond

De beleidsregels 'Ruimtelijke structuur Spoorzone2019, deelgebieden 4 en 5 c.q. de Theresiazone' zijn bedoeld om de stedelijke ontwikkeling in dit deelgebied van de Spoorzone planologisch en stedenbouwkundig te ondersteunen. De beleidsregels zijn te lezen als een nadere invulling van het Koersdocument van de Spoorzone (2019), waarin de belangrijkste inrichtingsprincipes voor de gehele Spoorzone zijn vastgelegd. Het Koersdocument is nadrukkelijk geen keurslijf maar een richtinggevend kader, dat flexibiliteit en dus verandering toelaat. Tegen de achtergrond van de dynamische planvorming voor de Spoorzone worden de principes uit het Koersdocument telkens vertaald naar de specifieke randvoorwaarden van het deelgebied dat 'aan snee' is. Voor de Theresiazone is de planvorming in een dusdanig vergevorderd stadium dat nadere planologische en stedenbouwkundige specificering van randvoorwaarden en eisen voor de (her)ontwikkeling van de locatie(s) nodig is. Bij de opstelling van deze randvoorwaarden en eisen is het Kwaliteitsteam Spoorzone geraadpleegd. Voor de toetsing van bouwplannen voor deelgebieden in de Spoorzone gelden de volgende kaders:

- A. Bestemmingsplan Spoorzone 2019, vastgesteld op 6 april 2020 met:
 - toelichting;
 - 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 zoals vastgesteld in het Koersdocument.

In de 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' (1) als randvoorwaarde. Nader locatie-specifiek uitgevoerd ruimtelijk/programmatisch onderzoek is de basis voor de verdere specificatie van de algemene kaders. Beleidsregel (4) 'Externe veiligheid' 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 totaalprogramma 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 (2) 'Ruimtelijke structuur deelgebied' 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) 'Evenementen, locatiematrix' en (5) 'Parkeerkader Spoorzone 2019' zijn niet-locatie-specifieke, 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 Theresiazone

2.1 Plangebied

Het plangebied van deze beleidregel is onderdeel van de Spoorzone, gelegen ten noorden van de Burgemeester Brokxlaan en ten zuiden van de wijk Theresia, tussen de Stadscampus en de Wagenstraat. De omvang van het plangebied is ca. 10.700 m².

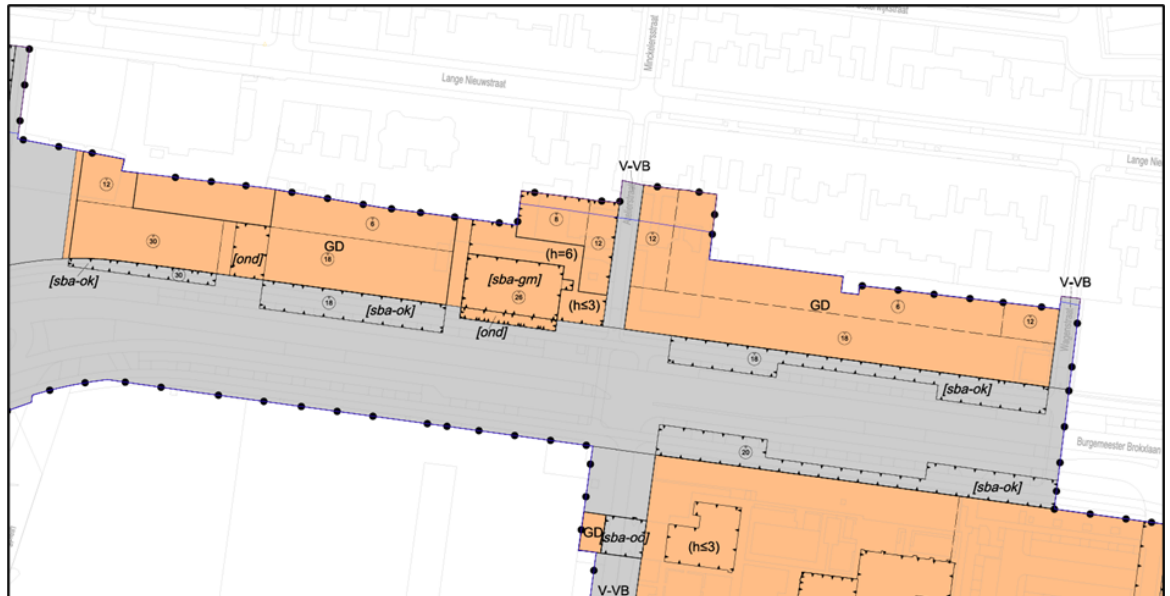


Kaartje ligging plangebied

2.2 Bestemmingsplan Spoorzone 2019

Op grond van het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Gemengd'. De maximum bouwhoogte is 30 m voor het meest westelijke gebouw, 18 meter voor de gebouwen aan de Burgemeester Brokxlaan, 12 m voor de overige gebouwen die aan openbare ruimte grenzen en 6 m voor gebouwen die aan privégebieden grenzen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het gedeeltelijk overbouwen van o.a. het voet- en fietspad aan de Burgemeester Brokxlaan, binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestemming(en), inclusief de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Voor het Ketelhuis zijn afzonderlijke beleidsregels opgesteld.



Plankaart bestemmingsplan Spoorzone 2019, uitsnede Theresiazone

2.3 Koersdocument Spoorzone Tilburg

Het Koersdocument (UrbanXchange, Bogdan & Van Broeck) is vastgesteld door de Raad op 25 maart 2019. Hieronder volgen de uitgangspunten zoals in het koersdocument omschreven, voor zover relevant voor de beleidsregels voor de Theresiazone. De teksten en afbeeldingen in deze paragraaf komen dus uit het Koersdocument. Uitzondering daarop zijn de nadere uitwerking van de gebouwkwaliteiten in de 'Codes van de Spoorzone'.

Het indicatieve programma in het Koersdocument is als volgt verdeeld:

Thersiazone-west:

Wonen: 12.000 m² BVO

Werken/commercieel: 3.400 m² BVO

Vrije tijd/ vermaak: 2.500 m² BVO

Totaal: 17.900 m² BVO

Theresiazone-Oost:

Wonen: 7.200 m² BVO

Werken/ commercieel: 900 m² BVO

Kennis/ cultuur/ maatschappelijk: 900 m² BVO

Totaal: 9.000 m² BVO

Met deze ontwikkeling wordt voldaan aan het woonprogramma dat is toebedeeld aan de diverse ontwikkelingen in de Spoorzone. Spoorzone – breed wordt voldaan aan de doelstelling v.w.b. betaalbaar wonen. Ook wordt invulling gegeven aan de beschikbaar gestelde Woningbouw impuls voor de ontwikkeling Theresiazone – Young Professional Campus.

Het Ketelhuis is inmiddels in aanbouw. Er komen 9 gebouwen, waarvan 5 naar voren geschoven, meer prominente gebouwen, de Bielzen, en 4 terugliggende gebouwen.

De Spoorzone heeft een stoer en eigenzinnig karakter. De nieuwe identiteit bouwt voort op het industrieel verleden: een oorspronkelijke, eigenstandige en ongepolijste plek in de stad. Maar anders dan destijds opent het gebied zich nu naar buiten en verbindt zich met de omgeving.

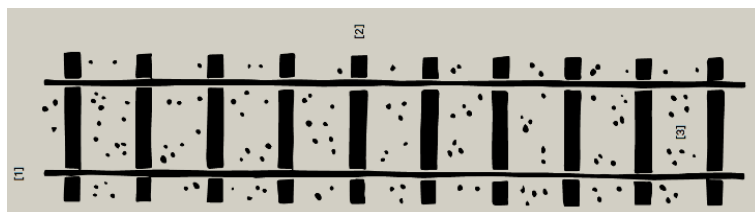
Het Stedenbouwkundig concept

DE SPOORZONE ALS EEN SPOORWEG – EEN METAFOR

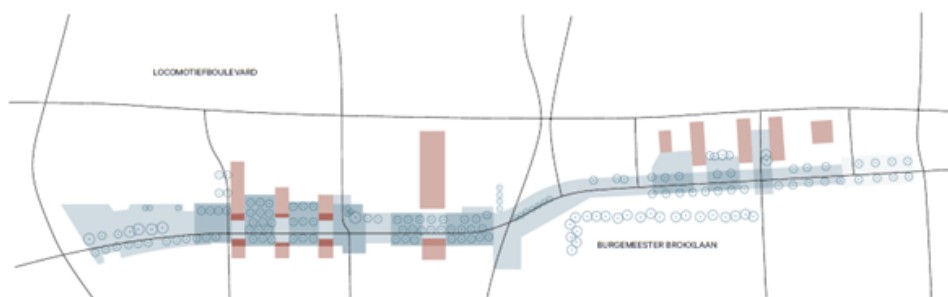
De ruimtelijke figuur van de Spoorzone kan gezien worden als een spoorweg bestaande uit twee rails, dwarse Bielzen en de tussenruimtes tussen de Bielzen.

“De rails” worden gevormd door de zone langs het spoor – het Locomotiefpad – en de Burgemeester Brokxlaan, zij verbinden de hele Spoorzone. Beide banen maken bewegingen in de lengterichting mogelijk, net zoals vroeger de spoorbewegingen.

De gebouwen vormen “De Bielzen” in de spoorzone. De historische gebouwen van de Werkplaats werden dwars op de sporen gebouwd. De nieuwe gebouwen aan de Burgermeester Brokxlaan vormen de verbinding tussen de Theresiazone en de binnenstad.



1- Rails-2- Bielzen en-3- Tussenruimte



De burgemeester Brokxlaan en de Locomotiefboulevard de rails en de gebouwen als Bielzen

Primaire gebouwkwaliteiten Theresiazone

De gebouwkwaliteiten die in het Koersdocument worden genoemd, dienen voor de Theresia zone op de volgende wijze te worden vertaald:

Iconische gebouwen als Prima Donna

In de Theresiazone liggen het Ketelhuis, het Deprezgebouw en het Transformatorhuis. Nieuwe bebouwing voegt zich zonder er uit te willen springen.

Ingenieurslogica

De nieuwe gebouwen hebben een draagstructuur die hergebruik/ herprogrammering mogelijk maakt.

Serene architectuur

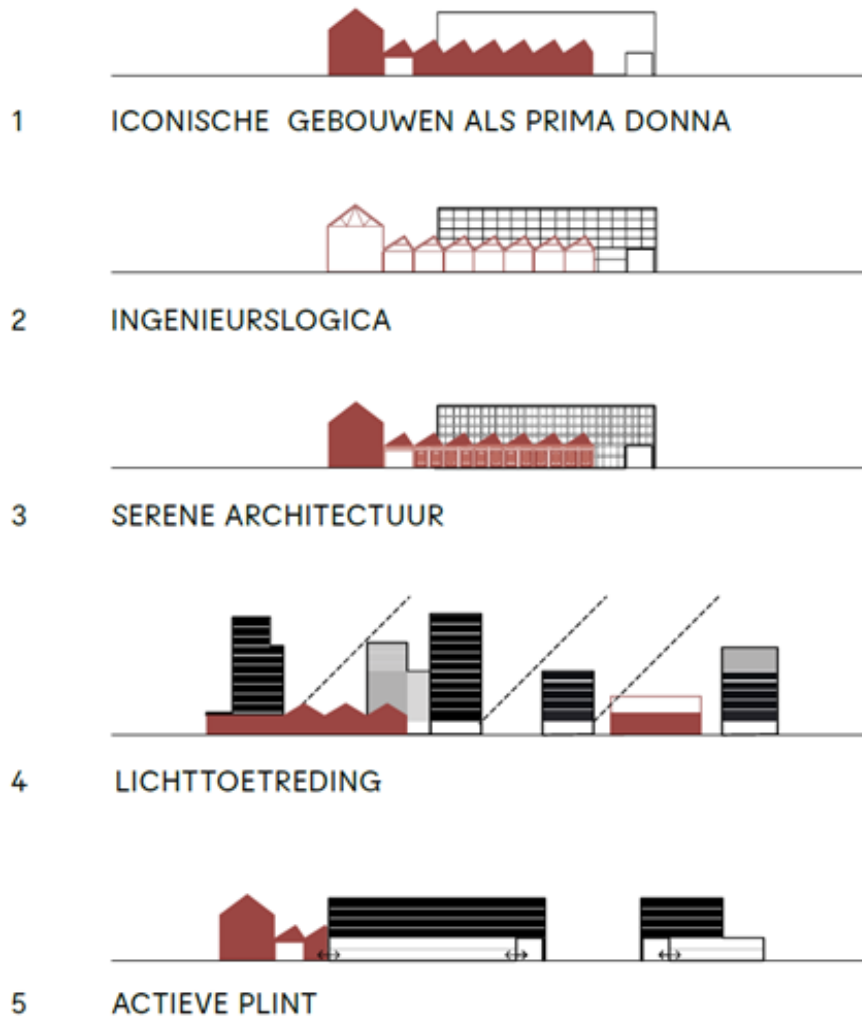
Achter de rustig en ritmisch vormgegeven gevels is het specifieke gebruik niet direct als zodanig herkenbaar.

Lichttoetreding

Positionering en hoogte van de bebouwing wordt bepaald door de optimale lichttoetreding in de nieuwbouw en de bestaande bouw.

Actieve Plint

Een hoge verdiepingshoge, een flexibele structuur en een open gevel zorgen ervoor dat uiteenlopende functies kunnen worden gefaciliteerd zodat er een sociaal-veilige en aangename plek ontstaat. In deze zone wordt gedacht aan zakelijke dienstverlening en buurtfuncties.



De Primaire gebouwkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in de “Codes van de Spoorzone”. Deze codes zijn eerder als concept opgesteld en worden nu, in de beleidsregels voor de Theresiazone, voor het eerst formeel vastgesteld.

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. Het resultaat is een hoogwaardige ruimtelijke en architectonische kwaliteit binnen een cultuurhistorische context.

Ze zijn in principe opgesteld voor het kerngebied van de Spoorzone. Daardoor zijn ze meer van toepassing op de Bielzen van de Theresiazone dan op de terugliggende woongebouwen, hoewel uitdrukkelijk sprake is van stedenbouwkundige samenhang daartussen.

De codes:

- Er is sprake van gebouwen uit verschillende tijdsperioden (gerestaureerd, geheel of gedeeltelijk herstructureerd, geheel vernieuwd). Door hun rauwe ongepolijstheid en door hun verschillende

herkomst, functie en uitstraling gaan ze met elkaar in dialoog en vertellen ze gezamenlijk het verhaal van de Spoorzone.

- De constructie van een gebouw is pragmatisch, repetitief en tijdsgebonden, zorgt inspanning voor een weidse, open en doorwaadbare ruimtelijkheid en is aan de buiten- en binnenkant ervan goed afleesbaar.
- Door de invulling en vormgeving van de plint alsmede door de wisselwerking met de buitenruimte staat een Spoorzone-gebouw op de grond en is het ontworpen vanuit het gegeven: zwaartekracht.
- Een gebouw in de Spoorzone heeft aan de bovenzijde een duidelijke beëindiging; het hoofdvolume wordt aan de bovenzijde van een kader voorzien door middel van een herkenbare en expressieve 'bekroning'. Dit geldt niet voor grondgebonden woningen, die vaak al zijn voorzien van een kapconstructie.
- Een gebouw in de Spoorzone wordt gekenmerkt door een heldere ritmiek; structuren of motieven worden met regelmatige tussenpozen herhaald op zo'n manier dat er een spanningsvol geheel ontstaat.
- Een gebouw in de Spoorzone kent een karakteristieke verticale gevelgeleding, dat wil zeggen dat er sprake is van een afwisseling van open en gesloten geveldelen waardoor een verticaal lijnenspel, dieptewerking en 'clair-obscur' (uit de schilderkunst: versterken van licht en schaduw) ontstaan. Hierbij kan voorts nog onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende gevels van solitaire en alzijdige gebouwen.
- De lichttoetreding van de gebouwen in de Spoorzone vraagt speciale aandacht; door de inval van daglicht van opzij, van boven, onder verschillende invalshoeken en van onder mogelijk te maken ontstaan er in de gebouwen onverwacht lichte plekken. De soms donkere uitstraling van de massieve bakstenen gevels van de Spoorzone wordt zo van binnen ruimschoots gecompenseerd door een feest van licht.
- In de Spoorzone zijn/ komen hier en daar forse gebouwen. Als gemeenschappelijk kenmerk hebben de gebouwen gemeen dat de menselijke maat er altijd en overal in afleesbaar is. Ze zijn ondanks hun kloeke voorkomen als het ware esthetisch verfijnd en teruggeschaald naar de menselijke maat.
- De gebouwen in de Spoorzone refereren door hun organisatie aan de hand van transversale lijnen (evenwijdig en haaks op het spoor) en door de annexen en voorruimtes voor ingaan – even 'rangeren' en 'opstellen' – en weer uitgaan aan de metafoor van komen & gaan die de Spoorzone kenschetst.
- Refererend aan de 'zwierigheid' van de sporen en de boogstralen in de Spoorzone (die verwijst naar het van richting veranderen) wordt er in het ontwerp van elk gebouw van de Spoorzone gezocht naar de variatie op het hoofdthema dat in het ontwerp is ingezet. Zo kan elk gebouw een eigenzinnige 'twist' en een verdraaiing van een anders te vast stramien meekrijgen. En kan het geheel een 'dansant' karakter vormen.

De hierboven genoemde codes dragen er aan bij dat de gebouwen in de verschillende onderdelen van de Spoorzone elk een eigen karakteristiek gezicht hebben, maar desondanks samen één familie van gebouwen vormen.

Primaire Kwaliteiten openbare ruimte

Identiteit

De openbare ruimte is stoer en karakteristiek voor de spoorzone het kenmerkt zich door een rijkdom aan plekken. Sommige zijn doorgaand, sommige open en sommige zijn besloten van karakter.

Toe-eigenen van openbare ruimte

De activiteiten van het broedplaatsmilieu vinden ook buiten de bestaande gebouwen plaats, en mixen in de open ruimte.

Stadsnatuur en stadslandbouw

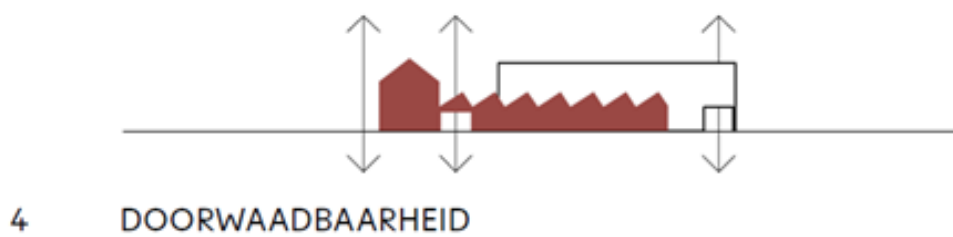
Tussenruimtes kunnen door bewoners en gebruikers gebruikt worden. Groene doorgaande zones vormen een onderdeel van de stadsnatuur/ ecologische hoofdstructuur.

Doorwaadbaarheid

Het gebied is in noord-zuid richting doorwaadbaar met fiets en wandelverbindingen.

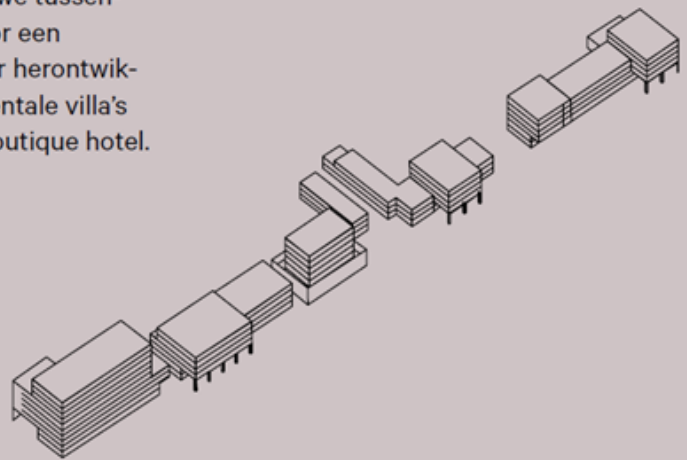
Tussenruimte op verschillende niveaus's

Daken en terrassen kunnen ook gebruikt worden als collectieve tuinen voor de gebruikers van het betreffende gebouw.



Nieuw te bouwen zone die de Spoorzone verbindt met de Theresiawijk.

- Achter de nieuwbouw ontstaat een tussenruimte waarvoor onderzocht zal worden in hoeverre hier een medegebruik van bewoners/gebruikers van de nieuwbouw en bewoners van de Lange Nieuwstraat mogelijk is, afhankelijk van de nog nader te bepalen woningtypologie van de nieuwbouw.
- Achter het Ketelhuis geldt in principe hetzelfde maar hier is in de nieuwe tussenruimte ook eventueel ruimte voor een verbinding met het initiatief voor herontwikkeling van één of beide monumentale villa's aan de Lange Nieuwstraat tot boutique hotel.



Bovenstaande uitgangspunten uit het Koersdocument worden per bouwblok onderzocht. Daaronder valt ook het inpassen van het huidige gebruik, zoals achterpaden, in combinatie met de achterontsluiting van de nieuwe bouwblokken.

1 DIVERSITEIT

De herinrichting van de Burgemeester Brokxlaan (op termijn) tot een stadsstraat heeft een menselijke schaal tot doel en daarom derhalve niet om een lange wand met identieke gevels. In de participatie is dit door bewoners van Theresia benoemd als 'niet-repeterende tussenwoningen'. De verschillende gebouwen worden bij voorkeur ontworpen door verschillende architecten.

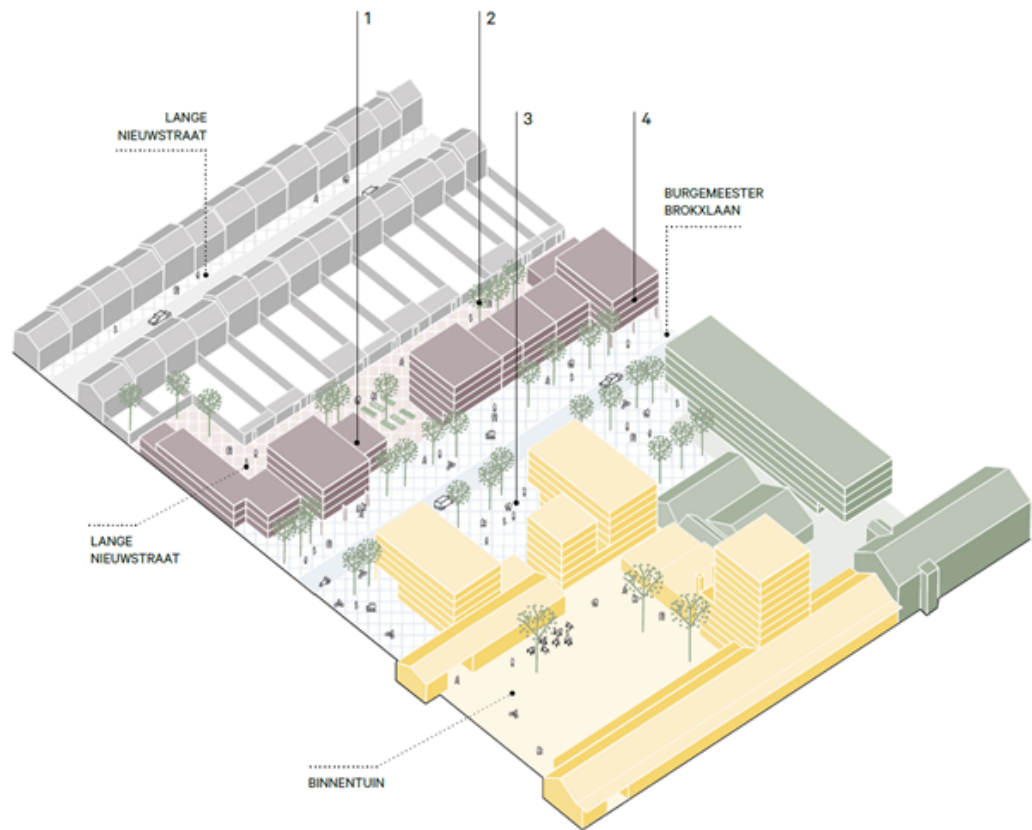
2 GROENE ZONE In de groene zone achter de nieuwbouw ontmoeten de Theresiazone en de Spoorzone elkaar en kan uitwisseling ontstaan zoals tussen een boutique hotel in een villa aan de Lange Nieuwstraat en een herbestemming van het Ketelhuis. Deze zone kan een aangename groene plek worden voor bewoners met ruimte voor stadslandbouw zoals de buurttuin 'Bij Ons Achter' en met ruimte voor bestaande iconische bomen. In de verdere planuitwerking worden deze mogelijkheden nader onderzocht.

3 TUSSENRUIMTES

Er ontstaan groene tussenruimtes over de Burgemeester Brokxlaan met een rijke stadsnatuur en ook met ruimte voor de voetganger en de verschillende functies aan de Burgemeester Brokxlaan. Een en ander gaat volgens dezelfde primaire kwaliteiten voor de open ruimte als in de andere zones.

4 OVERKRAGINGEN

Er wordt een menselijke schaal aan de Burgemeester Brokxlaan gegeven door een aantal insnoeringen te maken. Deze markeren de dwarse verbinding tussen de stad, de Spoorzone en de Theresiawijk. De zeer open gevel van de Burgemeester Brokxlaan opent naar de binnengebieden van de Spoorzone.



2.4 Primaire kwaliteiten gebouwen en openbaar gebied, verbindende functie Theresiazone

Het deelgebied Theresiazone is, zoals omschreven in het Koersdocument Spoorzone, onderdeel van een groter stedenbouwkundig geheel. De Theresiazone is een belangrijke schakel tussen enerzijds de reeks ontwikkelingen Young Professional Campus – Binnentuin – Mindlabs – Lochal – Brabander – Stadscampus aan de zuidzijde van de Burgemeester Brokxlaan, en anderzijds de bestaande wijk Theresia en het Deprez-gebouw aan de noordzijde van het plangebied. Als onderdeel van de Theresiazone is het Ketelhuis herontwikkeld. Aansluitend aan de westzijde van de Theresiazone is de Clarissentoren gepland, en aan de oostzijde De Burgemeester. De Theresiazone wordt doorsneden door 2 dwarsverbindingen voor langzaam verkeer: op stadsniveau de Atelierstraat (Binnentuin/fietsenstalling/Willem II passage), en op gebiedsniveau de Wagenstraat.

De Theresiazone krijgt dus een belangrijke rol in het verbinden van de bestaande iconen, zoals de Lochal, de bestaande wijk Theresia en de eerder genoemde nieuwe ontwikkelingen in de Spoorzone. Daarom krijgt de Theresiazone vooruitgeschoven bouwdelen die overkragen, de Bielzen, terugliggende bouwdelen die aansluiten bij Theresia en groene tussenruimtes, de 'pocket parks', die zorgen voor de samenhang daartussen, de Burgemeester Brokxlaan opdelen en aangenaam maken om aan te wonen en te verblijven.

Dat leidt tot de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Herkenbaarheid van en samenhang in de Theresiazone als onderdeel van de Spoorzone;
- Het systeem van Bielzen en terugliggende gebouwen, waartussen symbiose wordt ontworpen;
- Samenhang van de openbare ruimte met de Spoorzone en Theresia;
- Activering van de noord-zuidverbindingen met stedelijk (Atelierstraat) en wijkgericht programma;

Verder worden uitgangspunten geformuleerd over:

- de ontsluiting en het parkeren;
- de klimaatadaptatie en waterbergingsopgave;
- het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen.

2.4.1. Herkenbaarheid van en samenhang in de Theresiazone als onderdeel van de Spoorzone

De Theresiazone verbindt verschillende gebieden in de Spoorzone:

- De Stadscampus aan de westzijde.
- De reeks Lochal, Broedplaats en Young Professional Campus aan de overzijde van de Burgemeester Brokxlaan.
- De bestaande wijk Theresia aangrenzend aan de noordzijde.
- De iconische gebouwen Depréz en Ketelhuis aan en in het plangebied.
- Ontwikkeling De Burgemeester aansluitend aan de oostzijde.



Blokken A t/m I en genoemde aansluitingen in de omgeving

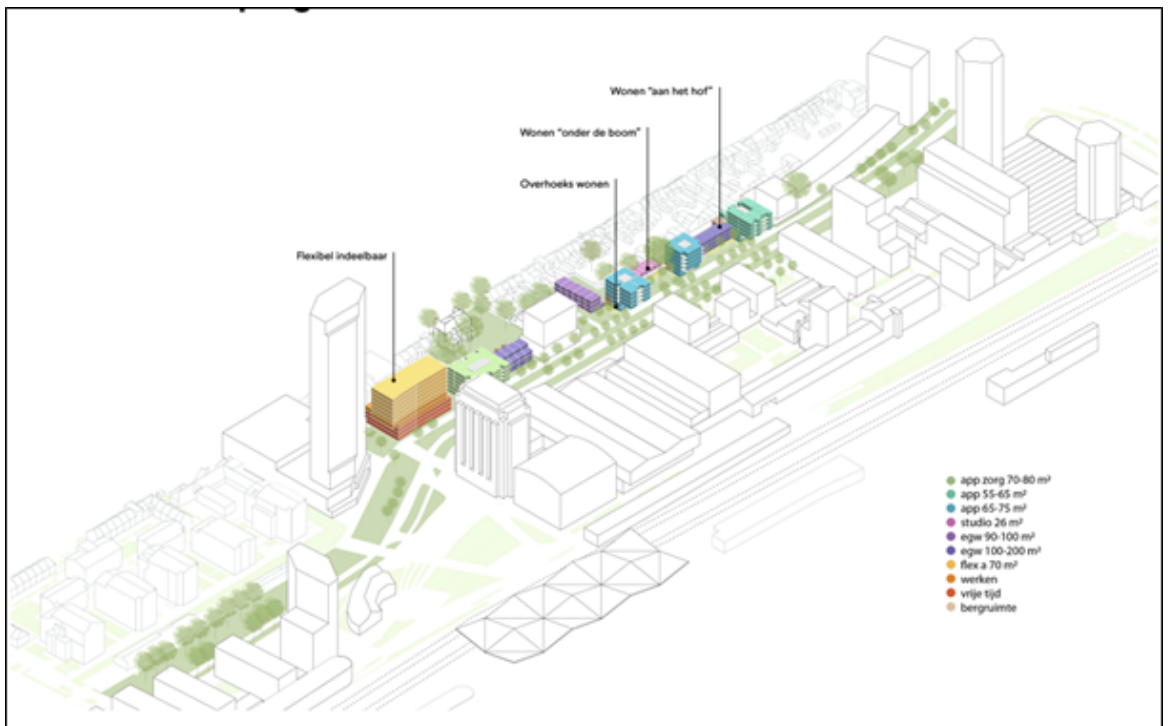
Het Burgemeester Stekelenburgplein en de Stadscampus vormen de centrale openbare ruimte in het hart van de Spoorzone. Deze ruimte verbindt de onderdoorgang van het station, via de Burgemeester Brokxlaan met de ruimte tussen de Clarissentoren en het Deprézgebouw. Bij de Stadscampus knikt de Burgemeester Brokxlaan, waardoor de Clarissentoren en het Burgemeester Stekelenburgplein worden benadrukt.

Gebouw A vormt de noordoostelijke hoek van deze open ruimte met forse bestaande (Plan-T en De Brabander), cultuurhistorisch waardevolle (station en Polygonale loods) en geplande (Clarissentoren) bebouwing. Het gebouw benadrukt dat door een hoogte van ruim 30 m, een open begane grond met de toegang nabij de hoek, een overstek en een kromming in de gevel die de de knik in de Burgemeester Brokxlaan subtiel aanzet. Het gebouw sluit programatisch (niet wonen) aan bij het Burgemeester Stekelenburgplein. Van groot belang is dat met name het ontwerp van de lagere bouwdelen aansluiting zoekt bij de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen Depréz en het onderstation.

De vooruitgeschoven gebouwen B, E, G en I maken op gebouwniveau de verbinding met de bestaande en geplande gebouwen aan de overzijde van de Burgemeester Brokxlaan. Dit draagt bij aan de ambitie om de Burgemeester Brokxlaan minder nadrukkelijk in te richten voor 'primaire doorstroming', er ontstaan intiemere ruimtes met menselijke maat.



Architectuur/ identiteit



Programma

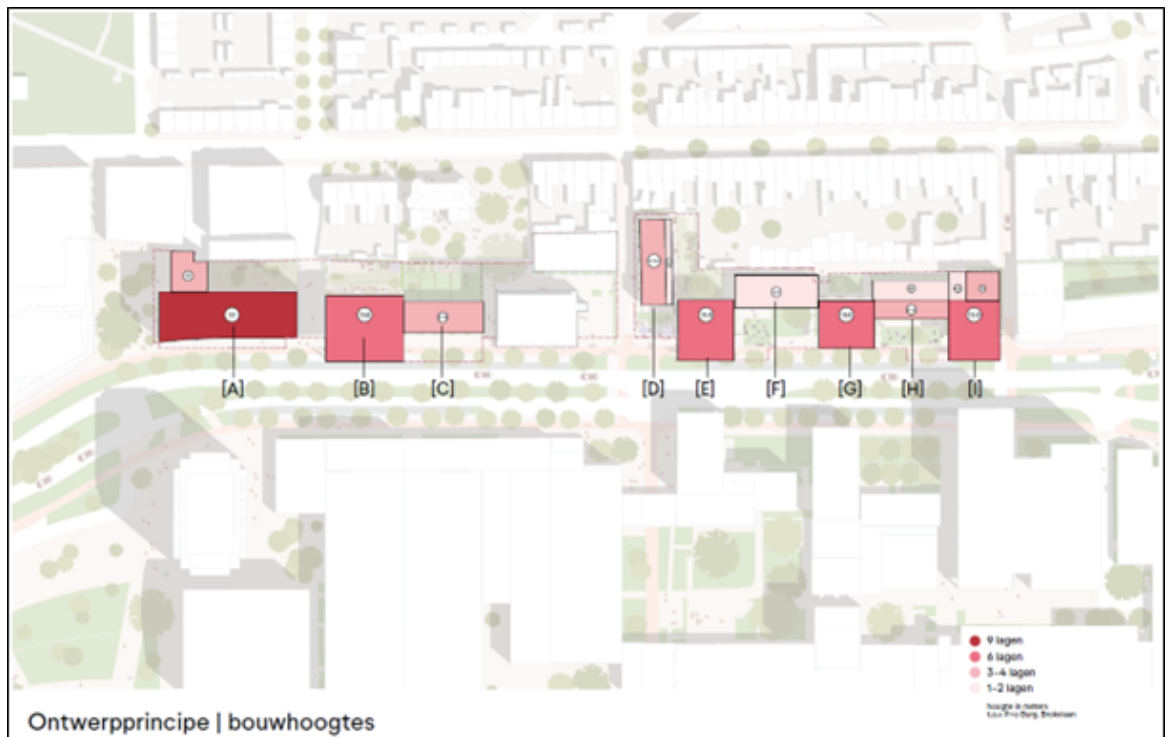
2.4.2. Het systeem van Bielzen en terugliggende gebouwen

De Bielzen krijgen elke hun eigen signatuur. Daarmee wordt voor voldoende afwisseling en herkenbaarheid van de afzonderlijke gebouwen gezorgd. De samenhang wordt gemaakt met vergelijkbare rooilijnen, overkragingen, die een relatie hebben met de overzijde van de Burgemeester Brokxlaan.

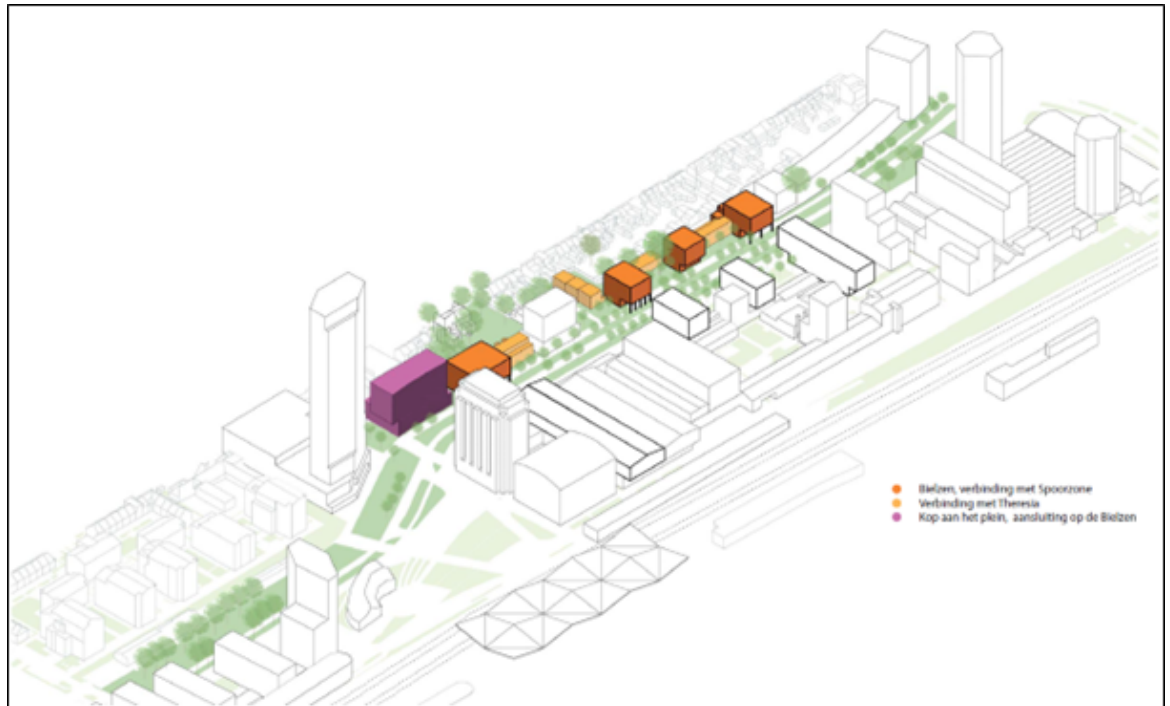
Structurerende principes van de gebouwen:

- Gebouw A is de kop van de Theresiazone aan het Burgemeester Stekelburgplein. Dit is een onderscheidend gebouw, dat krachtig genoeg moet zijn om als wand van dat plein te werken.

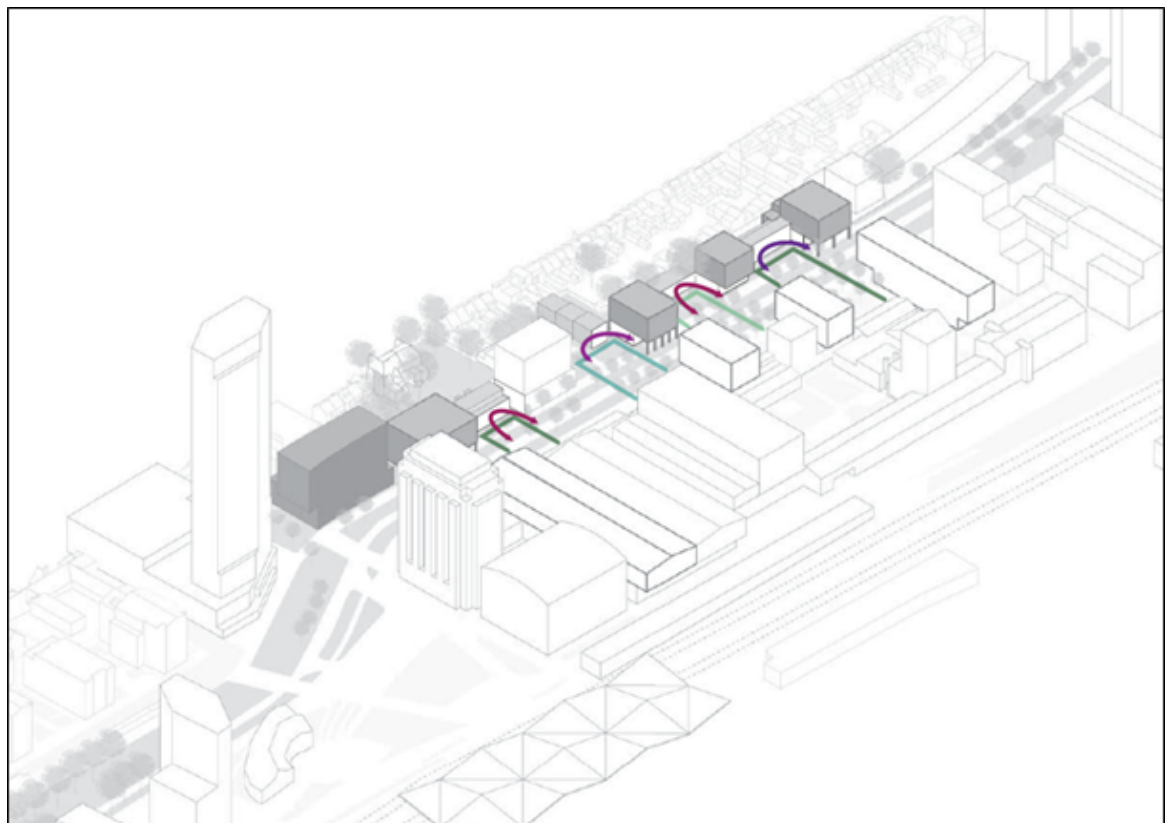
- Gebouw A vormt een ensemble met het cultuurhistorisch waardevolle Deprez-gebouw en het onderstation.
- Gebouw A is tevens de kop van Theresiazone-West en spant samen met Ketelhuis dit deelgebied op.
- De Bielen, gebouwen B, E, G en I, maken de verbinding met de Spoorzone (ten zuiden van de Burgemeester Brokxlaan).
- De teruggelegen gebouwen C, D, F en H hebben een verbindende functie de andere kant op, naar Theresia, zowel in programma als in massa en vormgeving.
- Door de positionering worden prettige ruimtes gemaakt aan/over de Burgemeester Brokxlaan, dit zijn de pocket parks.
- Een plint met overstek van een biels is altijd dubbellaags c.q. ten minste 6 meter hoog. Het openbaar gebied loopt hier onder door.
- In de plint zitten aan de Burgemeester Brokxlaan zoveel mogelijk publieke functies.
- Deze plinten vormen samen met de teruggelegen gebouwen een architectonisch geheel. De samenhang zit bij voorbeeld in materiaal, openheid en voordeuren.
- Aan de pocket parks zitten zoveel mogelijk voordeuren. De pocket parks zijn een combinatie van een stedelijke openbare ruimte en een collectieve ruimte die hoort bij de wijk.
- Bielen worden ontsloten onder de overkragingen.



Positie en hoogtes gebouwen



Gebouwenstructuur



Samenhang plint en relatie met buitenruimte

2.4.3. Stedenbouwkundige inpassing ten opzichte van de bestaande woningen

Naast positionering, programma en hoogte worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing gehanteerd voor de nieuwe blokken:

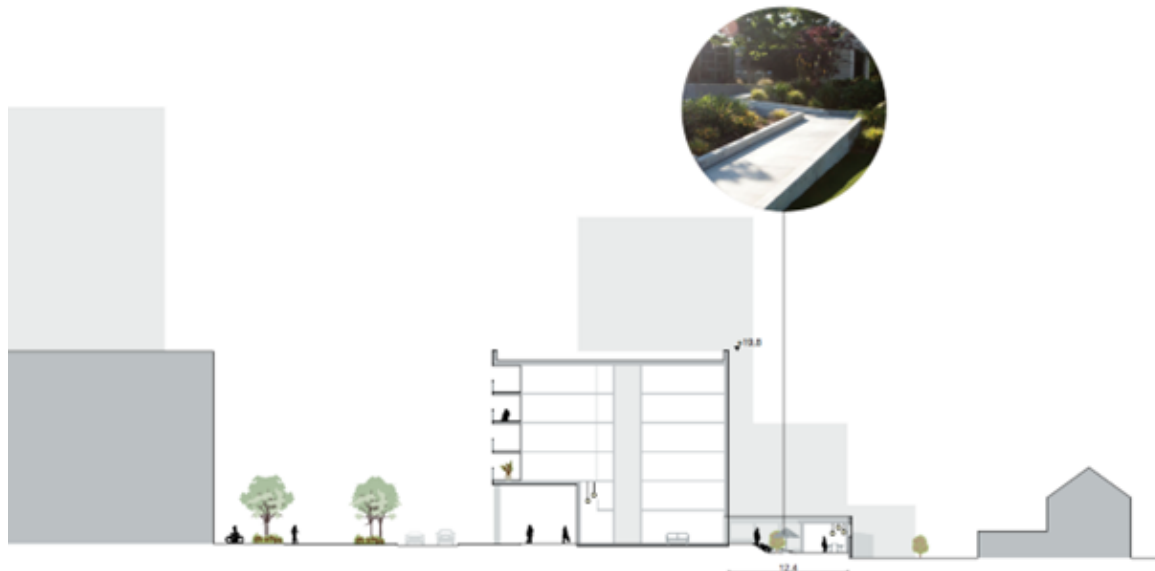
- Ontsluiting c.q. entrees van alle woningen liggen zoveel mogelijk aan de zuidzijde c.q. de zijde van de pocket parks.

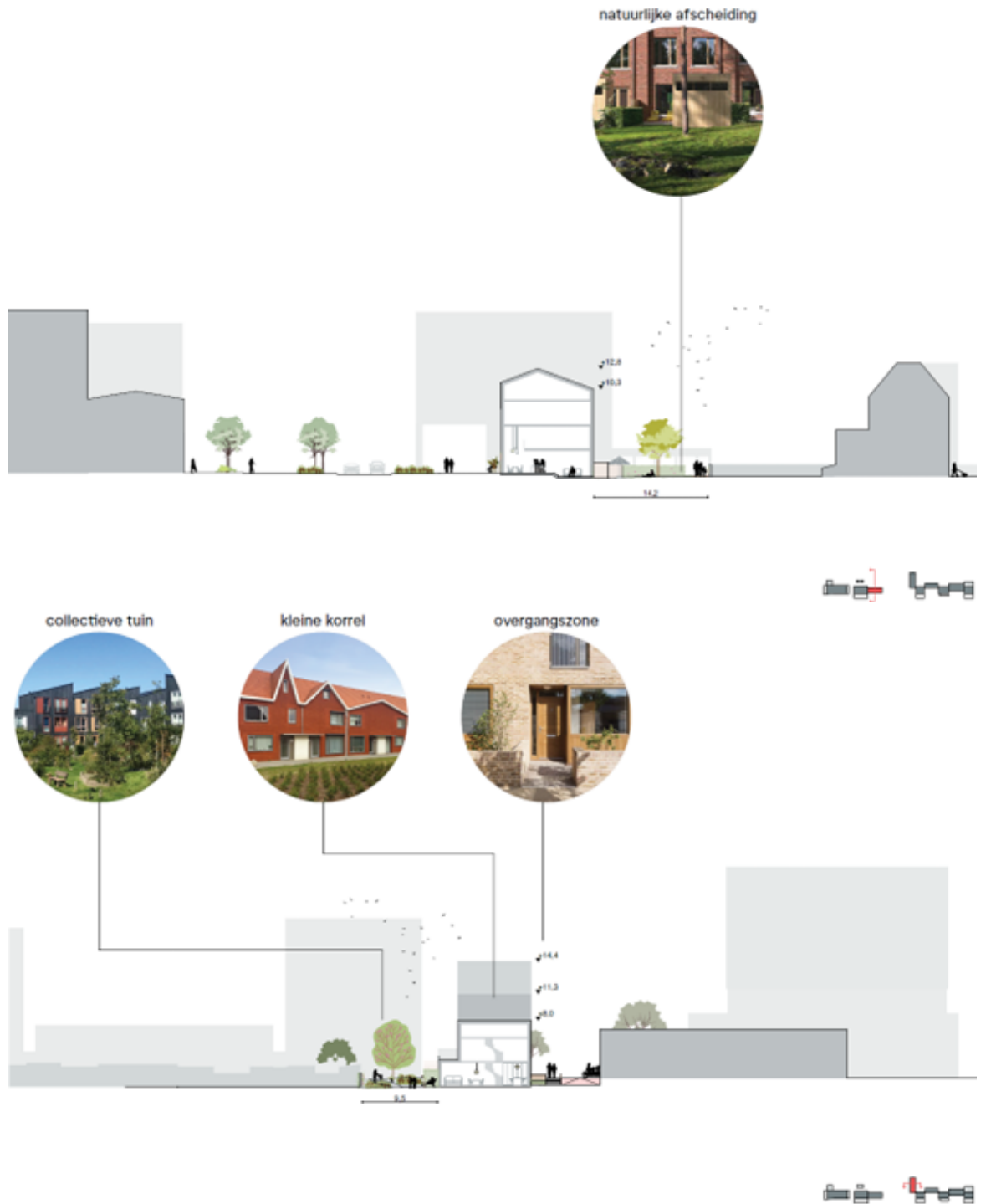
- De grondgebonden woningen hebben de buitenruimte aan de achterzijde c.q. noordzijde, zoals ook bij de bestaande woningen het geval is, meestal grenzend aan de buitenruimte van de bestaande woningen.
- Buitenruimtes van de appartementen, met name op de verdiepingen, zijn georiënteerd op de zuidzijde of zijn zodanig gepositioneerd en/of vormgegeven dat inijk tot een acceptabel minimum wordt beperkt.
- Gezamenlijke ontsluitingen van appartementen, zoals galerijen, worden voor zover aan de noordzijde gelegen, zoveel mogelijk in het gebouw opgenomen.

Hierna zijn principe doorsneden opgenomen van alle nieuwe gebouwen ten opzichte van de bestaande percelen en woningen.



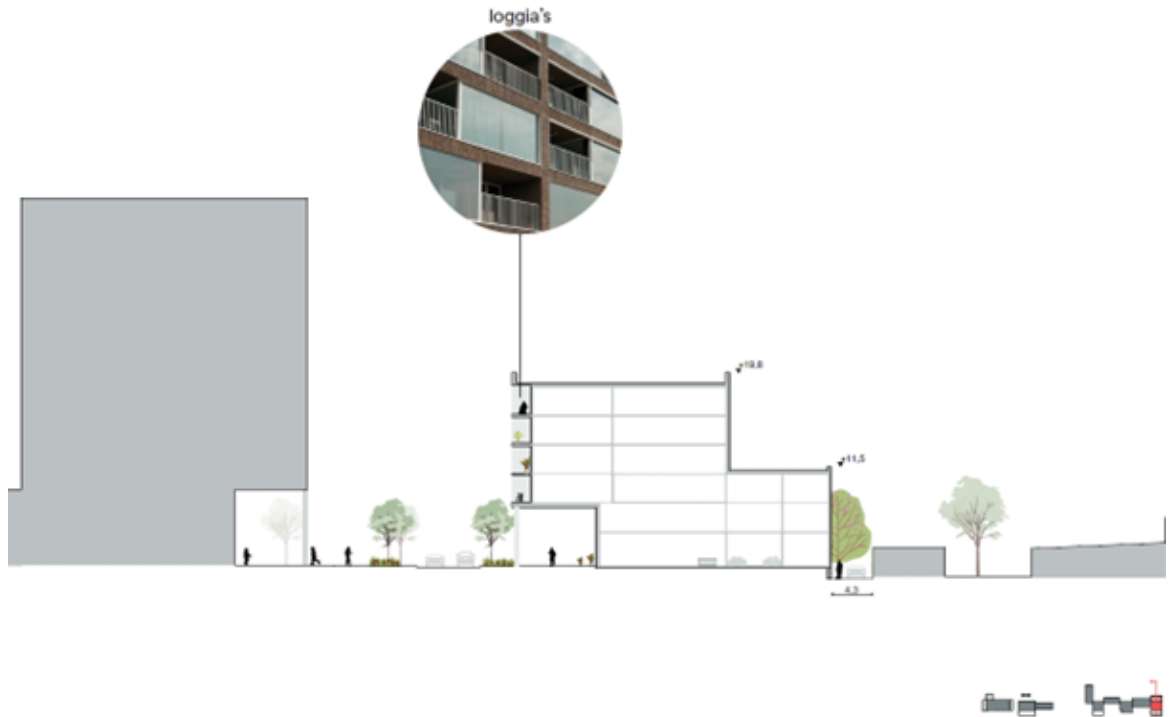
terras aan collectieve tuin











2.4.4. Samenhang van de openbare ruimte met de Spoorzone en Theresia

De openbare ruimte bestaat uit:

- Fiets en voetpaden.
- Verblijfsgebieden aan de Burgemeester Brokxlaan: de pocket parks.
- De zone tussen Theresia en de Theresiazone.
- De dwarsverbindingen Atelierstraat en Wagenstraat.

De fiets- en voetpaden:

Voorlopig blijft de inrichting van de Brokxlaan gehandhaafd, maar de rol in de toekomst vraagt om een nieuwe inrichting. Hierop wordt nog gestudeerd, ook in relatie tot ontwikkelingen in binnenstad- en op netwerkniveau (bus/fiets/auto). Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de stoep en het (1-richting) fietspad aan de noordzijde van de Burgemeester Brokxlaan blijft.

De pocket parks hebben meerdere functies:

- Het opdelen van de Burgemeester Brokxlaan, het doorgaande verkeerskarakter doorbreken.
- De relatie tussen de bebouwing aan weerszijde van de Burgemeester Brokxlaan (de Bielzen) benadrukken.
- De oriëntatie van de woningen op de voorzijde c.q. de Burgemeester Brokxlaan is tevens een goede zonoriëntatie en minimaliseert privacy conflicten ten aanzien van de bestaande woningen in Theresia.
- Samenhang tussen de aan de pocket parks gelegen terugliggende blokken en Bielzen.
- Intermediaire ruimte tussen privé (woning) en de relatief drukke gebruik- en verkeersintensieve openbare Brokxlaan.

Voor de gebouwen betekent dit:

- Zoveel mogelijk voordeuren en woonvertrekken aan de pocket parks.
- Zoveel mogelijk privé buitenruimtes aan de pocket parks.
- Architectonische samenhang tussen de 3 aan de respectievelijke pocket parks gelegen gevels.

De zones tussen Theresia en de Theresiazone hebben over het algemeen een privé of utilitair karakter. Ze dienen als gemeenschappelijke tuin, waterberging, ontsluiting van parkeren en/of ontsluiting van de bestaande en nieuwe woningen. Dit is de rustige zijde van de Theresiazone. De ruimtes behoren toe aan de bewoners/gebruikers van de gebouwen, er is geen continue openbare oost-west verbinding over de gehele breedte van de ontwikkeling.

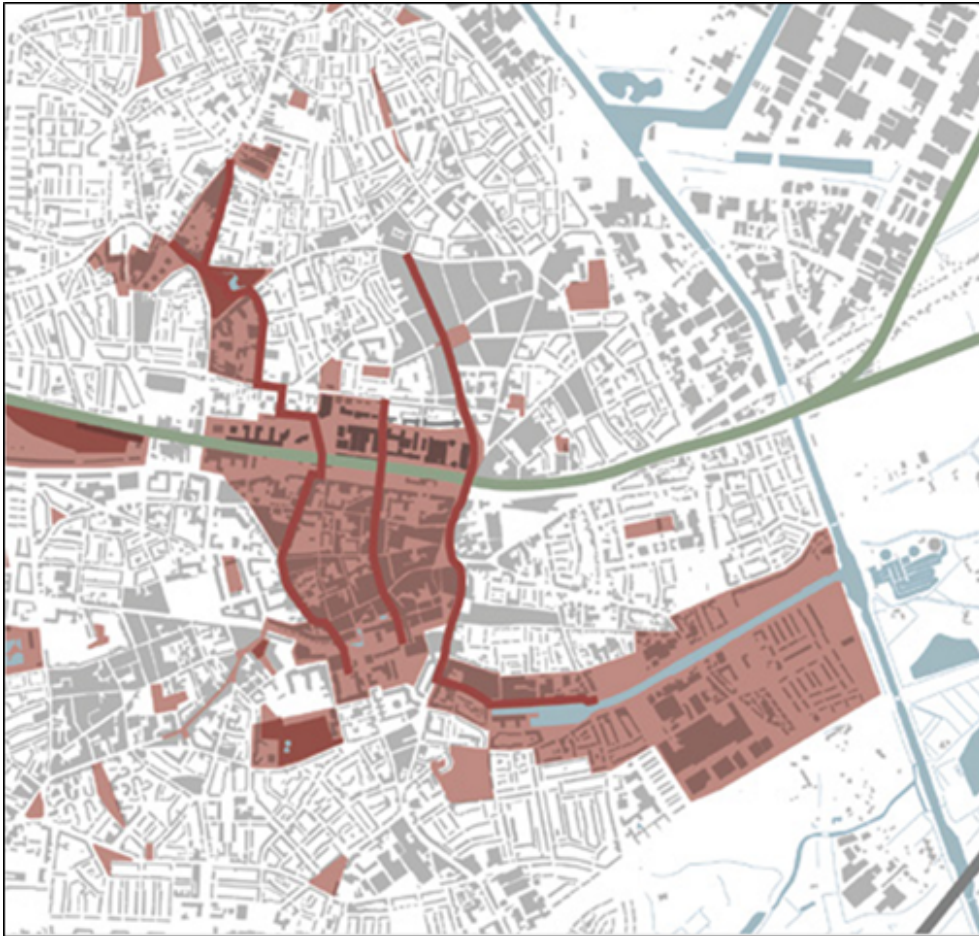
Bij de verdere uitwerking van het plan wordt tevens rekening gehouden met evenementen in het gebied en met de kermis op onder meer een deel van de Burgemeester Brokxlaan. Zowel in de bebouwing als tijdens de uitvoering van de bouw.

2.4.5. Activering van de dwarsverbindingen met stedelijk en wijkgericht programma

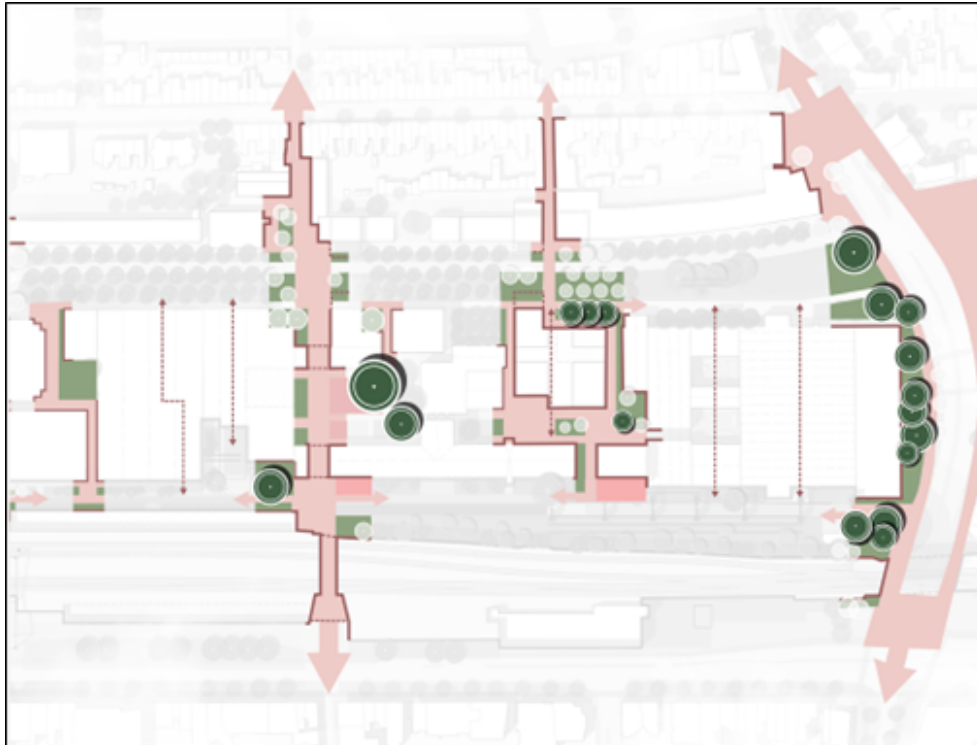
De Atelierstraat is een onderdeel van een stedelijke noord-zuid route voor langzaam verkeer. Deze loopt van Theresia, via de Willem II-passage naar het Stadsforum en de Koningswei, waar hij afbuigt naar de Piushaven. Het is een route met veel bestemmingen, zoals de NS-fietsenstalling, LocHal, horeca in o.a. de binnentuin en in toekomst bij Ketelhuis, winkels in de Willem II-straat. Het is ruimtelijk een afwisselende route, soms gemengd met auto en andere momenten als een echt voetgangersgebied. Het is comfortabel ingericht voor fietsers maar voor het 'doorfietsen' zijn de randen van de voormalige parking beter geschikt.

De Wagenstraat is een verbinding tussen de Lange Nieuwstraat en de Burgemeester Brokxlaan, en heeft daarmee een minder stedelijke functie.

Programmering van de plinten de aanliggende gebouwen houdt rekening met deze verschillende functies voor de stad. In de Atelierstraat kan op de begane grond een programma komen met een groter draagvlak dan in de Wagenstraat.



Noord-zuid verbindingen (bron: Koersdocument Spoorzone), in het midden de Atelierstraat



De Ateliersstraat (links) en de Wagenstraat (midden) nader uitgewerkt (bron: Kwaliteitsatlas Spoorzone)

2.4.6. De ontsluiting en het parkeren

In de Spoorzone zijn 3 grote algemene parkeervoorzieningen gepland. Daarvan is er een gerealiseerd (Zwijsengarage) en worden de technische en financiële mogelijkheden van twee garages onderzocht (Clarissentoren en Young professional Campus). Het is uitgangspunt dat de bewoners en gebruikers van de Theresiazone, voor zover daaraan behoefte is, gaan parkeren in deze voorzieningen. De ligging ten opzichte van het station draagt bij aan een gunstige (lees lage) automobilititeit c.q. parkeerbehoefte. Daarop is één uitzondering: Blok H krijgt een grondgebonden programma met eigen parkeerplekken. Fietsparkeren voor bewoners wordt opgenomen in de (collectieve) bergingen van de gebouwen. Bezoekersparkeren maken gebruik van de openbare ruimte, waarbij aandacht is voor (ongewenst lang) fietsparkeren door treinreizigers.

2.4.7. De klimaatadaptatie en waterbergingsopgave

Op grond van gemeentelijk beleid moet per 1000 m² verharding ten minste 60 m³ waterberging worden aangebracht. Die bergingscapaciteit kan worden verkleind door gebouwgebonden maatregelen, zoals sedumdaken, open verharding en bovengrondse wateropslag en/of vertraagde ondergrondse waterinfiltratie. E.e.a. heeft relatie met natuurinclusief bouwen; zie ook Klimatscore en Puntensysteem natuurinclusief bouwen op www.tilburg.nl.

2.4.8. Het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen

Door middel van onderzoek (geluid, licht, bezonning, wind) moet aangetoond worden dat de bouwvolumes, hoger dan 15 meter niet leiden tot aantasting van een acceptabel woon- en leefklimaat bij bestaande en geprojecteerde woningen.

2.4.9. 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).

2.4.10. Bestaand groen / Bomen

Op de locatie staan een aantal bestaande bomen. Ook de bomen in de nabijgelegen Burgemeester Brokxlaan- en in particuliere tuinen vallen binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling. De waarde van het groen in kaart gebracht en wordt in het stedenbouwkundig ontwerp mee gewogen. Advies uit Bomen Effecten Analyse (BEA) moet worden ingepast in de Beleidsregels Ruimtelijke structuur.



Er is geschoven met de situering van meerdere bouwblokken om de grote zomereik ten zuiden van bouwblok F te kunnen behouden. Ook de grote walnoot ten noorden van bouwblok E kan hierdoor duurzaam behouden blijven. In de Boom Effect Analyse zijn randvoorwaarden opgenomen om de twee bomen te kunnen inpassen.

Boombescherming:

- Fundering van de veranda van bouwblok F realiseren zodat wortelschade tot een minimum wordt beperkt;
- Boombeschermende maatregelen borgen in het bestek;
- Opstellen van een werkplan door de aannemer voor de werkzaamheden binnen de kroonprojectie. Dit plan wordt getoetst door een bomendeskundige van de gemeente;
- Aanstellen van een boomtechnisch toezichthouder;
- Uitvoeren van bronbemaling in het winterseizoen of het toepassen van retourbemaling;
- Graafwerkzaamheden niet dicht bij de bomen uitvoeren dan de minimale graafafstanden op basis van Handboek Bomen 2022;
- Dikke wortels (>2,5 cm) handmatig doorzagen of doorknippen. Wortels >5 cm alleen verwijderen onder toezicht van een boomtechnisch toezichthouder;
- Geen graafwerkzaamheden, opslag, maaiveldverhoging of -verlaging;
- Snoei door een European Tree Worker (ETW).

Groeiplaatsherstel/verbetering:

- Indien de groeiplaatsen > 3 MPa verdicht zijn dan dient de bodem geploft te worden;
- Aanbrengen van een laag van 2 a 3 cm schimmeldominante compost binnen de kroonprojecties;
- Zo min mogelijk verharding aanbrengen binnen de kroonprojectie. Beplanting is het meest gunstig.