



Kavelpaspoort

Fase 1

Colofon

Titel document:

Kavelpaspoort fase 1

Projectnaam:

Fabriekskwartier Tilburg

Projectnummer:

1131

Auteur(s):

Jeroen Goes en Marten Reijnen,

i.s.m. Jandirk Hoekstra

Opdrachtgever:

Triborgh Gebiedsontwikkeling

Contactpersoon:

Angelique Remijn

Status:

definitief

Wijzigingsdatum:

20 april 2023



1. Inleiding

Fase 1 is de eerste stap van Fabriekskwartier. Deze stap wordt gevolgt door nog 4 fasen en voor elke fase wordt een kavelpaspoort opgesteld. Fabriekskwartier wordt één sterk geheel. Fasen zijn straks niet meer herkenbaar. Om die reden wordt er één samenhangend ontwerp voor de buitenruimte gemaakt en worden de vijf architectenbureaus die hier actief zijn door elkaar in elke fase ingezet. Dit zorgt voor de gewenste variatie en tegelijkertijd eenheid.

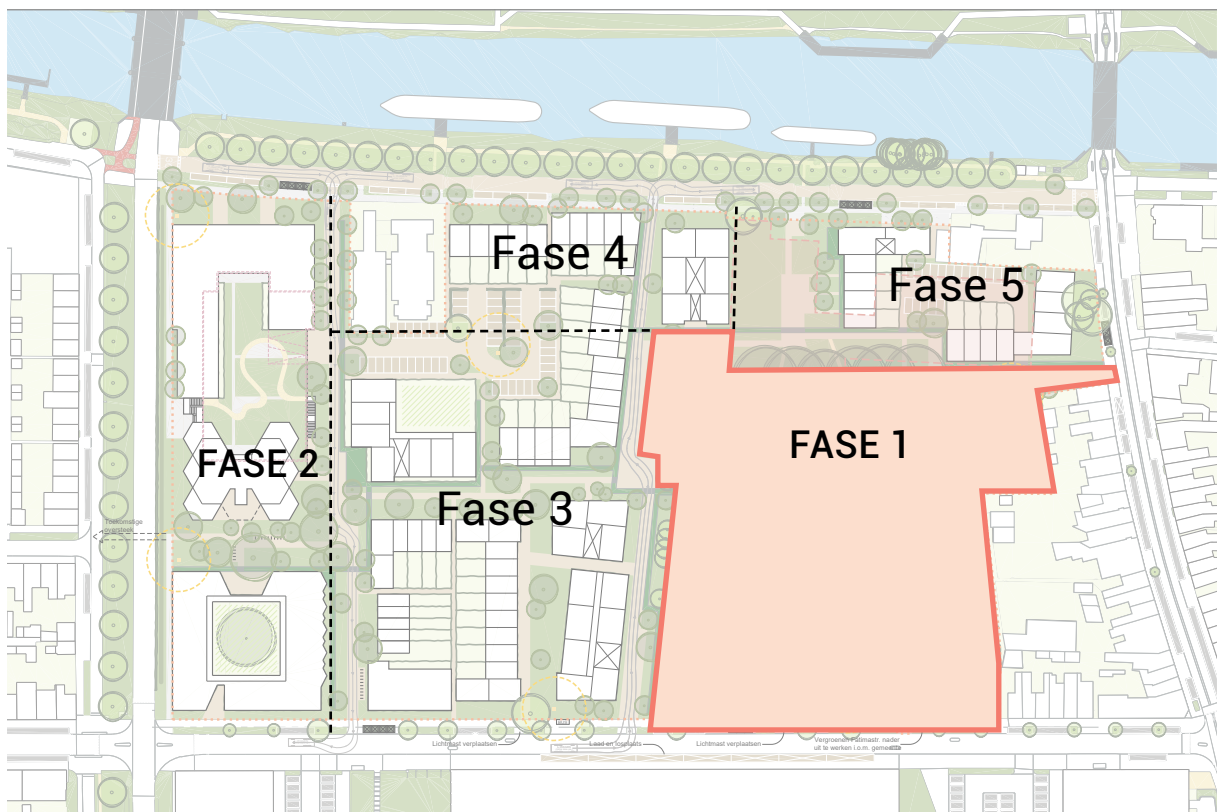
Fase 1 ligt aan de buitenranden van het plan, maar is ook verstopt achter bestaande bebouwing. Deze fase toont zich enkel aan de Fatimastraat in de vorm van enkele nieuwe koppen van gebouwen. De toren in het gebied zal wel zichtbaar zijn op grote afstand.

Aan de westzijde, de grens met fase 3/4, ligt een belangrijke route door het gebied. Deze route is groten-deels autovrij, maar verbindt de AaBe-fabriek met de Piushaven voor fietsers en voetgangers en wordt gebruikt als calamiteitenroute.

Aan de noordzijde ligt Fase 5. Dat gebied is onderdeel van Fabriekskwartier, maar nog niet aan bod. Doel is dat ook dit gebied zal transformeren en het bestemmingsplan maakt dit ook al mogelijk. Als die fase tot uitvoering komt dan wordt Fabriekskwartier voltooid met een pocketpark en de laatste hoek van het plan.

Dit kavelpaspoort is een bijlage bij het bestemmingsplan en geeft de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling. Basis hiervoor is het Regiedocument Fabriekskwartier. Het is een nadere invulling van de verbeelding van het bestemmingsplan en geeft inzicht in de beoogde stedenbouwkundige structuur, massaopbouw en richtlijnen voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare buitenruimte. De inhoud van dit kavelpaspoort is richtinggevend, maar biedt wel flexibiliteit voor de uitwerking. Om die reden ook geen exacte maten en profielen. De structuur en hoogtes liggen vast, maar de exacte positie van gebouwen, overgangen tussen de gebouwen en gebouwworm is nog ter nadere verfijning. De uiteindelijke invulling wordt getoetst door het Kwaliteitsteam en de Omgevingscommissie.

Aanduiding Fase 1 in verkavelingsplan



2. Kaders en karakter

Het Fabriekskwartier is de naam van een nieuwe stoere buurt met een ruw randje. Dit gebied wordt een fantastische aanvulling op de bruisende Piushaven waar je kan wonen, werken en elkaar ontmoeten.

De ligging dichtbij het centrum van Tilburg, midden in de Piushaven en tegen de AaBe fabriek aan maakt dit tot een unieke plek. Met horeca, winkels, water, zijn alle gewenste functies aanwezig. Dynamiek kenmerkt deze plek en tegelijkertijd heerst hier rust. Fabriekskwartier is een gebied ligt in de luwte waardoor nieuwe bewoners profiteren van de kwaliteiten van de stad en een thuis vinden in een geborgen woonbuurt.

Waarom de naam Fabriekskwartier? Hier stond geen fabriek, maar het was wel een voorterrein tussen de AaBé Fabriek en de haven. Een functioneel gebied dat verkleurde naar gelang de functie. Zoals een fabrieksterrein waar naar functie en logistieke stromen invulling wordt gegeven met verschillende massa's, materialen en structuren. Dynamische gebieden met een stoer ongepolijst karakter. Dit verwijst ook naar de historie van Tilburg met zijn vele textielfabriek. Hoewel de daadwerkelijke functie hier dus geen fabriek was, leggen we hier wel het gedachtegoed ervan neer. Een dynamische plek beïnvloed door het verleden van de omgeving.

1. Fabriekskwartier wordt groen, ongepolijst, puur en eerlijk. De groene buitenruimten en de gebouwen gaan soepel in elkaar over en de toegepaste materialen zijn robuust en duurzaam. Eén en ander resulteert in een buurt met stoere fabrieksgebouwen om een hart van stadsnatuur;
2. Fase 1 wordt begrensd door de Fatimastraat, achtertuinen Hoevenesweg, fase 2 aan de westzijde en fase 5 aan de noordzijde;
3. Het is één van de entrees van Fabriekskwartier aan de Fatimastraat en vormt zodoende de overgang van de reuring van de AaBe-fabriek naar de verstillings in het binnengebied van Fabriekskwartier;
4. Fase 1 bevat het bestaande, te behouden 'bosje' en de rij platanen, die het volwassen groene karakter van het binnengebied van Fabriekskwartier bepalen;
5. Aandacht voor 'levende' begane grond van alle gebouwen ten behoeve van de kwaliteit en sociale veiligheid in het gebied. Ook hier een verschil in mogelijke dynamiek richting de Aabee-fabriek en rustige gevels aan het groen. Ramen en entrees kunnen dan al voldoende zijn.
6. Rekening moet worden gehouden met geluid van de omliggende wegen;
7. De noordzuid stroomruimten, ten oosten van de toren en ten westen van Dubré, zijn ook routes voor calamiteitenverkeer.

3D Schema voorlopig stedenbouwkundig plan



3. Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

Voor fase 1 is een voorlopig stedenbouwkundig plan gemaakt op basis van de uitgangspunten van het Gebiedsregiedocument en het gewenste programma.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In onderstaand schema staan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze fase. Het geeft inzicht in de situering van bouwblokken, buitenruimte, parkeren, routes en verbindingen. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van bebouwing die de buitenruimte vormt en deze een gezicht geeft. Gevels richten zich dus op die ruimte en er is veel aandacht voor sociale veiligheid van de openbare ruimte.

Toren in het groen

Twee belangrijke essenties van Fabriekskwartier vormen hier letterlijk een baken in het gebied. Enerzijds de grote bestaande platanen, met een hoogte van circa 10 meter, die samen met het bosje het groene hart vormen. Anderzijds de toren die met zijn voeten in het groen staat in het centrum van het plan. Niet op de voorgrond aan de randen, maar juist in de tweede lijn. Een accent op de schaal van de stad, die langzaam uit het zicht verdwijnt als je dichterbij komt. Het is een toren op een stoere plint van 4 bouwlagen die aansluiting zoekt bij de rest van de bebouwing. Hierdoor blijft bij dit grotere gebouw de menselijke maat bewaard.

Alzijdige gebouwen rondom hoven en lage straatwanden

De toren is een gebouw dat onderdeel is van een cluster van alzijdige gebouwen bestaande uit de toren zelf, het appartementengebouw ten zuiden ervan, het parkeergebouw en het te transformeren gebouw van Dubré. Tussen deze gebouwen vloeit de ruimte door de hoven die tussen de gebouwen liggen, elk met een eigen karakter en toch in samenhang met elkaar.

Geschakelde grondgebonden woningen zomen de bestaande woningen aan de Hoevenesweg af. Deze blokken vormen de lage wand van de stroomruimte en ondersteunen de identiteit van het Fabriekskwartier.

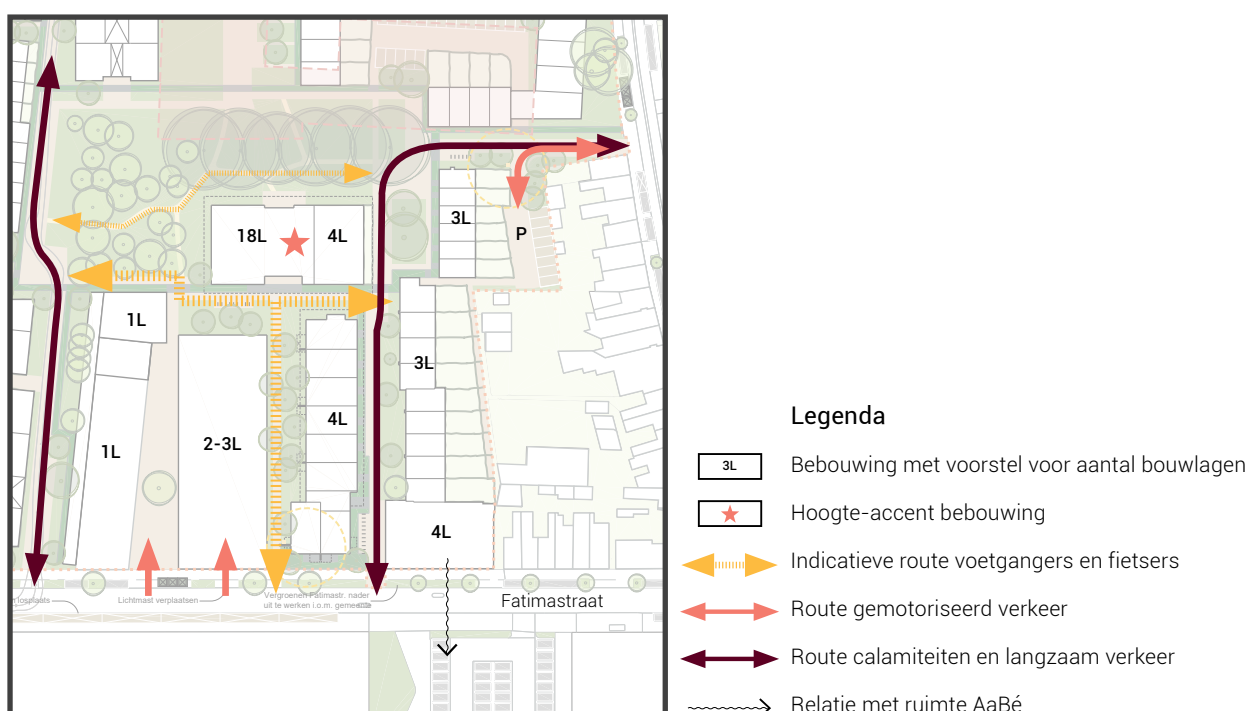
Stroomruimte als woonruimte

Aan de Fatimastraat leidt een formelere entree het Fabriekskwartier in. Gemarkeerd door een klein appartementengebouw start hier een stroomruimte vanuit de grote parkeer ruimte van de AaBé-fabriek. Deze ruimte loopt door tot aan de platanen en buigt dan af richting de Hoevenesweg. Dit is geen straat, maar een verbindende ruimte voor bewoners en bezoekers die tevens dienst doet als calamiteitenroute. Om die reden is er, vergeleken met routes waar geen calamiteiten doorheen hoeven, extra verharding aanwezig ten opzichte van de hoven en de groene ruimte rondom de platanen. Toch ook hier een sterk groen karakter door een groene goot en brede plantvakken ingericht met vaste planten, heesters en bomen die zo worden geplaatst dat ze de ruimte domineren.

Dit gebied is bedoeld als verblijfs-, speel- en ontmoetingsruimte voor de bewoners die hier direct aan wonen. Ter plaatse van de toren is een verbreding gemaakt waarmee hier even het gevoel van een intiem hof ontstaat. Daarmee ontstaat ook ruimte voor een boom van de 2e orde.

Een variatie aan ruimten en bebouwing met een rustig palet in de buitenruimte die alles aan elkaar verbindt.

Schema stedenbouwkundige uitgangspunten



Verkaveling

Hieronder het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOsp). De ruimtelijke structuur is hierin vastgelegd samen met de positie van de bebouwing. Dit laat zien hoe ruimten gevormd worden, waar verbindingen liggen en de wijze waarop blokken ten opzichte van elkaar verspringen, of juist in lijn staan. Ook is de oriëntatie van de bebouwing aangegeven; de pijlen duiden op waar de voorkanten liggen (en de bebouwing eenzijdig of meerzijdig georiënteerd is) en waar de woningen hun adres hebben. Het is niet bedoeld als inrichtingsplan, maar toont wel de mate van groen en verharding. In het iteratieve ontwerpproces met ontwikkelaar, supervisor en ontwerpers wordt dit plan verder verfijnd. Gebouwen en buitenruimte kunnen dan op punten afwijken van dit VOsp, zolang de structuur, bestaande uit routes, parkeren en de aansluiting op de omgeving en aangrenzende fasen wel behouden blijft.

Het is dus een plan met marges, maar uitgangspunt is dat rooilijnen verspringen over niet al te lange lengtes. Daardoor ontstaat de indruk van een min of meer toevallige schakeling van de bebouwing. Dit is een van de manieren om het fabrieksmatige karakter in de structuur van het gebied te brengen. Afwijken hiervan kan enkel met goede onderbouwing en in afstemming met de inrichting openbare ruimte.



Structuur, categorieën en woningtypen

Er is sprake van een diversiteit in soorten buitenruimtes, bouwmassa's en functies/woningtypen bestaande uit o.a.:

- Basis is een stedelijke laag van drie tot vier bouwlagen waar het grootste deel van de bebouwing, zowel appartementen als de grondgebonden woningen, toe behoort.
- Uitzondering is de toren met een hoogte van maximaal 55 meter. Deze toren heeft wel een plint die behoort tot de stedelijke laag.
- Het bestaande gebouw van Dubré, met een hoogte van circa 6 meter blijft behouden;
- Aan de oostzijde grondgebonden woningen, in verschillende prijscategorieën, aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Hoevenesweg. Uitzondering is het kleine appartementengebouw aan de Fatimastraat van 4 bouwlagen. dit gebouw vormt een wand aan de open ruimte van de AaBé-fabriek



4. Buitenruimte als fundament

Fabriekskwartier start met de inrichting van de buitenruimte, dit is het fundament onder het plan. In een iteratief proces worden vervolgens buitenruimte en architectuur van de nieuwe bebouwing op elkaar afgestemd. De buitenruimte is onder te verdelen in privé en openbaar. Hier worden beide behandeld omdat ook de privéruimte onderdeel is van de ruimtelijke structuur van Fabriekskwartier. Zo zijn de erfscheidingen onderdeel van de privéruimte met relevantie voor het karakter en functioneren van het gehele gebied.

Kwaliteit openbare buitenruimte

Het ontwerp voor Fabriekskwartier gaat uit van een duurzaam groenstedelijk binnengebied met een variatie aan plekken die zorgen voor geborgenheid. Klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit zijn integraal verwerkt in de inrichting van de buitenruimte. Belangrijke richtlijnen daarbij zijn:

- De groene inrichting van het binnengebied is robuust en natuurlijk;
- Materialen zijn duurzaam en zoveel mogelijk circulair;
- De (inrichting van de) openbare ruimte nodigt uit voor sociale contacten, ontmoeting en beweging. Ter ondersteuning kunnen kleinschalige kunstobjecten worden toegepast;
- Er wordt zorgvuldig aangesloten op de omringende bestaande gebieden en de aanliggende functies;
- Het gebied is dooraderd met verbindingen voor de voetganger en de fietser;
- Het binnengebied is autovrij en groen;
- Er wordt minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers in de openbare ruimte gerealiseerd op maximaal 50 meter afstand van de voordeur van de woning, naast voldoende ruimte voor stalling voor bewoners op eigen terrein;
- Verlichting is integraal onderdeel van het gebied, met aandacht voor sociale veiligheid en aanwezige fauna. Verlichting wordt in combinatie met de gebouwen uitgewerkt.

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de verschillende sferen/functies van het openbare gebied wordt een separaat inrichtingsplan gemaakt.

Kwaliteit privé buitenruimte

De privé buitenruimte is te vinden op verschillende niveaus. In deze fase gaat het om de achtertuinen bij de woningen aan de Hoevenseweg en de buitenruimte bij de appartementen (toren en sociale appartementen) op de begane grond. De nieuwe gebruikers worden uitgedaagd om ook hun eigen ruimte duurzaam in te richten. Richtlijnen voor privé-buitenruimte en erfafscheidingen worden opgenomen in de koopcontracten en zijn daarmee privaatrechtelijk vastgelegd. Er is extra aandacht voor het beperken van verharding, de inrichting van de overgangen privé-collectief-openbaar, materiaalgebruik, natuurinclusiviteit en het beperken van wind- en geluidsoverlast in de privé buitenruimten. Hier gelden de volgende richtlijnen:

- Erfscheidingen tussen de openbare ruimte en private buitenruimte zijn onderdeel van de architectuur. Ze worden mee ontworpen met de bebouwing. De basis is bouwkundig, maar een combinatie met groen is mogelijk, mits zorgvuldig vormgegeven in samenhang met de architectuur;
- Bij balkons en dakterrassen wordt onderzocht of er ruimte geboden kan worden aan nestmogelijkheden en/of beplanting aangebracht kan worden ter ondersteuning van vogels en insecten. Dit bevordert de biodiversiteit in het gebied.

Serie van buitenruimten als basis

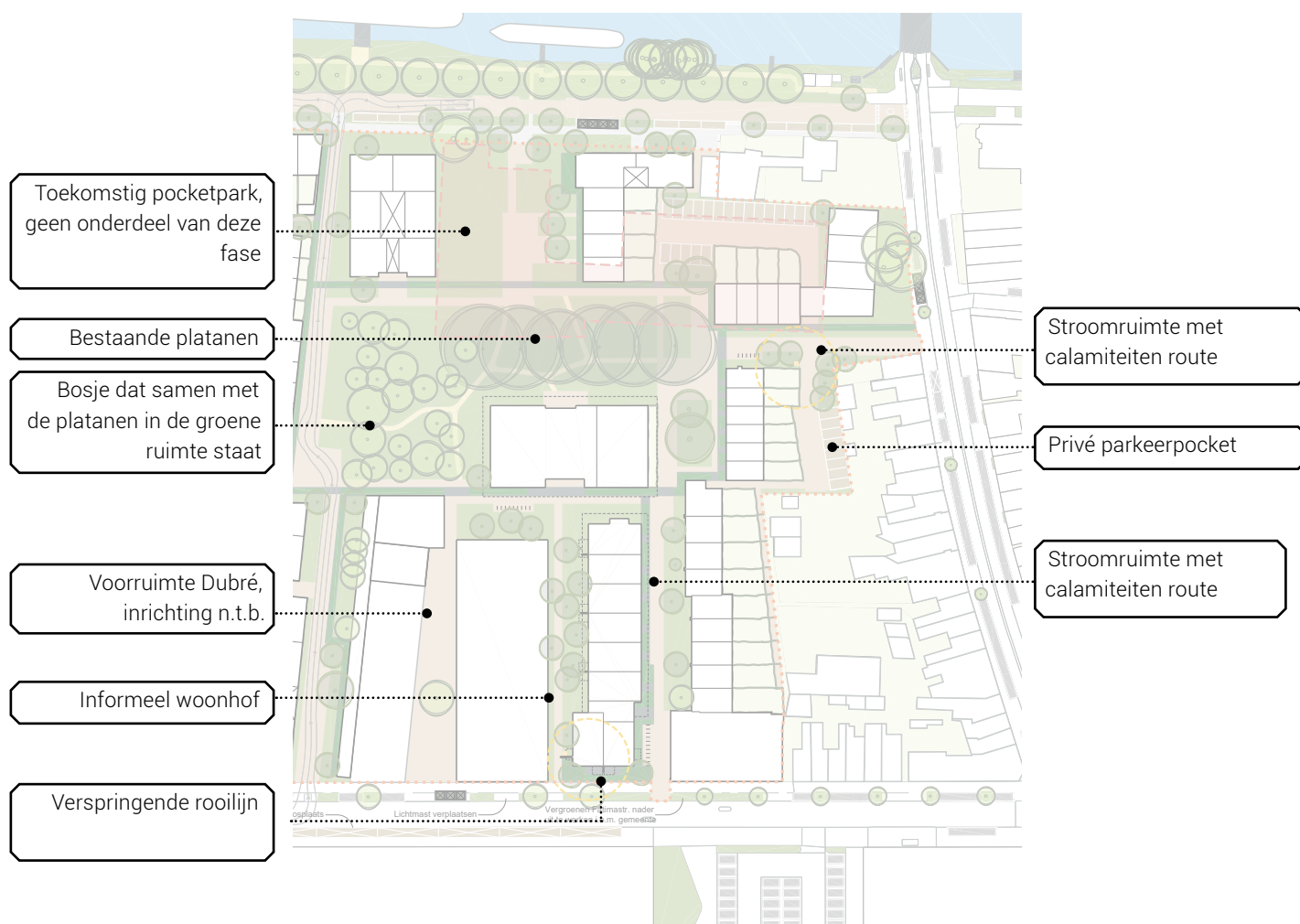
De buitenruimte in Fabriekskwartier is te beschouwen als een serie van samenhangende en verbonden buitenruimten met elk een eigen maat, schaal, mate van openbaarheid, functie en uitstraling. In deze eerste fase liggen belangrijke plekken en routes:

1. Basis van de planvorming voor Fabriekskwartier is de rij bestaande platanen die aan de noordzijde van deze fase staan. Deze bomen komen in een nieuwe groene ruimte te staan dat het hart van Fabriekskwartier vormt. Elke vorm van bebouwing dient tenminste 12 meter afstand te houden tot de bomen.
2. Aan de noordzijde van de platanen komt in de toekomst een open pocketpark. Deze ruimte is onderdeel van de parkzone langs de Piushaven. Dit pocketpark is geen onderdeel van deze fase, maar wel bepalend voor de positie van de bebouwing in fase 1.
3. Het 'Bosje', een bestaande bomengroep, is als ensemble ecologisch waardevol. Dit wordt behouden, maar wel op zorgvuldige wijze 'opgeschoond'. Een voetgangersroute door het bosje is mogelijk als verbinding naar de overige fasen.
4. Het Fabriekskwartier vormt de vierde wand van de open ruimte van de AaBe-fabriek. Tegenover deze open ruimte van de AaBé-fabriek ligt de langgerekte stroomruimte die doorloopt tot aan de platanen. Deze verbindende ruimte varieert in breedte en dient tevens als calamiteitenroute;
5. Tussen het parkeergebouw en de woningen aan de oostzijde ligt een hof als intieme verblijfsruimte met een lage dynamiek.

6. Aan de westzijde van het parkeergebouw ligt de voorruimte voor het werkgebouw in het voormalige pand van Dubré. Hier loopt ook de route naar het pompgebouw dat op de kop van dit bestaande pand ligt. De inrichting van dit gebied is afhankelijk van de exacte uitvoering en de locatie van de toegangen van het parkeergebouw.

Specifiek voor fase 1 zijn een aantal onderdelen/elementen van belang voor het ontwerp van de buitenruimte. Dit zijn onder andere inrichtingseisen gebaseerd op eerdere afspraken met bijvoorbeeld de gemeente Tilburg:

- De gebouwen vormen zorgvuldige wanden van de verschillende buitenruimten. Bij de losse gebouwen betekent dit dat ze alzijdig zijn;
- De noordzuid stroomruimte heeft een strook verharding van minimaal 3,5 meter breed ten behoeve o.a. brandweerwagen en incidenteel verhuiswagens. Naast de verharding een infiltratiegoot en groene plantvakken ten behoeve van klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Deze ruimte heeft een sterke verblijfskwaliteit;
- De stroomruimte loopt door naar de Hoeveneseweg, ook hier is er minimaal 3,5 meter verharding en aandacht voor de toegang naar de privé-parkeerpocket;
- De groene ruimte die de platanen en het bosje verbindt is volledig autovrij en maximaal groen. Een gebied met een sterk natuurlijk karakter met minimaal verharding;
- Het groene hof tussen parkeergebouw en sociale appartementen heeft een informeel karakter met veel groen. Dit is een rustige verblijfsruimte met groen tegen de muur van het parkeergebouw;
- Aan de Fatimastraat is er sprake van een verspringende rooilijn, waardoor een groene vestibule tegenover de Aabé-fabriek ontstaat



Parkeren

Voor het parkeren in Fabriekskwartier wordt verwezen naar 'Beleidsregel 4: Inrichting openbare ruimte en parkeren' behorende bij het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 6e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte)'. Conform deze beleidsregel wordt getoetst aan de actuele parkeerbehoefte, zoals vermeld in de meest actuele parkeernota, waarbij de normen voor een gereguleerd gebied gelden (nu zone A). Hieruit enkele belangrijke uitgangspunten:

- Alle parkeerplaatsen dienen op acceptabele loopafstand van de bedoelde deelfase te liggen, zoals opgenomen in de meest actuele parkeernota. Voor woningen geldt een maximale loopafstand van 100-200 meter (gemeten vanaf de voordeur);
- Per deelfase dienen per 25 woningen 1 deelauto en een nog nader te bepalen aantal elektrische tweewielers te worden voorzien. Door het gebruik van deelvoertuigen wordt een correctie van 30% op het benodigde aantal parkeerplaatsen toegepast.
- Het parkeren van fietsen voor bewoners van gestapelde woningen mag enkel inpandig worden opgelost.
- Voor het parkeren van fietsen door bezoekers in de openbare ruimte dient ten minste 0,5 fietsparkeerplaats per woning te worden gerealiseerd op maximaal 50 meter afstand van de woning.

5. Bebouwing

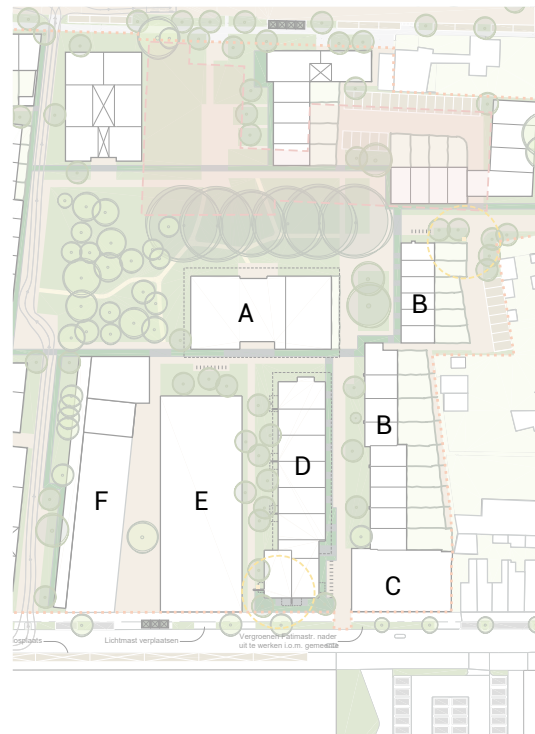
Voor de bebouwing wordt onderscheid gemaakt in 7 (samen gestelde) bouwvolumes. Per bouwvolume worden hieronder de uitgangspunten benoemd:

A. Toren

- Maximaal 55 meter hoog;
- Drie- tot vierlaagse onderbouw/plint met open uitstraling naar de buitenruimte. Dit is de plek voor bijzondere functies, zoals (buurt-)voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, maar ook woningen passen hier;
- Rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de platanen;
- Daktuin bovenop onderbouw is wenselijk, met mogelijkheden voor wateropvang en groen;
- Goed toegankelijke (gezamenlijke) fietsenstalling (minimaal 2 fietsparkeerplekken per woning), direct toegankelijk vanaf de openbare buitenruimte;
- Ruime entreehal;
- Zonnepanelen en natuurinclusieve oplossingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp;

B. Woonblokken

- Grondgebonden woningen met privé buitenruimten naar de achtertuinen aan de Hoeveneseweg;
- 2-4 bouwlagen;
- Kleine parkeerpocket (optioneel) voor eigen behoefte, afgeschermd met een tuinmuur;
- Kopgevels worden in alle gevallen als voorgevels gezien en dienen representatief te zijn. Hier komen erkers, ramen en/of voordeuren;
- Bebouwing wordt, waar nodig, van polderdaken voorzien, t.b.v. wateropvang, en worden groen uitgevoerd met sedum en voorzien van zonnepanelen;
- Bergingen in privé-tuinen.



C. De kop

- Dit gebouw vormt een duidelijk 'gezicht' naar de Fatimastraat en AaBe-fabriek;
- Aandacht voor verhouding bouwvolume en detaillering in relatie tot het robuuste en fabrieksmatige karakter van de AaBe-fabriek;
- Op de begane grond is er de mogelijkheid voor een commerciële ruimte.

D. Sociale appartementen

- Hoogte maximaal 4 bouwlagen en aan Fatimastraat 3 bouwlagen;

- Duidelijke (opengewerkte) kopgevel naar de Fatimastraat/AaBé-fabriek;
- Het gebouw is alzijdig en geeft een passend antwoord op de bebouwing in de omgeving. Ontsluiting van de woningen (bijvoorbeeld galerij) moet secuur vormgegeven worden zodat geen achterkantsituatie ontstaat;
- Geen dichte begane grond, maar voordeuren op straat;
- Bebouwing wordt, waar nodig, van polderdaken voorzien, t.b.v. wateropvang, en de daken worden groen uitgevoerd met sedum en voorzien van zonnepanelen;
- Aandacht voor (collectief) fietsparkeren in, of in de nabijheid van het gebouw.

E. Parkeergebouw

- Hoogte maximaal 3 lagen en naar de noordzijde bij voorkeur 2 bouwlagen;
- Het gebouw is alzijdig en heeft rondom een hoogwaardige uitstraling. Groene gevels zijn wenselijk aan ten minste de oostzijde.
- Duidelijke entrees voor bezoekers en bewoners;
- Mogelijkheid voor aanvullende functies, waaronder fietsenstalling;
- Aandacht voor de beeldrelatie met de AaBe-fabriek. Onderzoeken in welke vorm een verwijzing kan worden gedaan naar de luchtbrug die hier liep van AeBé naar deze locatie;
- Het gebouw en/of de plek is zodanig gedimensioneerd en uitgevoerd dat het, in een tijd waarin de automobilitéit verder is teuggedrongen, transformeerbaar is naar andere vormen van gerbuik.

F. Dubré

- Dit is een bestaand gebouw met een uiterlijk dat door industrieel metselwerk wordt bepaald. Bestaande kenmerken worden in stand gehouden en terug gekeken wordt naar de historische staat van het gebouw;
- De westgevel wordt vernieuwd en dat kan met en eigentijdse uitvoering, binnen de stijlkenmerken van Fabriekskwartier;
- Aan de noordzijde komt het pomphuis. Dit wordt de technische ruimte voor de buurtinstallaties. Belangrijk is dat deze bereikbaar wordt voor vrachtverkeer t.b.v. onderhoud en vervanging.

Stoer en ongepolijst

De architectuur bepaalt samen met de inrichting van de buitenruimte de identiteit van het plan. Fabriekskwartier wordt stoer, ongepolijst, duurzaam, stedelijk en biedt geborgenheid. Het industriële verleden van de locatie en de nabijgelegen haven en AaBe-fabriek zijn de inspiratie voor de identiteit in Fabriekskwartier.

Uitgangspunten zijn:

- Er is sprake van een informele sfeer die gebaat is bij 'gegroeide' afwisseling;
- Alle gebouwen integreren de aspecten van n, water, energie en mobiliteit in het ontwerp;
- Gebouwen zijn geen losse elementen, maar een onderdeel van de straatwanden.
- Gebouwen kunnen worden uitgevoerd met een kap die qua vorm aansluit op de gebiedskenmerken, zoals een sheddak of zadeldak;
- Aandacht voor de interactie binnen-buiten. Buitenruimte bevindt zich op sommige plekken in de 'plooien' van de bebouwing en de gebouwen 'vouwen' zich om de buitenruimte;
- Materiaal en kleurgebruik zijn puur en natuurlijk.
- De details zijn strak en creatief;
- Alle gebouwen worden ontwikkeld volgens de principes van duurzaamheid en het materiaalgebruik is zoveel mogelijk circulair;
- Hoekpanden hebben zoveel mogelijk een levendige uitstraling naar alle openbare zijden. Bijzondere aandacht voor de koppen van de rijwoningen en de afscherming van de tuinen die grenzen aan de openbare buitenruimte.

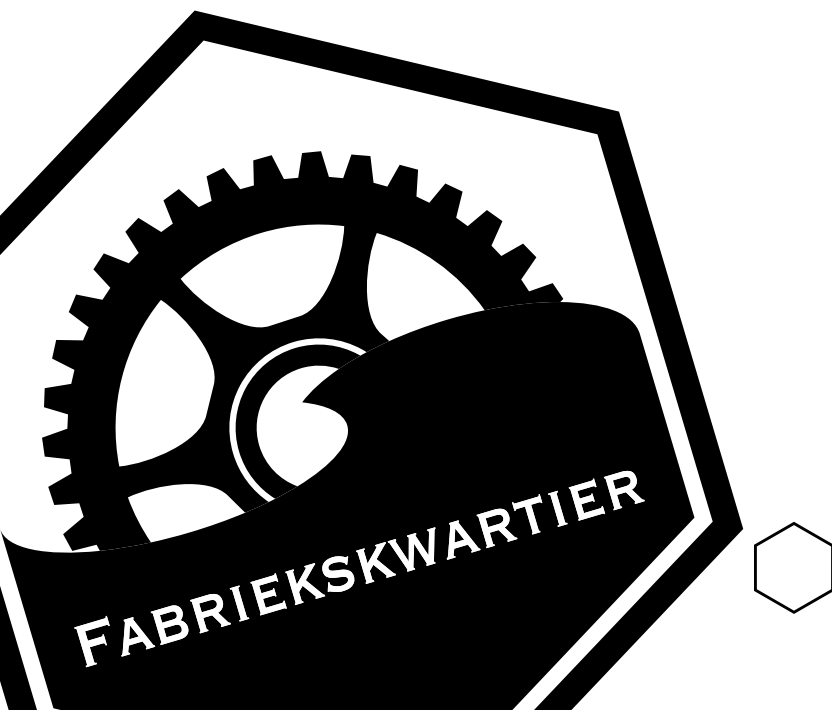
Gevarieerd beeld

Variatie in de gevelwanden is gewenst. Om die reden worden er per zone verschillende architecten ingezet. Alle architecten uit de vorige fasen komen ook hier terug. De verdeling is gemaakt op basis van aantallen woningen en positie in het plan. Verschillende handschriften aan de gezichtsbepalende wanden (Havendijk, Fatimastraat en centrale groen ruimte) is uitgangspunt bij de architectenverdeling.

Voorstel architectenverdeling

- KAW
- M3H
- Monadnock
- Ponc De Winter
- 013





Triborgh.
gebiedsontwikkeling

ruimtelijke
denkers
wissing