

Betreft: Reactie kwaliteitsteam op advies planteam Fabriekskwartier

Opdrachtgever: Triborgh

Architect: Wissing

Ingebrachte stukken:

- Advies planteam;
- Aanpassingen gebiedsregiedocument Fabriekskwartier n.a.v. planteamadvies
- Notitie hoogbouw door Wissing als reactie op planteamadvies

Inleiding

Op 27 juli 2020 heeft het planteam Fabriekskwartier advies uitgebracht. Vervolgens heeft Triborgh het gebiedsregiedocument aangepast op basis van dit advies. De aanpassingen die gedaan zijn aan het gebiedsregiedocument zijn inzichtelijk gemaakt in bijlage 1: *aanpassingen gebiedsregiedocument n.a.v. planteamadvies*

Bespreking in Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam heeft in het najaar 2020 het advies van planteam De Fabriekskwartier besproken. Het advies bestaat uit 7 punten. Deze zijn in het Kwaliteitsteam besproken en hieronder is per adviespunt de reactie van het Kwaliteitsteam opgenomen:

1. Identiteit

Het planteam adviseert de identiteit van het projectgebied af te stemmen op het dorpskarakter van nu en het project te integreren in de bestaande bebouwing van Hoeveneseweg en Havendijk. Het beleid van de gemeente is gericht op het respecteren van het havengebied. Daaronder vallen de functies: recreatie, (wandel)park, ecologie en wordt prioriteit gegeven aan groenvoorzieningen (pocketparken). Het ontwerp van het Fabriekskwartier dient aan te sluiten bij de gemeentelijke uitgangspunten voor dit gebied.

Reactie architect/ontwikkelaar

Fabriekskwartier is onderdeel van de stad en Piushaven. Om die reden zal zorgvuldig gekeken worden naar de overgangen naar de bestaande omgeving. Het Fabriekskwartier krijgt wel zijn eigen herkenbare identiteit. Een identiteit die iets toevoegt aan Piushaven en de stad en aantrekkelijk is voor zowel bewoners als bezoekers. Een sfeer die aansluit bij het stoere en ruwe industriële stedelijke karakter van het Fabriekskwartier. Naast de hierboven beschreven identiteit van het gebied, is tijdens het planteam met de deelnemers besproken hoe zij het gebied zien. Daarbij is door verschillende deelnemers aangegeven dat de omgeving van Fabriekskwartier voor hen open en toegankelijk voelt. Ook heeft het gebied voor hen een dorps karakter, ook al ligt het midden in de stad. Men kent elkaar en groet elkaar. Verder is aangegeven dat de Piushaven een recreatieve functie heeft en is er veel aandacht voor het groen.

Standpunt kwaliteitsteam

Het gebiedsregiedocument respecteert de genoemde uitgangspunten. De randen van het Fabriekskwartier sluiten met een basishoogte van 3 à 4 bouwlagen aan op de bestaande omgeving. In de uitwerking moet aandacht blijven voor de aansluiting op het omliggende gebied. De omgeving heeft vooral een industrieel en rauw karakter. Het kwaliteitsteam vindt dat die kenmerken in de architectonische uitwerking moeten terugkomen. Er is geen sprake van een dorpskarakter wat betreft de dichtheid en stedelijkheid van het gebied. Wel onderschrijft het Kwaliteitsteam de open en toegankelijke sfeer van het gebied en de rustige en parkachtige kenmerken van de Prinsenhoeven/Hoeveneseweg en Havendijk. Het plan van Quadrat voor de Havendijk is daarbij het uitgangspunt en Fabriekskwartier sluit daarbij aan.

2. Buitenruimte

Het planteam adviseert nadrukkelijk om studies te doen naar effecten van wind, geluid en zon/schaduw. Dat er moet worden voldaan aan de wettelijke norm in deze is evident. De reden voor deze nadruk komt voort uit ervaringen met eerdere projecten in het havengebied waar niet herstelbare, hinderlijke situaties zijn ontstaan (o.a. geluidsoverlast door de vele loggia's). Deze aspecten vragen meer studie en engineering dan minimaal wettelijk vereist.

Reactie architect/ontwikkelaar

Aanpassing in het Gebiedsregiedocument: "Het beperken van wind- en geluidsoverlast is van belang voor de kwaliteit van de buitenruimte. Dit heeft de aandacht van ontwikkelende en ontwerpde partijen. Er zal minimaal worden voldaan aan de wettelijke normen."

Standpunt kwaliteitsteam

In de Handreiking Hoogbouw 2017 (zie bijlage 2) staan uitgangspunten en onderzoekopgaven voor hoogbouw op zowel gebieds- als projectniveau. Hoogbouwprojecten moeten daaraan voldoen. Het Kwaliteitsteam onderschrijft daarnaast het belang van het in beeld brengen en minimaliseren van de in het planteamadvies genoemde effecten van hoogbouw op de directe woonomgeving.

3. Gebouwen

De ontwerpers hebben in de aangepaste versie van het regiedocument duidelijk rekening gehouden met de naar voren gebrachte ideeën vanuit het planteam. Er zijn meer open verbindingen gemaakt met het havengebied, waardoor het Fabriekskwartier niet verscholen wordt achter een front van gebouwen. De open verbindingen, zowel vanuit de haven als vanuit de Fatimastraat, nodigen bewoners en bezoekers uit om door het Fabriekskwartier te dwalen.

Het geplande appartementengebouw gaat qua hoogte corresponderen met de Havenmeester. Het planteam vindt een woontoren van 12 tot 14 verdiepingen niet overeenstemmen met de identiteit van het Fabriekskwartier. Op verzoek van de opstellers van het regiedocument hebben leden van het planteam in de bijeenkomst van 8 juni 2020 aangegeven wat voor hen de identiteit van het gebied momenteel inhoudt. Samengevat: het havengebied heeft een recreatieve functie, is open en toegankelijk en heeft een dorpskarakter. Deze kenmerken van het gebied dienen naar de mening van het planteam gekoesterd te worden. De hoogte van het appartementengebouw dient daarop aan te sluiten. Het planteam dringt er op aan nader onderzoek te doen naar de locatie van dit gebouw en herpositionering te overwegen. Hoogbouw is niet per definitie lelijk, het geeft nieuwbouwplannen een extra accent en sluit anno 2020 aan bij veranderende woonwensen van mensen. Echter het volume (hoogte) moet wel aansluiten bij het karakter van de buurt en de uitgangspunten zoals verwoord in het regiedocument (incl. de aanvullingen daarop n.a.v. de inbreng van het planteam)

Het planteam onderschrijft het uitgangspunt te streven naar een goede mix tussen wonen en andere functies. Echter, voor wat betreft de bedrijvigheid in 'de plinten' (kan daar overigens geen meer vriendelijke en toepasselijke naam voor gehanteerd worden?), is het advies van het planteam om deze niet alleen te bestemmen voor maatschappelijke dienstverlening, ateliers, en werk aan huis, maar tevens voor activiteiten/functies die ook in de avonden levendigheid (en daarmee sociale controle) in de nieuwe buurt brengen.

Reactie architect/ontwikkelaar

Er zijn verschillende voorstellen opgenomen in de nieuwe versie van het gebiedsregiedocument wat betreft de verbinding met de omgeving

De reactie op de hoogte en herpositionering van de gebouwen is bijgevoegd als bijlage 3.

Standpunt kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam staat achter de keuze voor groene verbindingen met de omgeving in verschillende vormen: pocketparks, informele routes en auto-ontsluitingen. Pocketparks zijn openbaar en groen en zorgen dat het aantal woningen/ bewoners en stedelingen/ bezoekers dat kan profiteren van bestaande kwaliteiten, zoals de Piushaven, wordt gemaximaliseerd. Dit zijn tevens de plekken waar openbare/ niet commerciële

le zitmogelijkheden zijn en waar in de plinten (dit is een gangbare benaming) openbare functies mogen komen. Aan de pocketparks wordt tegenwicht geboden door de meer informele routes, zoals stegen, zodat de openbare ruimte ook meer intieme en rustige plekken biedt.

Er wordt gestreefd naar een betere relatie met de omliggende wijken, o.a. door voetgangers en

fietzers meer ruimte en betere verbindingen te geven. Daarvoor zijn verkeersingrepen nodig. Momenteel wordt intern (gemeente) de mogelijkheid onderzocht om de snelheid op de Baggermanlaan te verlagen naar 30 km/uur op haalbaarheid en realiseerbaarheid. Onduidelijk is nog wanneer dit opgepakt wordt.

Hoogteaccenten in het gebied zijn onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Het Kwaliteitsteam onderschrijft de huidige plek van de 2 hoogteaccenten.

De identiteit van het Fabriekskwartier wordt mede bepaald door het bestaande groen, dat als een ruggengraat van oost naar west door het gebied loopt. Die ruggengraat gaat een belangrijke rol spelen als gemeenschappelijk park. Het is een logische keuze de maat en de begrenzing van deze groene ruggengraat te benadrukken met 2 hogere accenten met een duidelijk verschillende maat en relatie met de omgeving.

Het westelijke accent is minder prominent en hoog om een goede verhouding te bewaren met de toekomstige Wolstad ontwikkeling en de bestaande Havenmeester, wat wel een duidelijk accent is op de kop van de Wethouder Baggermanlaan. Daarom staat dit accent ook iets zuidelijker en op de tweede lijn.

Het oostelijke accent staat prominenter aan de groene as in het plan en heeft rondom meer ruimte. Het accent benadrukt deze groene interne as van het Fabriekskwartier. Daarom staat ook dit gebouw op de tweede lijn. Verder is de positie zorgvuldig bepaald door de hindercontour van metaalbewerkingsbedrijf aan de Fatimastraat en zoveel mogelijk behoud van bezonning van bestaande en nieuwe tuinen.

4. Water, ecologie, energie en mobiliteit

In het regiedocument wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen. Groen moet 'dichter bij' zijn: in de directe leefomgeving van de Tilburgers. De plannen zoals verwoord in het regiedocument hebben de volledige steun van het planteam. Haar advies is om de uitgangspunten zoals verwoord in het document in de nadere uitwerking van de plannen op te nemen en ook uit te voeren. Het planteam pleit er voor - waar technisch mogelijk - bestaande woningen op de aquathermie aan te sluiten.

Aan de ambities ten aanzien van groen voegt het planteam nog een advies toe: zorg voor voldoende creatieve speelvoorzieningen voor kinderen. Dat draagt bij aan de levendigheid in de buurt en creëert op een natuurlijke manier mogelijkheden voor het met elkaar in contact komen van buurtbewoners.

Ten aanzien van het thema ecologie adviseert het planteam om de diversiteit aan groenvoorzieningen te versterken. Aanbevolen wordt hierover contact op te nemen met ecologen die reeds in Tilburg actief zijn op dit terrein.

Reactie architect/ontwikkelaar

Water: Geen aanpassingen in het gebiedsregiedocument.

Ecologie: Geen aanpassingen in het gebiedsregiedocument.

Energie: Aanpassing in het gebiedsregiedocument: "In het planteam is gebleken dat omwonenden geïnteresseerd zijn om aan te sluiten op de collectieve warmtevoorziening van Fabriekskwartier. Of en op welke wijze manier dat kan, is afhankelijk van de bouwkundige staat van de bestaande panden en zal onderzocht worden in de verder uitwerking."

Standpunt kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam onderschrijft de meerwaarde van het aansluiten van bestaande woningen op de collectieve warmtevoorziening. Fabriekskwartier is een pilot voor aquathermie en het aansluiten van omliggende buurten is daarbij een pré.

Het Kwaliteitsteam onderschrijft het advies voor voldoende geschikte creatieve speelvoorzieningen op acceptabele afstand van de woningen in het Fabriekskwartier. Dit moeten vooral speelaanleidingen zijn en dat zijn niet per definitie toestellen, valmatjes en hekjes. Het Kwaliteitsteam is voorstander om deze voorzieningen af te stemmen op de behoefte van de uiteindelijke bewoners en deze niet vooraf specifiek te bepalen.

5. Mobiliteit

De adviezen van het planteam (zie reactie architect/ontwikkelaar) voor wat betreft de ontsluiting van het gebied zijn verwerkt in de 2e versie van het regiedocument en worden in die zin ook door het planteam gedragen.

Reactie architect/ontwikkelaar

Triborgh heeft een enquête uitgeschreven onder ca. 800 geïnteresseerden. Waarbij 70% heeft aangegeven bereid te zijn om mobiliteit te willen delen; Een deelnemer uit zijn zorgen over het toenemende aantal woningen aan beide zijde van de Haven (locatie Spinaker) en de bereikbaarheid van onder andere het openbaar vervoer. Er wordt extra druk op de Hoevenseweg verwacht (ontsluiting naar openbaar vervoer vanuit de ontwikkeling Spinaker. Tevens geeft hij aan dat het Havengebied een recreatieve functie heeft wat veel voetgangers en fietsers aantrekt, er zal aandacht moeten zijn voor de ontsluitingsmogelijkheden. Triborgh geeft aan dit aan te kaarten bij de gemeente.

Standpunt kwaliteitsteam

Wat betreft de bereikbaarheid van onder andere het openbaar vervoer, zie het kopje parkeren. Een noord-zuid verbinding voor fietsverkeer (informeel) richting brug D'n Ophef en AaBe is essentieel gezien het ontbreken van een veilige verbinding op dit moment. Deze verbinding moet door het plangebied lopen en niet langs de Baggermanlaan.

- Een oost-west oversteekplaats over de Baggermanlaan is in de huidige situatie zeer onwenselijk en niet veilig.
- Graag aandacht voor de toegankelijkheid voor minder-validen,
- Tijdig mensen van water betrekken ivm ambities; ook beheerders; geen nutstracé onder rijbaan; voldoende brede profielen openbare ruimte ivm aansluitingen riool en elektriciteit
- Creëer voldoende zicht op hoek Fatimastraat-Baggermanlaan. Bijvoorbeeld door het terugleggen van een bouwblok. De gemeente heeft hier eerder een grote trafo laten verwijderen in verband met slecht zicht en onveilige situaties
- Nader uitwerken parkeeroplossingen; deelauto's is prima concept maar werkt alleen goed in gereguleerd/betaald/vergunningen gebied; impact op AaBe en omgeving; voorkomen moet worden dat men alsnog een eigen of 2^e auto aanschafft
- Havendijk aansluiten op ontwerp Havenpark Zuid van Quadrant

6. Parkeren

Het planteam adviseert extra aandacht te geven aan de inrichting van de publieke ruimte in relatie tot het parkeren van auto's. Duidelijk is dat het project Fabriekskwartier de eigen parkeerbehoefte oplost binnen het plangebied. Daarbij wordt ingezet op (elektrische) deelmobiliteit, parkeren met vergunningen en betaald parkeren.

De huidige parkeerdruk op de Hoevenseweg en Havendijk zal zich verplaatsen zodra deze straten verkeersluw worden en alleen nog bestemmingsverkeer toegelaten wordt.

Dit aspect valt weliswaar niet binnen de scope van het regiedocument, echter het planteam is van mening dat voor de leefbaarheid en ontwikkeling van het Fabriekskwartier en de aangrenzende haven en woonstraten, vroegtijdig beleid op dit onderwerp moet worden ontwikkeld.

Reactie architect/ontwikkelaar

Fabriekskwartier lost eigen parkeerbehoefte conform gemeentelijke voorschriften binnen het plangebied op. Verder wordt ingezet op (elektrische) deelmobiliteit. Het is waarschijnlijk dat wordt overgegaan op een parkeerregime met vergunningen en betaald parkeren. Openbaar vervoer: Aan de Fatimastraat zijn ter hoogte van Fabriekskwartier twee bushaltes te vinden, daarop wordt aangesloten. De invloed op het openbaar vervoer is zeer beperkt en valt verder buiten de scope van het plan.

Standpunt kwaliteitsteam

De parkeervoorzieningen zijn zodanig ontworpen en gepositioneerd dat ze flexibel zijn. Voor het woningbouwprogramma is er voldoende capaciteit en zijn de loopafstanden acceptabel, maar voor de toekomst (als de mobiliteitsbehoefte wellicht anders is) zijn de locaties inzetbaar voor andere functies, zoals groen en voorzieningen.

Het gebied met gereguleerd parkeren (vergunningen) wordt steeds verder uitgebreid. Hiermee blijven er voldoende parkeerplaatsen voor bewoners beschikbaar. Het is bekend dat er uitwijkgedrag aan de randen van deze gebieden plaatsvindt. Hier wordt door de gemeente rekening mee gehouden door de gebieden in samenspraak met de omgeving vast te stellen en indien nodig verder uit te breiden.

Wat betreft deelmobiliteit. In het gebiedsregiedocument is opgenomen dat ten minste 10% van de parkeerplaatsen is voorzien van een oplaadpunt. Wat het Kwaliteitsteam betreft is de ambitie dat 100% van de deelauto's en minstens 50% van de normale auto elektrisch is.

Wat betreft de twee bushaltes kan het Kwaliteitsteam zich vinden in de reactie van Triborgh

7. Verdere adviezen

Aansluitend op bovenstaande aandachtgebieden heeft het planteam nog enkele adviezen die aan het regiedocument gerelateerd zijn.

a. Huishoudelijk afval

Het planteam adviseert om studie te doen naar de berging van huishoudelijk afval. De mogelijkheden van ondergrondse opslag van dit type afval dienen hier zeker bij betrokken te worden. De ervaringen met vuilcontainers in recent opgeleverde nieuwbouw in het Piusshavengebied zijn niet positief.

Reactie architect/ontwikkelaar

Geen reactie.

Standpunt kwaliteitsteam

Afvalcontainers moeten vanaf begin af aan worden mee ontworpen met de openbare ruimte. Dit geldt overigens ook voor (in pandige) trafo's

b. Invulling van de plannen

De ambitie is om verschillende architecten en ontwerpers bij de invulling van de plannen m.b.t. het Fabriekskwartier te betrekken. Het planteam adviseert voor deze opdracht lokale/regionale architecten en ontwerpers in te schakelen. Dit past bij de ambitie van de stad Tilburg om zich op diverse terreinen te profileren. Die ambitie moet zich niet enkel richten op het realiseren van tot de verbeelding sprekende nieuwe gebouwen en woonbuurten, maar ook op de creatie daarvan. Voor deze creatieve kant (ontwerpers, vormgevers) is in Tilburg e.o. veel talent aanwezig.

Daar komt bij dat met kennis en ervaring van de Tilburgse identiteit goed kan worden aangesloten op het woon- en leefklimaat van de betrokken buurten en haar bewoners.

Reactie architect/ontwikkelaar

Geen reactie.

Standpunt kwaliteitsteam

De keuze voor de architecten is in de eerste plaats gebaseerd op vernieuwingskracht, kwaliteit en ervaring met de specifieke deelopgaven van het Fabriekskwartier. In de selectie zit ook een lokale architect. Er wordt niet gestreefd naar profilerende architectuur, maar juist naar architectuur die verbindt met de plek en de omgeving, duurzaam is en aansluit bij het industriële en rauwe kenmerken van het gebied.

Bijlagen

- Bijlage 1: aanpassingen gebiedsregiedocument n.a.v. planteamadvies
- Bijlage 2 Handreiking Hoogbouw 2017
- Bijlage 3 notitie hoogbouw Fabriekskwartier reactie planteam