

Tilburg – Fabriekskwartier

Beleidsregel 1: Stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit Fabriekskwartier

1. Inleiding

De regels van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte) bevatten open normen. Deze normen worden uitgewerkt in beleidsregels. Welke beleidsregel op een open norm van toepassing is, wordt bepaald in de regels van het bestemmingsplan.

De beleidsregels kunnen tijdens de planperiode door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Bij toepassing van de beleidsregels moet getoetst worden aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.

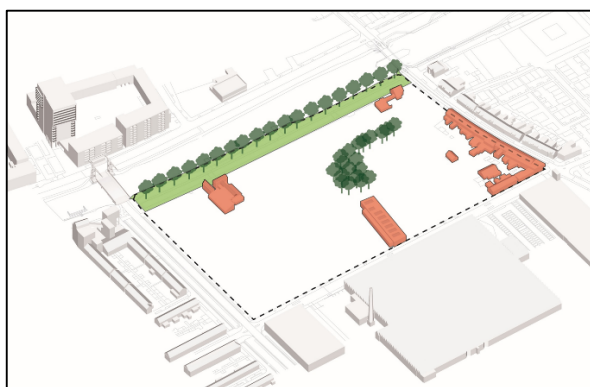
De beleidsregels zijn afgeleid van het gebiedsregiedocument 'Fabriekskwartier' van Wissing d.d. september 2020, het stedenbouwkundig plan d.d. 21-12-2022. en het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid.

2. Toepassing beleidsregel

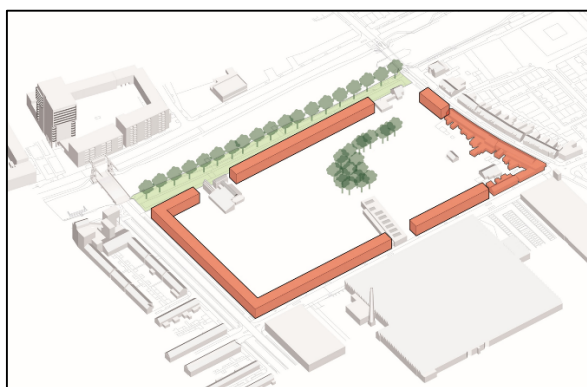
Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan voldoet aan een hoogwaardige stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit, wordt bij het indienen dan wel het tot stand komen van een bouwplan het in deze beleidsregel bepaalde als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd.

3. Visie en stedenbouwkundig plan

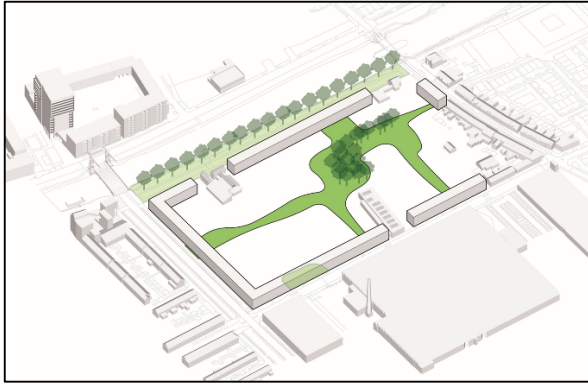
Ruimtelijke opzet



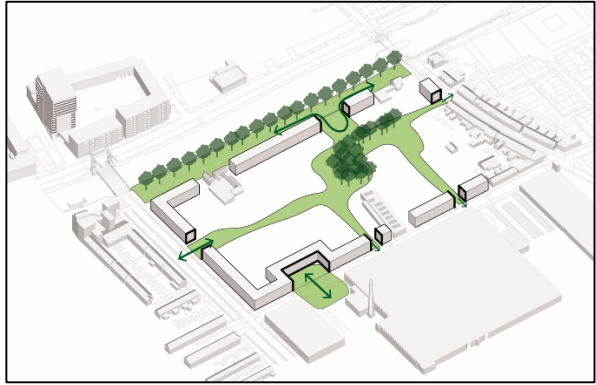
Behoud bestaande elementen



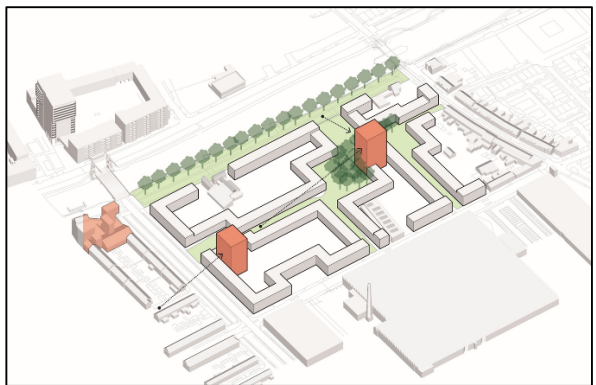
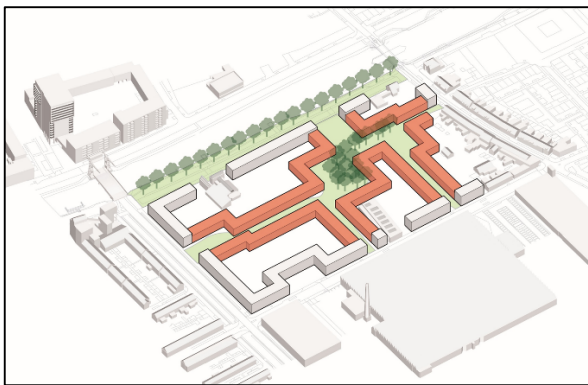
Begeleiding rondom, besloten gebied



Een groen kerngebied



Verbonden met de omgeving



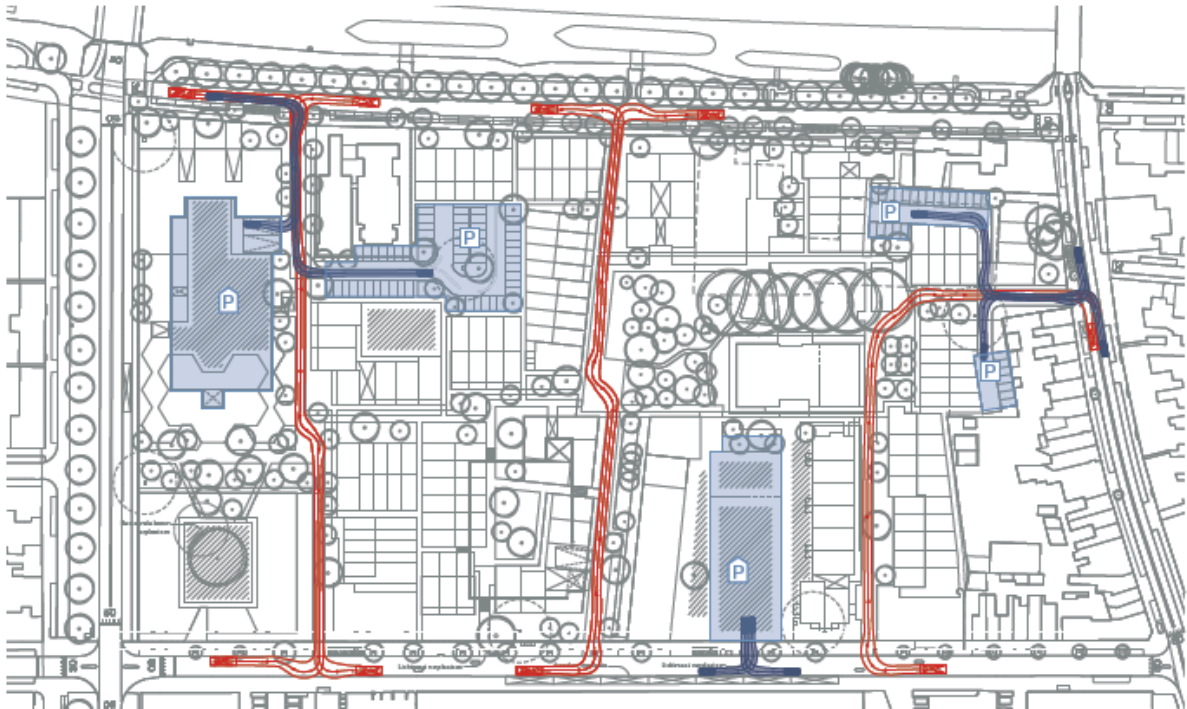
Wonen in de binnenwereld 2 accenten, zichtbaar op grote schaal, terugliggend en ingepast in Fabriekskwartier

Stedenbouwkundige structuur

De Afbeelding hierna toont de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Fabriekskwartier. Dit is een dynamische structuur omdat gedurende de ontwikkeling nog geschoven wordt met bouwblokken. Dit ten gevolge van nieuwe inzichten en technische en financiële haalbaarheid. De hoofdlijnen van deze structuur staan echter wel vast zijn als volgt:

1. Langs de Piushaven loopt het havenpark als doorgaande ruimte met bomenrij en haag langs het water. Uitgangspunt is dat de bestaande autoweg, Havendijk, in de ontwikkeling wordt teruggebracht tot fietsroute en route voor voetgangers. Bebouwing wordt met een wisselende rooilijn aan deze ruimte geplaatst.
2. De wethouder Baggermanlaan is een doorgaande stadsroute waarlangs gebouwen met een robuuste maat min of meer in een rooilijn staan. Langs deze route diverse functies.
3. De Fatimastraat krijgt tegenover de AaBé-fabriek nieuwe koppen, afgewisseld met groene ruimten die zijn ingesloten in Fabriekskwartier.
4. Deze groene ruimten zijn alternerend geplaatst t.o.v. van de openruimten van Aabé, waar parkeren en groen is gelegen.
5. Langs de Hoevenseweg liggen woningen met de achtertuinen tegen de bestaande woningen. Ter plaatse van de toegangsroute naar Fabriekskwartier een groene ruimte die het behouden van de aanwezige bomen op die plek mogelijk maakt.
6. Zowel aan de Wethouder Baggermanlaan als de Havendijk komt een pocketpark zoals die op diverse plekken in Piushaven voorkomt. Dit zijn de verbindingen tussen de buitenwereld en de binnenwereld van Fabriekskwartier.
7. Kerngebied in het hart van het plan wordt gevormd door het bosplantsoen en de platanen, in combinatie met de toren.

8. Alle plekken worden in Fabriekskwartier verbonden door een doorlopende 'stroomruimte', die een sterk groen karakter heeft. Op 3 plekken loopt een calamiteitenroute. Op die plekken dus de functionele ruimte, echter zonder dat dit de identiteit bepaald.



Stedenbouwkundige structuur

Karaktergebieden openbare ruimte

De buitenruimte is opgebouwd uit 6 karaktergebieden:

- groene kern, de bestaande kern van de buitenruimte
- stroomruimte, de doorgaande verbindende ruimte
- moestuin, een gezamenlijke ontmoetingsplek voor de buurt e.o.
- binnentuinen, rustig en behorende bij de aangrenzende bebouwing
- daktuinen, privé-ruimte van de woningen rondom
- parkeerhoven, vormen de functionele stallingsplekken voor de auto

Er zijn 2 specials:

- het pocketpark aan de haven waar de geplande horeca met terras en verblijfsplein de inrichting zullen bepalen.
- het pocketpark aan de Wethouder Baggermanlaan waar op de begane grond van de aangrenzende bebouwing diverse functies worden gefaciliteerd. Het gaat om zowel maatschappelijke functies, kantoren en eventueel
- ambachtsruimte en commerciële ruimte.



Karaktergebieden openbare ruimte

4. Beleidsregel

4.1 Spelregels openbare ruimte

- De groene kern en de stroomruimtes vormen samen een aaneengesloten gebied met een minimale oppervlakte van 10.000 m².

- Gebouwen die aan de groene kern en de stroomruimte grenzen hebben daar de voorgevel.

4.2 Spelregels bebouwing

- Er zijn 3 hoogtes in het gebied: basishoogte, verdichtingshoogte en accenthoogte.
- Ten minste 30% van de totale bebouwde oppervlakte heeft de basishoogte.
- Er zijn 2 locaties met de accenthoogte.
- De basishoogte bedraagt ten hoogste 17 m, de verdichtingshoogte ten hoogste 20 m en de accenten ten hoogste 55 m.
- De afstand van de accenten tot de bestaande woningen bedraagt ten minste 25 m.
- De afstand van de verdichtingshoogte tot de bestaande woningen bedraagt ten minste 10 m.
- Het plangebied wordt ingedeeld in 5 deelfases volgens onderstaande figuur.



Figuur: deelgebieden Fabriekskwartier

- Per deelgebied wordt een kavelpaspoort opgesteld.
- Ieder kavelpaspoort wordt voor advies voorgelegd aan het regieteam en kwaliteitsteam.
- Alvorens in een deelgebied mag worden gebouwd dient er een positief advies van het regieteam en kwaliteitsteam op het kavelpaspoort te zijn.