



Advies van het Planteam Fabriekskwartier m.b.t. het gebiedsregiedocument

1. Inleiding

De basis voor dit advies wordt gevormd door het gebiedsregiedocument van september 2019. Dit document is in drie opeenvolgende bijeenkomsten van het planteam in de periode mei – juli 2020 besproken. Uit de gevoerde discussies zijn aandachtspunten naar voren gekomen. Deze punten zijn door stedenbouwkundig bureau Wissing verwerkt in een 2e (aangepaste) versie van genoemd document. Het planteam gaat er van uit dat deze versie in de hierna volgende stappen van planvoorbereiding als uitgangspunt wordt genomen.

In onderstaande adviezen houdt het planteam de indeling aan van het regiedocument. Zij kan zich vinden in de uitgangspunten zoals uitgewerkt in hoofdstuk 1. De adviezen hebben betrekking op de thema's van hoofdstuk 2.

2. Adviezen van het planteam

2.1 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 Hoevenesweg 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.

2.2 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.

2.3 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 2020¹ 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

¹ Zie verslag van de bijeenkomst van het planteam d.d. 8 juni 2020



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.

2.4 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.

2.5 Mobiliteit

De adviezen van het planteam 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.

2.6 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.

3. Verdere adviezen

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

- *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 Puiushavengebied zijn niet positief.

- *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.

4. Ten slotte:

Het planteam spreekt haar waardering uit over de positieve opstelling van het team Fabriekskwartier, met name haar bereidheid om de adviezen die uit de discussie in de bijeenkomsten naar voren kwamen, direct in het regiedocument aan te passen.

Tilburg, 27 juli 2020

Redactie Willem Versantvoort en Peter Nouwens.

Leden van het Planteam:

Remco van Zon, Havendijk, Nicole Gopani-Laurijsen, Hoevenseweg, Tim van Ballegooij, Kempenaarplaats, Alphonsus van Raak, Havendijk, Chris Weewer, Havendijk, Marion van Berkel, Hoevenseweg, Paul Boschman, Havendijk, Pim Timmers Hoevenseweg, Margreet Heine Hoevenseweg, Willem Versantvoort, Havendijk.

Extern, onafhankelijk voorzitter en eindredactie: Peter Nouwens.