



Kavelpaspoort

Fase 3 en 4

Colofon

Titel document:

Kavelpaspoort fase 3 en 4

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



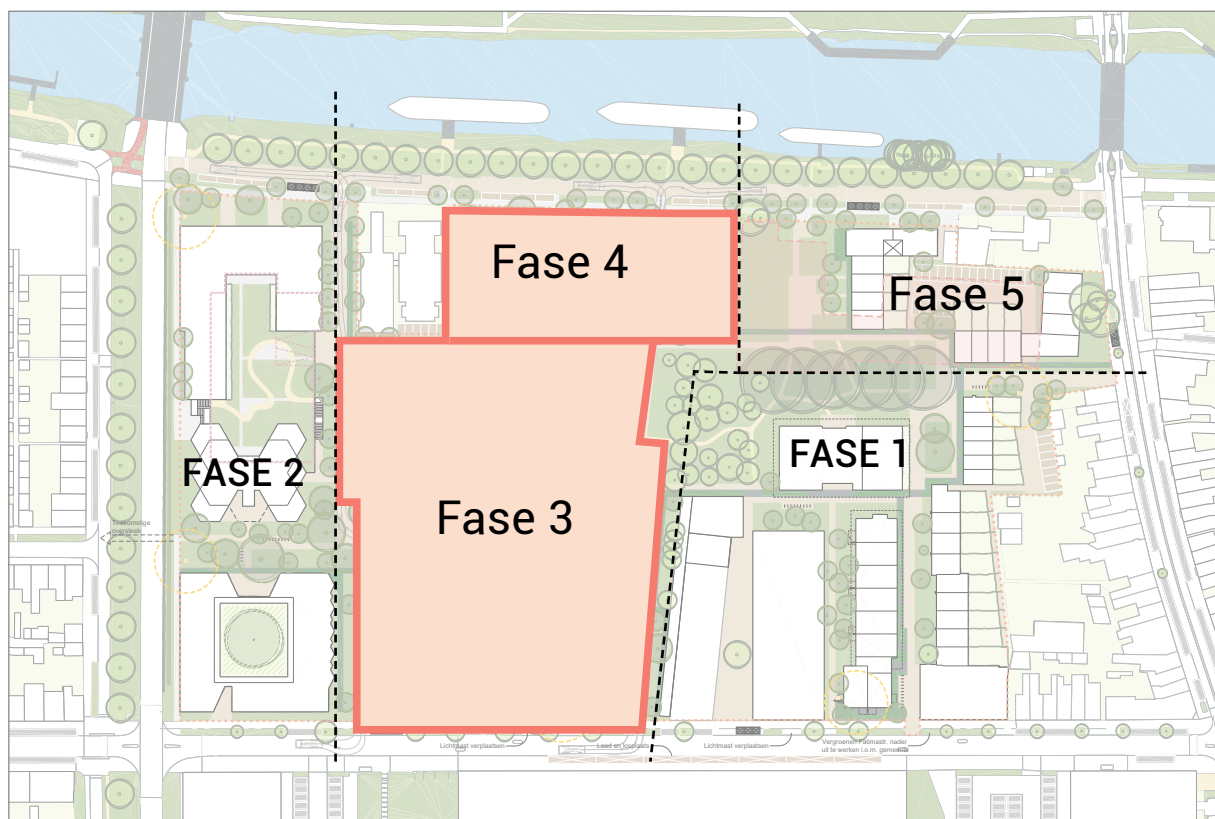
1. Inleiding

In vervolg op de voorgaande twee fasen van Fabriekskwartier is voor de ontwikkeling van fase 3 en 4 een gezamenlijk kavelpaspoort opgesteld. De opsplitsing van deze fase in twee delen heeft te maken met verschillende eigendommen en dat kan leiden tot een verschillend moment dat de gronden beschikbaar komen. 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 en 2 lagen aan de buitenranden van het plan. Fase 3/4 ligt in het hart van Fabriekskwartier en verbindt alles met elkaar. Naar de stad geeft het enerzijds een gezicht aan de Havendijk en anderzijds aan de Fatimastraat. Zowel oost-west als noord-zuid lopen er (autovrije)routes door het gebied. Het finale puzzelstuk dus van Fabriekskwartier waar vele zaken samenkomen.

Fase 5 is 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 3 en 4 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. Deze fasen worden begrensd door de Havendijk/Piushaven en de Fatimastraat, het cluster met kapper Hardy's en De Pont Reijrink Advocaten en fase 1 (ten oosten) en fase 2 (ten westen) van Fabriekskwartier;
3. De fasen 3 en 4 vormen gezamenlijk de schakel tussen de eerdere twee fasen met in het hart een robuust groene centrale ruimte die het bestaande bosje in fase 1 en het pocketpark in fase 2 verbindt. Tegelijkertijd zijn er verschillende routes tussen AaBe-fabriek en Piushaven, waarvan de twee buitenste geschikt zijn voor calamiteitenverkeer;
4. De oostrand van de verkaveling volgt de oude ontginningsrichting en wijkt hierdoor af van het verder orthogonale systeem. Deze lijn heeft dezelfde richting als het bestaande pand van Dubré dat als historisch element wordt behouden en getransformeerd;
5. Er is aandacht voor een levendige begane grond van alle gebouwen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid in het gebied. Er is een verschil in dynamiek richting de Piushaven, AaBe-fabriek en de rustige gevels aan het centrale groen. Aan de Piushaven/Havendijk is horeca mogelijk in het losse accentgebouw.
6. Aandacht voor eventueel geluid van de omliggende wegen (Fatimastraat en Havendijk);
7. Voor deze fasen is uitgegaan van maaiveldparkeren achter de bebouwing of parkeerplaatsen in de gebouwde voorzieningen van fase 1 en/of 2. Eventueel kan een parkeergarage in fase 3 toegevoegd worden mocht er een tekort aan capaciteit in de andere fasen zijn.



3D Schema voorlopig stedenbouwkundig plan

3. Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

Voor fase 3 is een voorlopig stedenbouwkundig plan gemaakt op basis van de uitgangspunten van het Gebiedsregiedocument, het programma en inzichten uit fase 1 en 2.

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.

De groene ruimte is het hart van de buurt en vormt een verblijfsgebied voor mens, flora en fauna. Het verbindt alle delen aan elkaar en splitst deze fase in twee velden: een noordelijk en een zuidelijk veld.

Noord

Het noordelijke veld grenst aan de Piushaven en bestaat uit een gesloten bouwblok met gebouwen van drie en vier

bouwlagen met binnenin een parkeerhof op maaiveld. De woningen staan aan de haven, aan het bosje of aan het groene hart.

Aan de oostkant, direct aan de haven, staat een solitair alzijdig accentgebouw van 6 bouwlagen. Dit staat in de grote groene ruimte van het pocketpark en het bosje waarin ook de toren in fase 1 een plek heeft. Het gebouw zal dus alzijdig zijn, maar wel rondom een verschillende context. Op dit moment grenst de bestaande bebouwing van La Poubelle nog direct aan het bouwplan voor dit accentgebouw, maar in de toekomst zal La Poubelle ook getransformeerd worden. Dan zal hier aansluitend aan het accentgebouw een pocketpark komen. In de tussenfase is de inrichting van dit bouwveld wel een aandachtspunt.

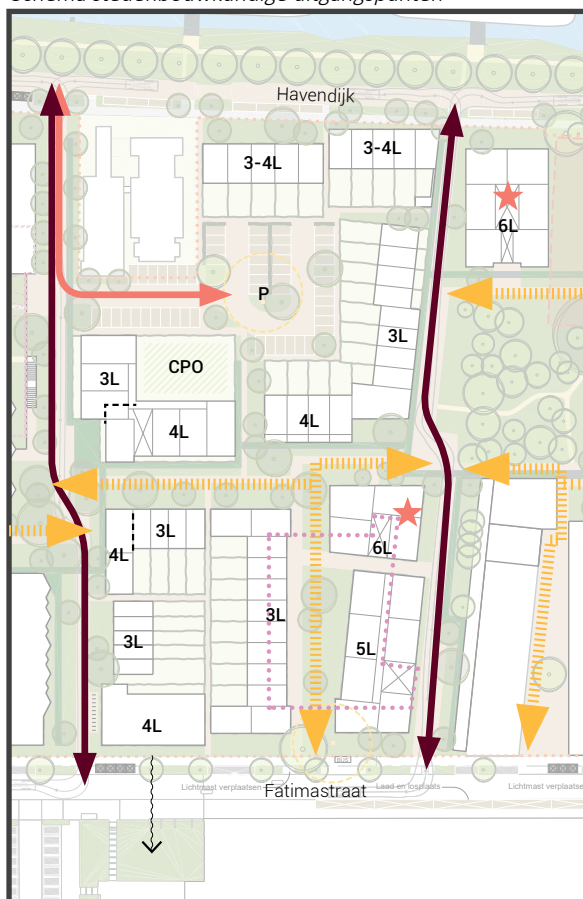
Zuid

Het zuidelijke bouwveld heeft aan de westkant een bouwblok met grondgebonden woningen van drie en vier bouwlagen met achtertuinen, of een gemeenschappelijke binnentuin. Aan de Fatimastraat staat een appartementengebouw dat een gezicht vormt aan de open ruimte die hier tussen de Aabé fabriek en de bebouwing van het Fabriekskwartier ligt. Hiernaast een volume van drie lagen, iets terugliggend t.o.v. de Fatimastraat.

Aan de oostkant, naast Dubré, staan twee (mogelijk geschakelde) appartementengebouwen van vijf en zes bouwlagen. Deze gebouwen accentueren de historische schuine lijn. Het gebouw van vijf lagen is ook teruggelegd t.o.v. de Fatimastraat. Tussen het bouwblok en de twee appartementengebouwen loopt een informele route door een groen binnenhof met (als dit nodig is) een halfverdiepte parkeergarage eronder.

Het gebouw van zes lagen vormt een schakel in Fabriekskwartier. Geplaatst op de kruising van de historische schuine lijn, de groene binnenruimte en op de hoek van het bestaande groene bosje is dit gebouw zichtbaar vanuit alle richtingen. Dat vraagt ook om een bijzondere alzijdige uitwerking.

Schema stedenbouwkundige uitgangspunten



Legenda

- 3L Bebouwing met voorstel voor aantal bouwlagen
- ★ Hoogte-accent bebouwing
- Optionele parkeergarage
- Groene buitenplek
- ⇄ Indicatieve route voetgangers en fietsers
- ⇄ Route gemotoriseerd verkeer
- ⇄ Route calamiteiten en langzaam verkeer
- ~> Relatie met ruimte AaBé

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. Positie van gebouwen en opzet van de buitenruimte en dergelijke kunnen dan op punten afwijken van dit VOsp, zolang de structuur, bestaande uit routes, parkeren en de aansluiting op de omgeving en fase 1 en 2 wel behouden blijft.

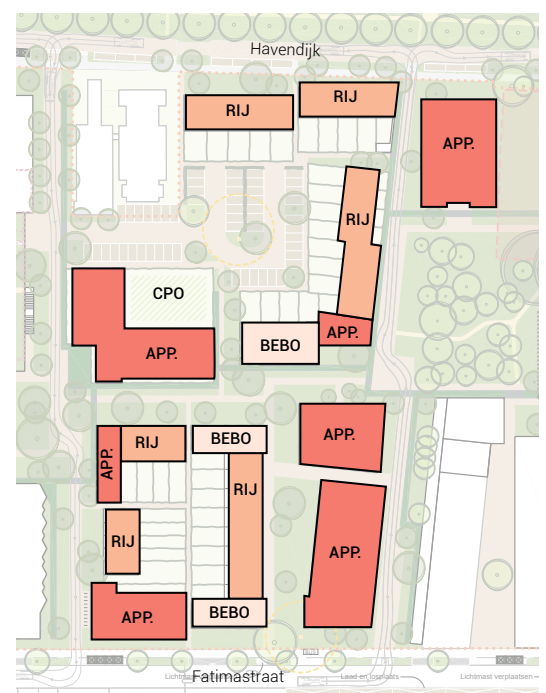
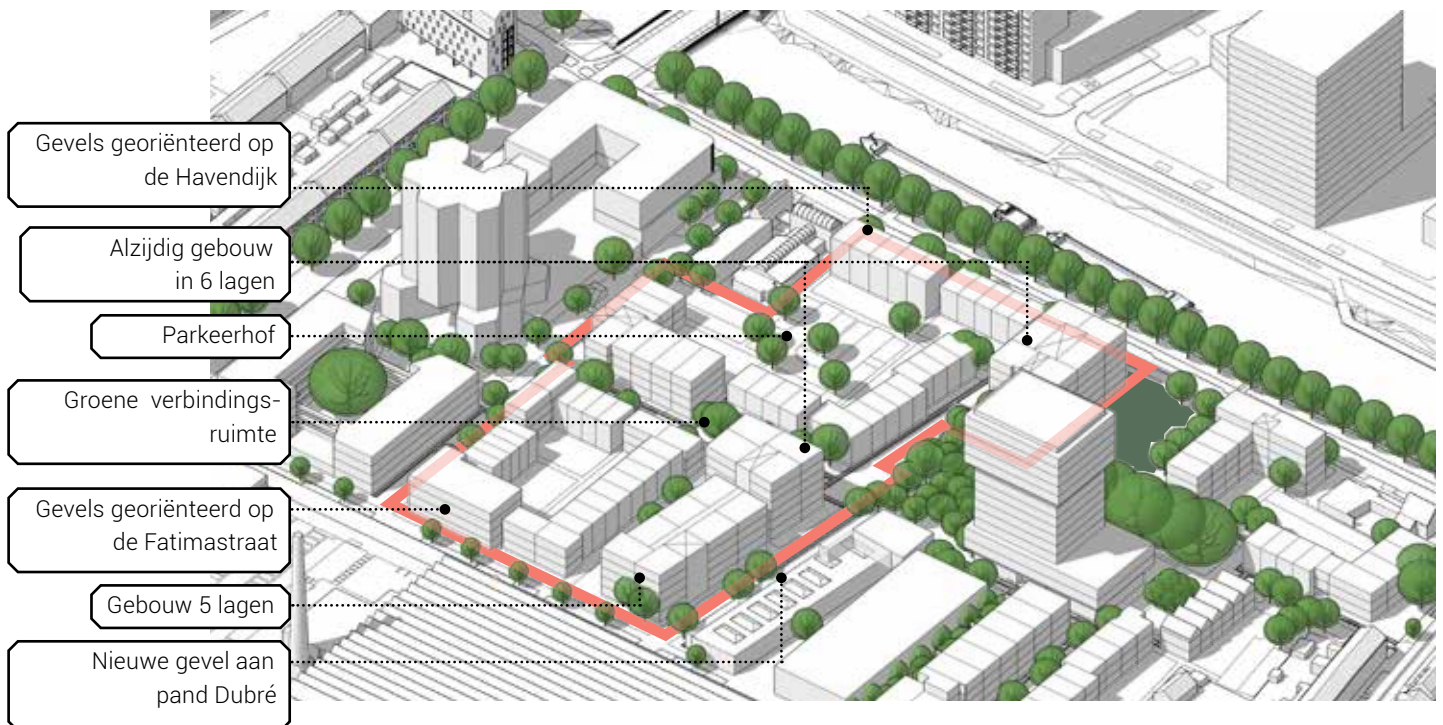
Het is dus een plan met marges, maar uitgangspunt is dat rooilijnen verspringen over niet al te lange lengtes.. Daardoor ontstaat de indruk van een min of meer toevallige schakeling van de bebouwing. Dit is een van de manieren om het fabrieksmatige karakter in de structuur van het gebied te brengen.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



Structuur, categorieën en woningtypen

Ook in Fase 3/4 is er volop diversiteit in soorten buitenruimtes, bouwmassa's en functies/woningtypen bestaande uit o.a.:

- Twee bouwvelden met een diversiteit aan categorieën en woningtypen;
- Basis is een stedelijke laag van drie tot vier bouwlagen waar het grootste deel van de bebouwing toe behoort. De drie appartementengebouwen aan de oostzijde van deze fase, langs de schuine lijn, zijn vijf of zes bouwlagen. Het gaat hier om de alzijdige gebouwen aan de Piushaven, centraal in het gebied langs de groene ruimte en aan de Fatimastraat. Deze hogere volumes zorgen in combinatie met de laagbouw voor een afwisselend beeld;
- Er wordt voorgesteld een aantal kleinere appartementengebouwen te realiseren op verschillende hoeken in het plan voor. Doel is de tuinen af te schermen met volwaardige gevels, waarmee ook de woningdiversiteit wordt vergroot. Andere opties om het doel te bereiken zijn mogelijk.
- In verhouding komen er meer grondgebonden woningen voor dan in fasen 1 en 2. Dit in een variatie aan beukmaten en prijscategorieën;



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 en de buitenruimte bij de 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.

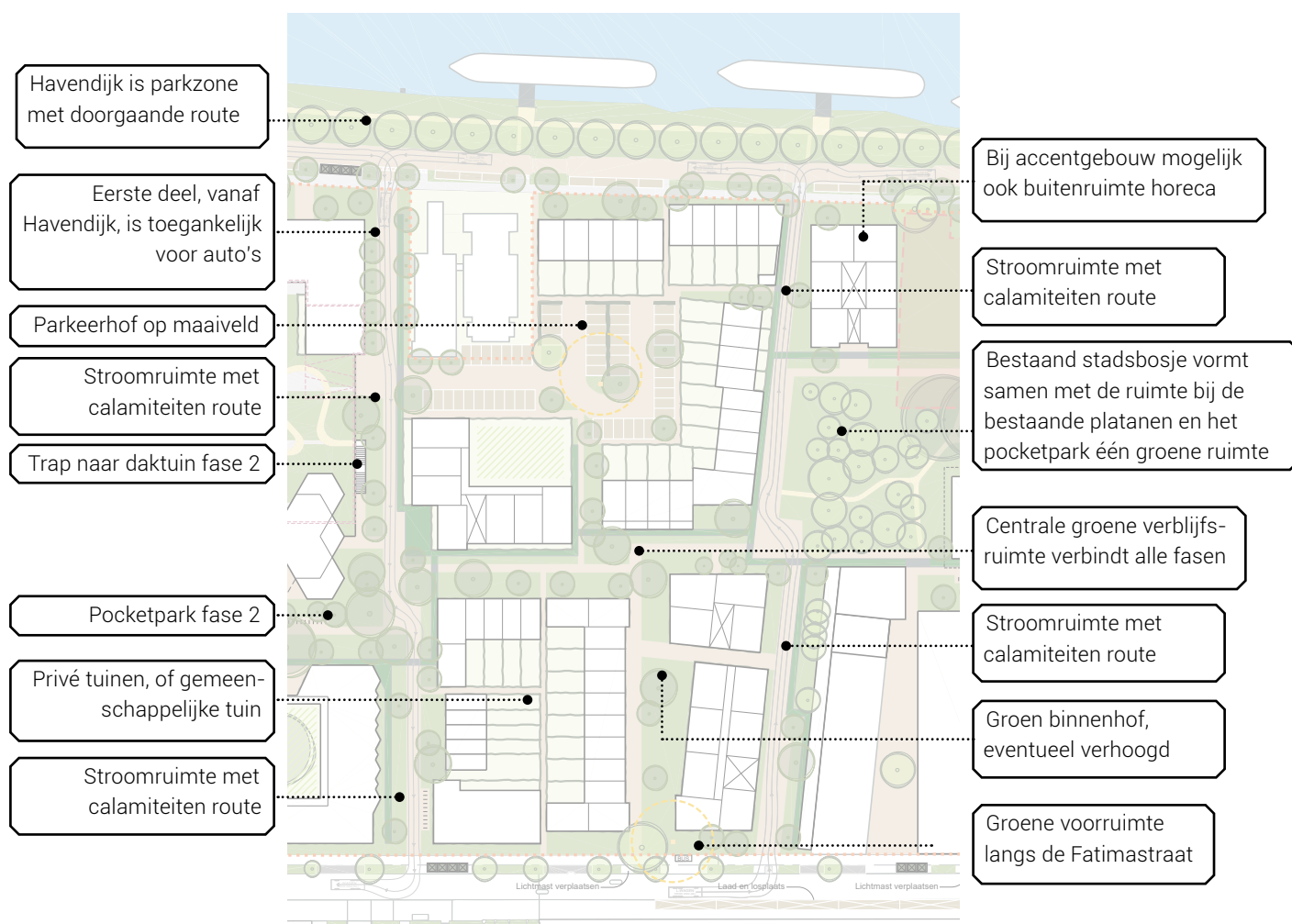
Serie van buitenruimten als basis

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 fase liggen belangrijke plekken en routes:

1. De autovrije centrale groene ruimte in oost-west richting. Dit is het groene hart van de wijk dat de toren in fase 1, met het stadsbosje verbindt met de toren en het pocketpark in fase 2;
2. De twee noordzuid stroomruimten tussen de Piushaven en AaBe-fabriek. Primair voor voetgangers, maar ook geschikt voor fietsers en beide te gebruiken als calamiteitenroute. Om die reden moet de breedte van de route voldoende zijn om het bijbehorende verkeer te faciliteren;
3. Het Fabriekskwartier vormt de vierde wand van de open ruimte van de AaBe-fabriek.
4. De Havendijk en de Fatimastraat, beide met een wisselend profiel, vallen formeel buiten het plangebied, maar worden in een dialoog met de gemeente wel nader bekeken. Doel is in beide gevallen een vergroening te realiseren;
5. Verder is er een informeel binnenhof in het zuidelijke bouwveld toegankelijk vanaf de Fatimastraat en de groene binnenruimte. Deze ruimte voelt meer privé dan de andere ruimten.

Specifiek voor fase 3/4 is 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 twee bouwvelden in fase 3 vormen zorgvuldige wanden van de verschillende buitenruimten.
- De noordzuid stroomruimten hebben een strook verharding van minimaal 3,5 meter breed ten behoeve o.a. brandweerwagen en incidenteel verhuishagens. Alleen ter plaatse van de route naar het parkeerhof en de entree van de parkeergarage in fase 2 komen auto's. Naast de verharding een infiltratiegoot en groene plantvakken ten behoeve van klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Deze ruimten hebben een sterke verblijfskwaliteit;
- De centrale groene ruimte is de schakel tussen de fasen 1 en 2. Deze ruimte verloopt in breedte zodat er een variatie aan beleving ontstaat. Groen is in deze ruimte dominant en wordt enkel doorkruist met voetpaden en een enkele verblijfsplek. De auto kan hier niet komen;
- Fase 3 en 4 grenzen aan de pocketparks in fase 1 en 2 en het stadsbosje in fase 1, dit vraagt om een passend antwoord van de bebouwing en inrichting van de buitenruimte;
- In het zuidelijke bouwveld ligt een informeel binnenhof, mogelijk met een optionele halfverdiepte parkeergarage eronder (als parkeren niet in fase 1 opgelost kan worden);
- Zowel aan de Fatimastraat als aan de Havendijk zijn er verbredingen in het profiel: de woningen liggen wat terug om ruimte te bieden aan groen;
- De inrichting van de Havendijk wordt in afstemming met de gemeente Tilburg vormgegeven. Een doel is hier het terugdringen van de verharding en versterken van een groene inrichting die enerzijds het langgerekte karakter van de Puihaven versterkt en anderzijds een overgang vormt naar Fabriekskwartier.



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:

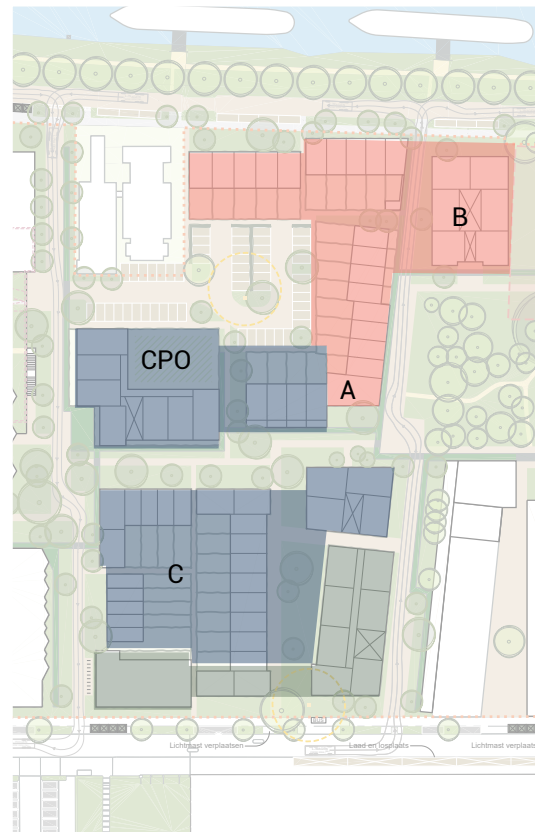
- Alle parkeerplaatsen dienen op acceptabele loopafstand van de bedoelde deelfase te liggen, zoals opgenomen in de meest actuele parkeernota. Voor woningen geldt een maximale loopafstand van 100-200 meter (gemeten vanaf de voordeur);
- Per deelfase dienen per 25 woningen 1 deelauto en een nog nader te 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 bedoelde woning.
-

5. Bebouwing

Voor de bebouwing wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones: de Havendijk en het bosje (roze), de Fatimastraat (groen) en de centrale groene oostwest lopende ruimte (blauw). Per zone worden hieronder de uitgangspunten benoemd:

Aan de Havendijk en het bosje (roze)

- Er is in deze zone een variatie van verschillende typen grondgebonden woningen en een appartementengebouw;
- Alle woningen richten zich nadrukkelijk op de voor naamste openbare ruimte;
- De grondgebonden woningen zijn drie en vier bouwlagen hoog, zowel aan de haven en aan het bosje;
- Bij de grondgebonden woningen is er ook ruimte voor vernieuwende concepten, bijvoorbeeld kangoeroe-woningen of bijzondere toevoegingen als ateliers;
- Op de hoek aan centrale groene ruimte en het bosje een accent;
- Het appartementengebouw aan de Havendijk (B) speelt een bijzondere rol. Het staat in de groene ruimte van het pocketpark en de ruimte met het bestaande bosje en de bestaande platanen. Daarbij is het via de diagonale lijn in het gebied al zichtbaar vanaf de Fatimastraat. Het gebouw is daarmee een belangrijke schakel in de structuur van Fabriekskwartier;
- Het appartementengebouw aan de Havendijk wordt maximaal zes bouwlagen hoog en is alzijdig vormgegeven zodat het reageert op de (verschillende) buitenruimten rondom. Er is de mogelijkheid voor een horecafunctie op de begane grond.



Aan de Fatimastraat (groen)

- De drie gebouwen in deze zone richten zich op de Fatimastraat en de noordzuid routes aan weerszijden. Ze vormen samen met de bebouwing in fasen 1 en 2 het gezicht van Fabriekskwartier aan de Fatimastraat;
- Aan de zijde van fase 2 staat een kleinschalig appartementengebouw. Dit gebouw vormt een gezicht aan de groene ruimte (met ketelhuis) van de Aabé-fabriek. Het gebouw staat in dezelfde rooilijn als de

bebouwing van fase 2 en heeft vier bouwlagen. Er is hier eventueel de mogelijkheid voor een commerciële functie in de plint, maar vooralsnog wordt uitgegaan van enkel wonen;

- De twee andere panden staan ruim terug. Door deze sprong in de rooilijn ontstaat een groene voorruimte. Het kleine tussenblokje wordt gezien als 'eigenwijs' element waarmee de tuinen worden dichtgezet.
- Het oostelijke appartementengebouw is vijf lagen hoog.

Aan de centrale groene ruimte

- Aan deze ruimte komt een mix van grondgebonden woningen, bebo's en appartementen. Ook is er plek gereserveerd voor een initiatief van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO);
- De gebouwen zijn overwegend drie tot vier bouwlagen hoog. Uitzondering is het appartementengebouw op de hoek naast Dubré en het bosje. Dit gebouw vormt een schakel in de buitenruimte en wordt maximaal zes lagen hoog.
- Alle gebouwen richten zich op de groene ruimte en reageren op elkaar. Samenhang of juist contrasten worden opgezocht in de architectuur. Gezamenlijk vormen ze een zorgvuldig ontworpen en regelmatig verspringende gevelwand;
- Het CPO gebouw richt zich in basis op de centrale groene ruimte, maar onderzocht kan worden of er ook bebouwing met een meer open structuur gerealiseerd kan worden. Een gezamenlijke tuin ligt bij dit concept voor de hand.
- Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met balkons aan de buitenruimte. De groene ruimte heeft een wisselende breedte, maar is overwegend tussen de 10 en 12 meter breed. De omgang met private buitenruimte is in dergelijke ruimten cruciaal aandachtspunt. Toepassen van loggia's en dakterrassen kan hierbij een goede oplossing zijn;
- Het halfopen bouwblok aan de zuidoost-zijde van fase 3 (C) kan een gezamenlijke tuin i.c.m. terrassen krijgen in plaats van eigen tuinen;

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 AaBé-fabriek zijn de inspiratie voor de identiteit in Fabriekskwartier.

Uitgangspunten zijn:

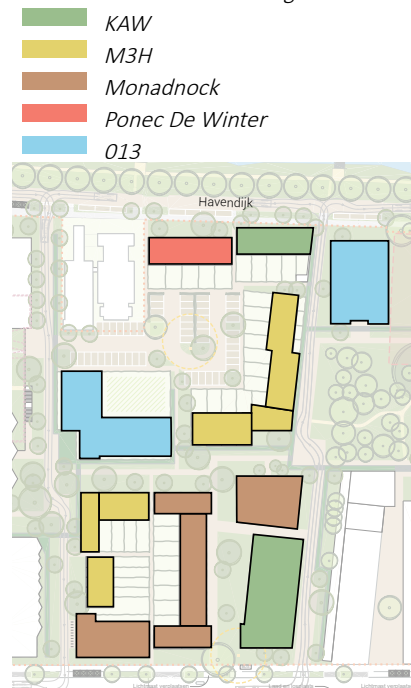
- Er is sprake van een informele sfeer die gebaat is bij 'gegroeide' afwisseling;
- Alle gebouwen integreren de aspecten van natuur, water, energie en mobiliteit in het ontwerp;

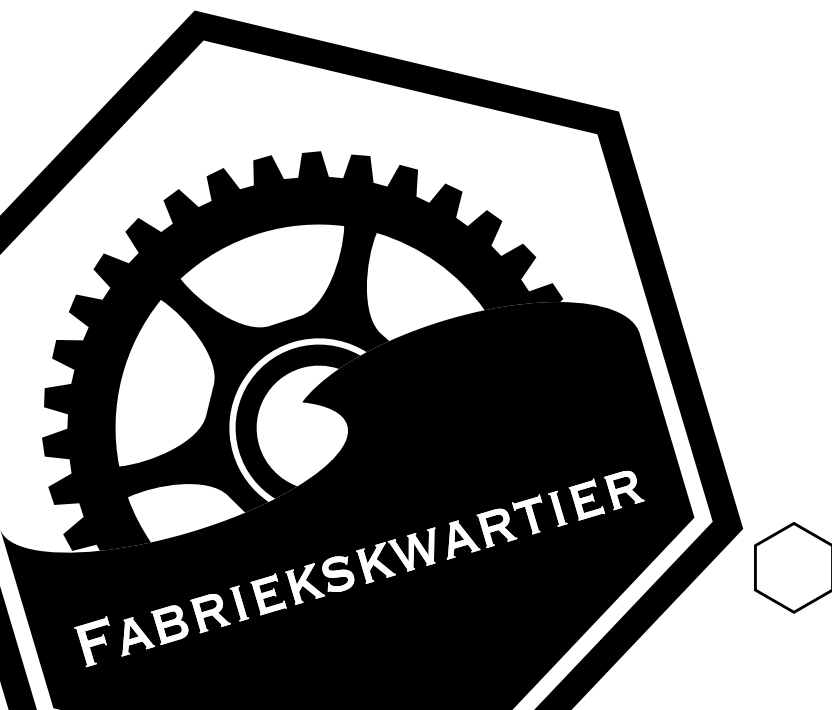
- Gebouwen zijn geen losse elementen, maar een onderdeel van de straatwanden.
- Gebouwen kunnen worden uitgevoerd met een kap die qua vorm aansluit op de gebiedskenmerken, zoals een sheddak of zadeldak;
- Aandacht voor de interactie binnen-buiten. Buitenruimte bevindt zich op sommige plekken in de 'plooien' 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 groene ruimte) is uitgangspunt bij de architectenverdeling.

Voorstel architectenverdeling





Triborgh.
gebiedsontwikkeling

ruimtelijke
denkers
wissing