

Herontwikkeling locatie VAN PUIJENBROEK ZUIDRAND GOIRLE

Uitwerking visie Zuidrand tot een
stedenbouwkundig plan

maart 2019



Luchtfoto huidige situatie plangebied

maart 2019

Dit stedenbouwkundig plan is met zorg en in samenwerking met Antea Group en PS Vastgoed Concepten BV opgesteld en geeft de beoogde ontwikkeling van het gebied weer.

Vormgeving en opmaak:

KuiperCompagnons

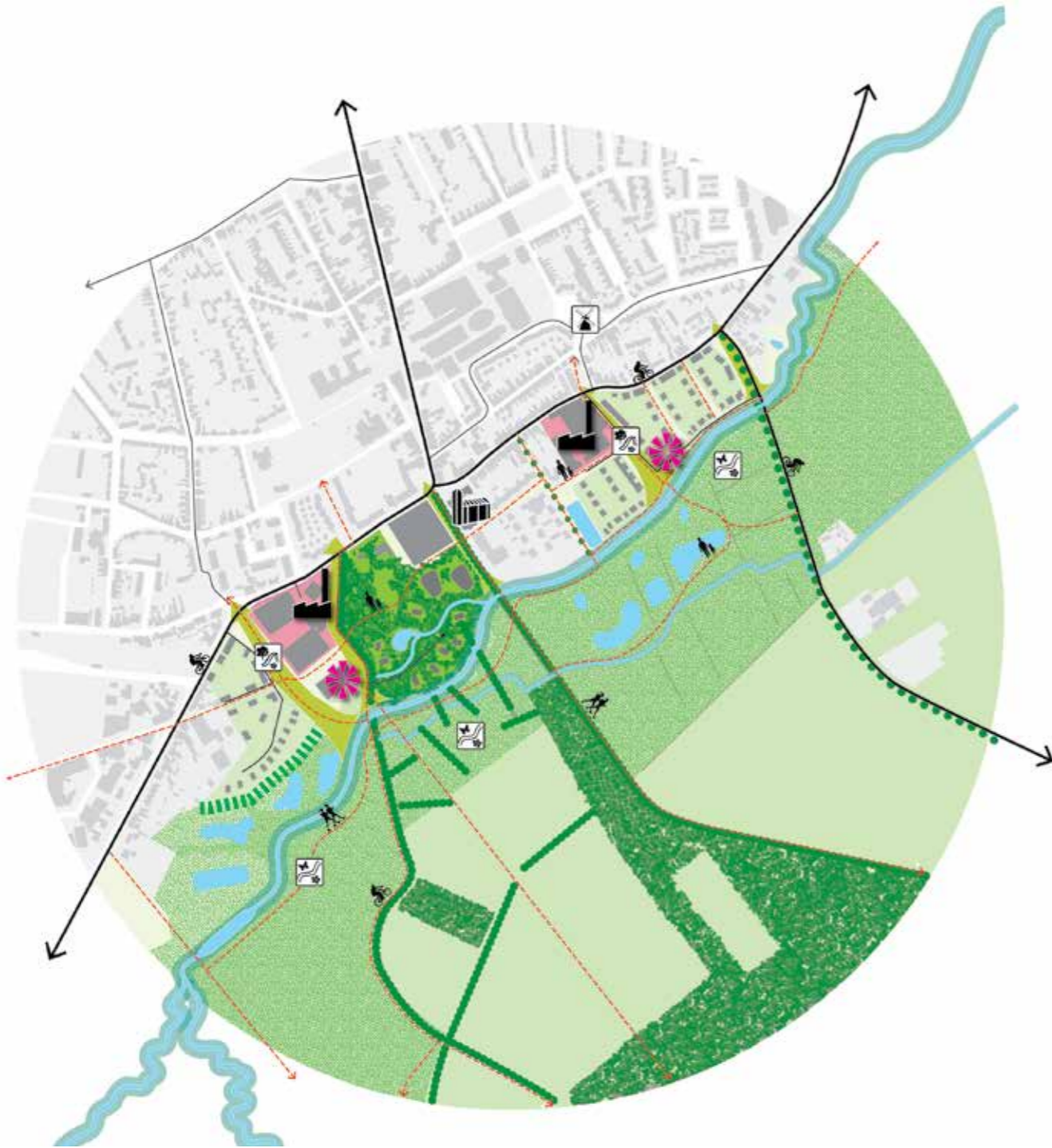
INHOUD

1. Inleiding	5	Bijlagen	
2. Stedenbouwkundige hoofdopzet	13	• Boomeffectanalyse	rev 1.1 20180719
2.1 Lint, beekdal en groene lopers	15	• Waterhuidhoudkundigplan	rev D1 20190125'
- Dorpslint Bergstraat	15	• Memo Duurzaamheidsnotitie - ontwikkeling Van Puijenbroek	420418_05_20180716
- Het beekdal van de Leij	15	• Advies marktverhoudingen en vraag Goirle Zuidrand Goirle	januari 2019
- Groene Lopers	17	Havep Van de Water Makelaars	
2.2 De buurtjes	19	• VERTROUWLIJK- Samenvatting exploitatiebegroting van	01022019
De Fabriek	19	Puijenbroek Goirle	
Dorpse buurtje	27	• Plankaart schaal 1:1000 (A0)	
De Tuin	31		
Aan De Vloed	33		
Appartementen aan de Leij	35		
3. Planfacetten	37		
3.1 Programma	39		
3.2 Fasering	41		
3.3 Ontsluiting autoverkeer en parkeren	43		
3.4 Logistieke route, vuilophaal en calamiteitenroutes	49		
3.5 Langzaam verkeer, recreatie en spelen	51		
3.6 Cultuurhistorie	53		
3.7 Landschap en ecologie	55		
3.8 Water	61		
3.9 Duurzaamheid	63		
3.10 Beeldkwaliteit	65		





1 INLEIDING



Visiekaart Zuidrand



hoofdstructuur en proefverkeveling Zuidrand

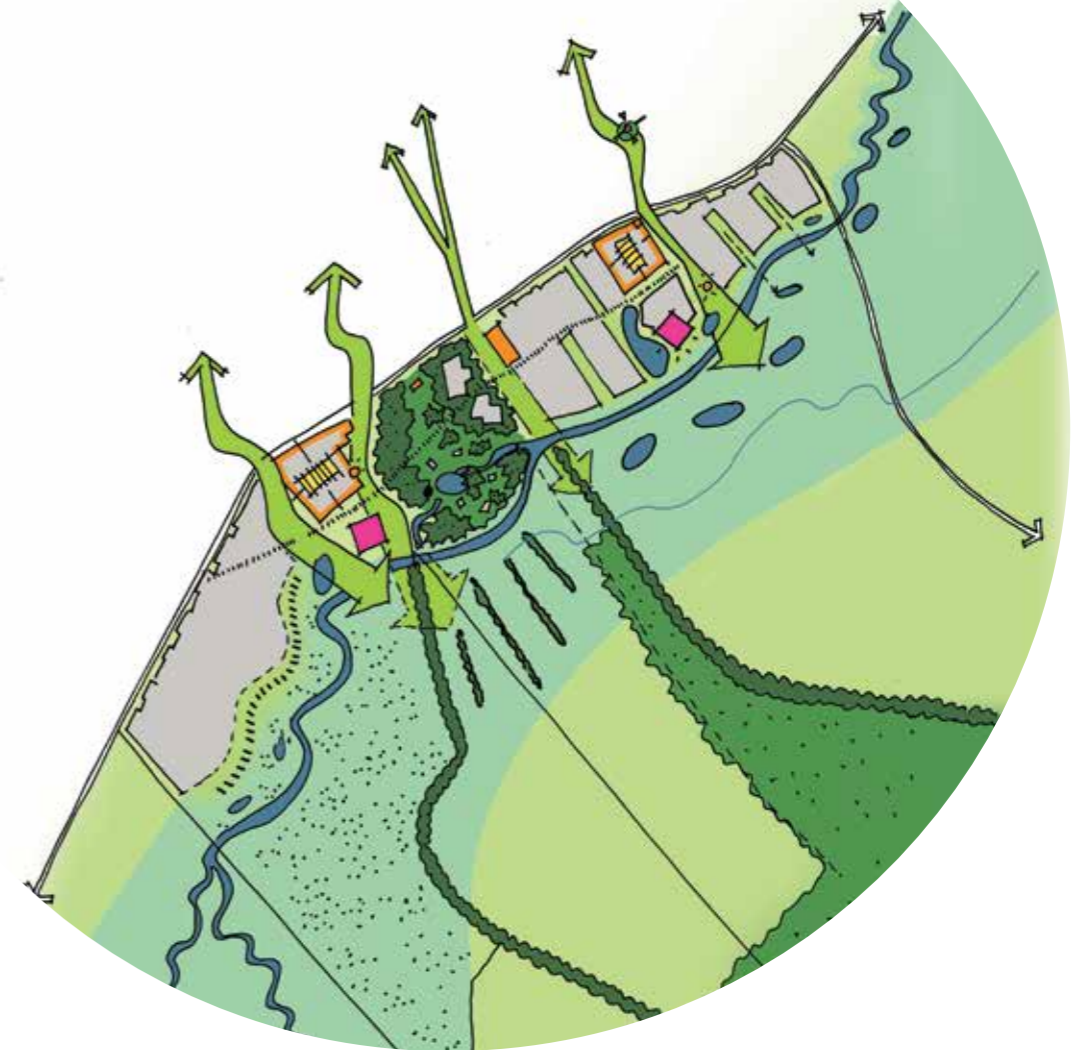
1. INLEIDING

De textielindustrie heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Goirle en is stevig verbonden met het DNA van het dorp. De textielindustrie zelf is grotendeels verdwenen, maar in de zuidrand van Goirle, tussen de Bergstraat/Kerkstraat en het beekdal van de Leij, is deze historie nog zichtbaar. Tussen het oude lint en het fraaie buitengebied staan hier twee textiel fabrieken, die Van Besouw en Van Puijenbroek/HaVeP. Alleen de laatste is nog gedeeltelijk in gebruik voor opslag en productontwikkeling. Het grootste gedeelte van de beide organisch gegroeide fabriekscomplexen staat echter al jaren leeg en is sterk verouderd. En ook de werkzaamheden van HaVeP zullen in de nabije toekomst op een andere locatie in Goirle worden voortgezet. De opgave is om deze belangrijke plekken in Goirle een nieuwe betekenis te geven.

Visie Zuidrand

In 2015 is de Visie Zuidrand Goirle vastgesteld door de gemeenteraad van Goirle. In deze visie wordt een samenhangende toekomstvisie gegeven voor de transformatie van de beide fabriekscomplexen naar wonen, met onderschikt daaraan kleinschalige bedrijvigheid. Ook wordt gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het woonzorgcentrum Thebe Elisabeth en wordt bij de locatie van HaVeP een landschappelijke en ecologische ontwikkeling van het beekdal van de Nieuwe Leij voorgesteld, waarin ook de wateropgave een plek heeft gekregen. De oudste delen van de textiel fabrieken worden op zo'n manier getransformeerd, dat daar de verhalen van de fabrieken (be)leefbaar

blijven. De visie zet dus niet alleen in op het realiseren van fraaie, nieuwe woonbuurtjes tussen centrum en buitengebied, maar gelijktijdig op het verbeteren van de waterhuishouding, de ecologische waarden, de recreatieve toegankelijkheid van het beekdal en het zichtbaar houden van de cultuurhistorie. In het verlengde van de Visie Zuidrand is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de locatie van Van Puijenbroek/HaVeP. In voorliggend document lichten wij dit graag aan u toe.



ruimtelijke hoofdstructuur Zuidrand



Antea-Kok: Groen-blaue zone in het Beeldal van de Leijen

Nader onderzoek

Bij de vaststelling van de Visie Zuidrand door de gemeenteraad van Goirle is meegegeven dat de cultuurhistorie en de landschapsecologie bij de stedenbouwkundige uitwerking specifieke aandacht nodig hebben. Om die reden zijn door de eigenaren van de beide textiel fabrieken, in de periode 2016-2018, vooruitlopend op de stedenbouwkundige uitwerking twee uitgebreide onderzoeken uitgevoerd:

- samen met de Erfgoedfabriek (Provincie) en in afstemming met de Stichting Steengoed is door Rothuizen (een daarin gespecialiseerd Brabants architectenbureau) een Transformatiekader opgesteld, waar in aanvulling op het eerder uitgevoerde historische onderzoek door BAAC Archeologie gekeken is naar de cultuurhistorische- en industriële erfgoedwaarden van de gebouwen en de stedenbouwkundige structuren, de ensembles en wat de potentie is om de gebouwen en de structuren te handhaven en een nieuwe, toekomstbestendige functie te geven;
- door AnteaAntea Group is in samenwerking met KruitKok Landschapsarchitecten een integraal landschapsplan uitgewerkt voor het beekdal van de Leij. Daarbij lag de nadruk op de locatie van Van Puijenbroek, aangezien hier de grootste kansen voor verbetering aanwezig zijn. Daarbij is intensief samengewerkt met het waterschap De Dommel, de Provincie Brabant, het Brabants Landschap, de gemeente Goirle en het Biodiversiteitsteam. In twee uitgebreide workshops hebben partijen uitgebreid met elkaar

van gedachten gewisseld en hebben hun ideeën ingebracht in het door KruitKok Landschapsarchitecten getekende/opgestelde integrale landschapsplan;

- binnen deze planvorming zijn verschillende deelonderzoeken gedaan, zoals een uitgebreid bomenonderzoek/bomen-effectanalyse, een hydrologisch onderzoek en een onderzoek naar de flora en fauna. Deze onderzoeken zijn aanvullend aan eerdere onderzoeken, zoals het historische onderzoek van Baac, een bomeninventarisatie en een historisch bodemonderzoek in het kader van de aanwezige vervuilingen. In het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging zijn door AnteaAntea Group ook nog de volgende zaken onderzocht:
 - ladder voor duurzame verstedelijking;
 - vormvrije M.E.R.-beoordeling;
 - niet gesprongen explosieven (historisch bureauonderzoek);
 - milieuzonering;
 - externe veiligheid;
 - archeologisch bureauonderzoek;
 - watertoets; Op basis van het waterhuishoudkundig plan is een watertoets opgesteld voor de planologische procedure;
 - verkeersaantrekkende werking en parkeren;
 - luchtkwaliteit;
 - gebiedsbescherming (Natura 2000);
 - planschade.



Rothuizen - waardekaart bouwmassa



Rothuizen - clusters functioneel potentieel



Plankaart stedenbouwkundig plan van Puijenbroek

Tenslotte heeft Van de Water Groep – Makelaars en Adviseurs advies geleverd op woningbehoefte, in vorm van woningtypologieën en woningcategorieën (prijsstelling woningtypen oktober 2018) en heeft AnteaAntea Group de financieel-economische haalbaarheid in beeld gebracht. Ook het meest recente woningbehoefte-onderzoek de visie van de woonstichting Leystromen is meegenomen in de woningprogrammering.

Uitwerken visie tot stedenbouwkundig plan

Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is voor de locatie Van Puijenbroek/HaVeP voorliggend stedenbouwkundig plan uitgewerkt en zijn de ideeën uit de Visie Zuidrand Goirle op een aantal zaken verder verscherpt en verder uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan geeft een meer concrete uitwerking van de gewenste invulling van het gebied en biedt inzicht in het stedenbouwkundig programma, de opzet van de bebouwing en de openbare ruimte, en de invulling van groen en het buitengebied. Het doet voorstellen voor de ontsluiting van het gebied, het parkeren, het nieuwe beekprofiel, de waterhuishouding en de beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundig plan is tussentijds regelmatig besproken met verschillende personen, bestaande uit ambtena-

ren en medewerkers van de gemeente Goirle en de Stichting Steengoed, en is ook gepresenteerd aan de omwonenden en in een themabijeenkomst/informatieavond aan de gemeenteraad. De hieruit gekomen reacties hebben wij waar mogelijk verwerkt.

Het plan blijft nadrukkelijk binnen de ambities en hoofdlijnen van de Visie Zuidrand Goirle, maar op een aantal punten hebben wij, op basis van de onderzoeken en tussentijdse gesprekken, andere keuzes gemaakt. Zo zijn in het plan bijvoorbeeld bestaande waardevolle bomen zoveel mogelijk gespaard, door de bebouwing net even iets anders te organiseren. Ook hebben we de invulling van het plandeel “De Fabriek” anders opgezet, op basis van de adviezen uit het Transformatiekader. De verhalen van de textielindustrie op deze locatie worden daarmee nog beter (be-)leefbaar, terwijl tegelijkertijd een betere leefomgeving en meer aantrekkelijke woningen ontstaan. De Erfgoedfabriek, de Firma Rothuizen en de Stichting Steengoed hebben allen ingestemd met deze wijzigingen.

Tenslotte hebben wij in navolging van de gedachtewisseling met de raadscommissie en de bewoners in het plan ruimte opgenomen voor kleinschalige bedrijvigheid (indien de

markt dit vraagt) en de mogelijkheid voor het realiseren van een CPO op beperkte schaal. Ook wordt er op ingezet dat een groot deel van de woningen levensloopbestendig is.

In voorliggend document lichten wij het stedenbouwkundig plan graag nader aan u toe.



karacteristieke bestaande bebouwing en landschap





2 STEDENBOUWKUNDIG HOOFDOPZET



karacteristieke elementen in het plan

Dorpslint Bergstraat

- 1 fabriekscluster
- 2 fabrieksplein aan de Watermolenstraat
- 3 fabrieksplein aan de Bergstraat
- 4 cluster fabriekswoningen
- 5 Huize Anna met de tuin
- 6 dorpse woningen aan de Bergstraat

Het beekdal van de Leij

- 7 beekdal van de nieuwe Leij
- 8 de Vloed
- 9 droog loofbos
- 10 houtwallen, kruidenrijk en faunarijk grasland
- 11 groene woonbuurtjes

Groene lopers

- 12 Watermolenstraat
- 13 Groene loper



deelgebieden

2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

2.1 Lint, beekdal en groene lopers

De stedenbouwkundige hoofdopzet sluit aan bij de Visie Zuidrand Goirle. Het ruimtelijk raamwerk voor het gebied bestaat uit het lint van de Bergstraat aan de ene kant, het beekdal van de Leij aan de andere kant, met daartussen twee groene lopers. Binnen dit raamwerk bevinden zich verschillende buurtjes met ieder een eigen karakter, gebaseerd op de historie of de landschappelijke setting.

Dorpslint Bergstraat

De Bergstraat is onderdeel van het historische bebouwing-slint van Goirle, dat lange tijd de belangrijke ruggengraat vormde van het dorp en waar niet toevallig ook de belangrijke textiel fabrieken aan zijn ontstaan. Dit bebouwingslint is echter niet meer overal even goed zichtbaar, met name in de omgeving van de Bergstraat. Hier is nog wel het karakteristieke beeld van de textiel fabriek zichtbaar, maar het dorpse bebouwingslint is door nieuwe ontwikkelingen her en der verdwenen. Voor het stedenbouwkundige plan hebben wij het karakteristieke historische beeld van de Bergstraat zoveel mogelijk als vertrekpunt genomen. De fabriekspleinen aan de Bergstraat en de Watermolenstraat, met daaraan de monumentale delen van de fabriek en de fabrieksensemble van de loodsen en hallen, blijven het beeld bepalen. We hebben in het plan wel het voorplein aan de Watermolenstraat iets intiemer gemaakt en het zicht op de rommelige achtertuin weggenomen, door rond de te handhaven woning een aantal 'Fabriekswoningen' te maken, geïnspi-

reerd op de historische arbeiderswoningen die hier lang hebben gestaan. Huize Anna met de tuin blijven uiteraard ook gehandhaafd. De meer recente uitbreidingen van de huidige fabriek voegen echter weinig toe aan het historische verhaal en het karakteristieke ensemble van de textiel fabriek, en worden omgevormd naar dorpse woningen. Dit biedt de kans om hier langs de Bergstraat het beeld van het historische bebouwingslint weer aan te helen met de dorpse woningen, met verspringende rooilijnen en voortuinen. Op die manier vormen het fabrieksensemble en de Tuin Huize Anna straks de 'blikvangers' in het dorpslint van Goirle.

Het beekdal van de Leij

De Leij is in de loop van de jaren meerdere keren verlegd en aangepast aan de praktische wensen van de tijd. Veel gronden in het beekdal en het buitengebied zijn in eigendom van de familie Van Puijenbroek. We grijpen de transformatie van de HaVeP locatie aan om ook de Nieuwe Leij en het beekdal een nieuwe impuls te geven. De Nieuwe Leij krijgt ter plaatse van de HaVeP-locatie een breder, asymmetrisch beekprofiel, net als eerder het verderop gelegen deel bij de locatie van Van Besouw. Op die manier is de beek voorbereid op de extra neerslag en langere droogtes die er verwacht gaan worden in de toekomst. Tevens wordt hiermee een impuls gegeven aan de ecologie in en om de beek, onder andere door micro meandering, natuurlijke oevers en de strategische plaatsing van begroeiing voor beschaduwen en luwteplekken. Op een aantal plekken wordt de beekloop aangepast in een meer

natuurlijk verloop. Rondom de beekloop wordt ruimte gemaakt voor onderhoud van beide zijden.

Ook wordt in het beekdal extra ruimte gemaakt voor piekrententie, onder andere door delen iets af te graven. Bij extreme neerslag kan de Leij zo gecontroleerd buiten haar oevers treden. Deze ingrepen

bieden bovendien kans om het gebied meer ecologisch in te richten en de diversiteit aan leefgebieden en landschapstypen te vergroten. Zo wordt De Vloed ingericht als natte ruigte, met poelen en struweel en het gebied tussen de Molendijk en De Vossierijen met houtwallen

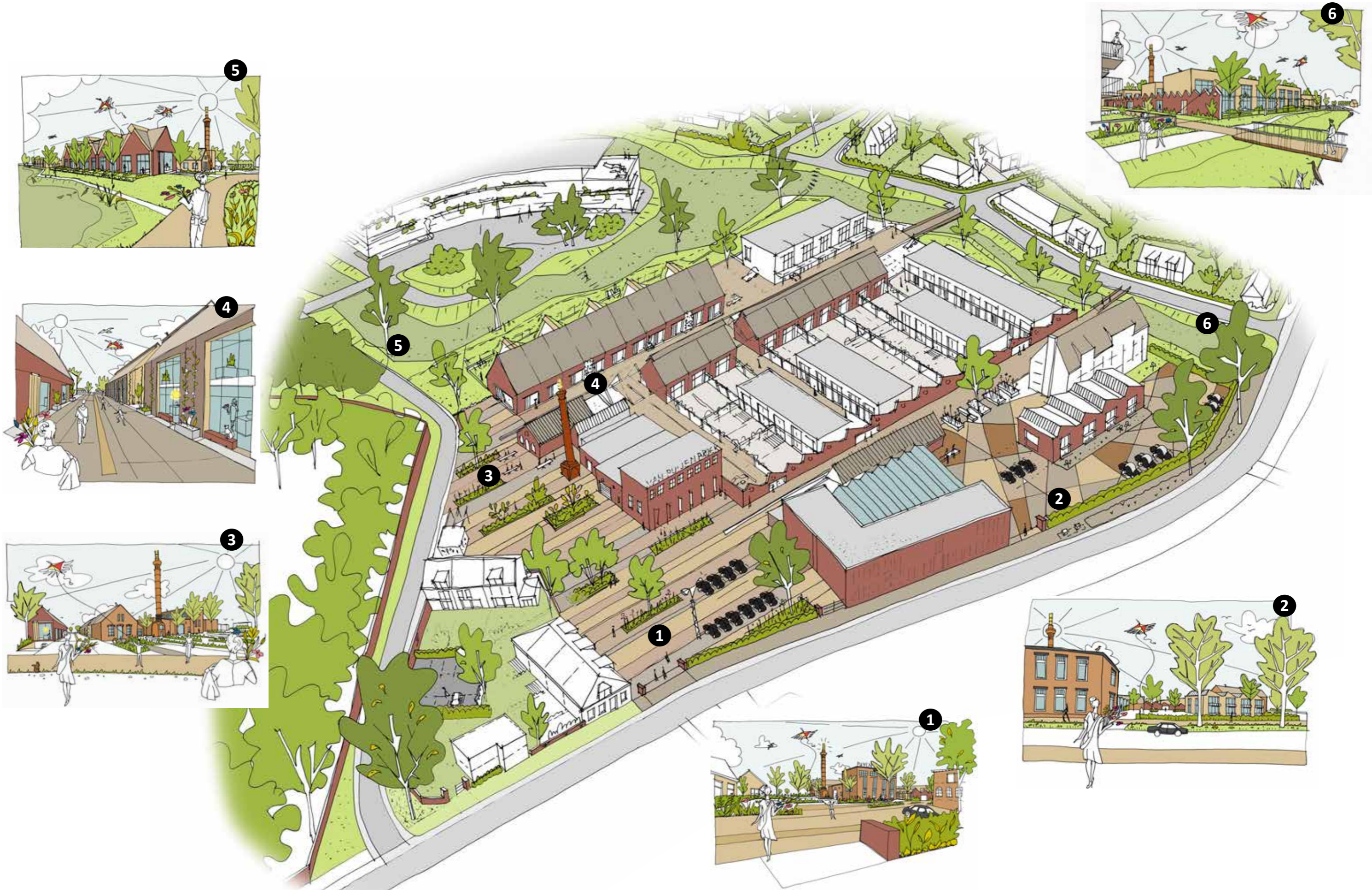
en een kruiden- en faunarijk grasland. Langs de Molendijk komt ook nog droog loofbos, en de dijkjes in het gebied krijgen drogere, bloemrijke bermen (zogenoemde Flower-power-dijken). Samen met het parkbos van de Tuin Huize Anna en de groene woonbuurtjes die er ontwikkeld gaan worden ontstaat hiermee een gebied dat een aantrekkelijke omgeving gaat vormen voor een grote diversiteit aan flora en fauna. Op die manier wordt een 'missing-link' in de ecologische hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland) ingevuld.





Groene lopers

De Watermolenstraat vormt nu in dit gebied de enige groene loper tussen het dorp en het buitengebied. We voegen een nieuwe groene loper toe, globaal in het verlengde van de Dr. Ariënslaan. Beide groene lopers vallen samen met het gemeentelijke 'blauwe aders', die regenwater afvoeren vanuit het dorp naar het beekdal en die daarnaast de recreatieve verbindingen vormen met het buitengebied. De nieuwe loper bij de Dr. Ariënslaan vormt de belangrijkste entree van het nieuwe woongebied. Deze wordt geflankeerd door een brede wadi, die ervoor zorgt dat regenwater in het gebied langer wordt vastgehouden. Er is ingezet op een asymmetrisch groenprofiel, met een fraaie doorzicht op het beekdal. De groene loper speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de waterafvoer en waterhuishouding van de achterliggende wijken en biedt door de inrichting aanleidingen voor spelen. De Watermolenstraat handhaven wij zoals deze nu is: de historische, recreatieve en sfeervolle route naar het beekdal en het buitengebied. Deze slingert fraai langs de Tuin Huize Anna en de fabrieksmonumenten. Het plan is zo gemaakt dat er slechts een beperkt aantal woningen op wordt ontsloten, om zo een rustig straatje te kunnen houden. Het bestaande groen wordt waar dat mogelijk is gehandhaafd, als de kwaliteit en de levensverwachting voldoende zijn. Ook de bestrating met kasseienstrook wordt gehandhaafd.



concept schetsen vogelvlucht en straatimpressie De Fabriek

2.2 De buurtjes

Binnen deze hoofdstructuur liggen verschillende buurtjes met ieder een eigen gezicht.

De Fabriek

Het oudste deel van de fabriek van Van Puijenbroek vertelt in het ensemble van gebouwen het verhaal van de textielproductie: ververij, weverij, kantoor, ketelhuis, magazijnen. In het verlengde van het Transformatiekader is er in het stedenbouwkundig plan voor gekozen om de monumenten langs de Watermolenstraat (ketelhuis, schoorsteen, voormalig kantoorgebouw) te renoveren en ook het huidige kantoorgebouw langs de Bergstraat te vernieuwen. De begane grond blijft (indien de markt het toelaat) een kantoorgebouw, met mogelijkheden voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Op de verdieping komen appartementen.

In het cluster aan de Watermolenstraat komen een woning en een ontmoetings- en expositieruimte in het ketelhuis en de biomassa-installatie blijft functioneren als duurzame warmteproducent voor de nieuwe woningen. Hier is ook het woonzorgcentrum Thebe Elisabeth op aangesloten. Op de twee fabriekspleinen komen parkeer-, groen- en verblijfsplekken en rondom de bestaande woning op de hoek van de Watermolenstraat en de Bergstraat komen enkele grondgebonden 'Fabriekswoningen'.

Er is in het verlengde van het Transformatiekader voor gekozen om de voormalige ververij en weverij te slopen en hier woningen nieuw te bouwen. Het is niet haalbaar deze gebouwen te renoveren en van een voor deze plek passende

nieuwe functie te voorzien, door hun ruimtelijke opbouw en technische staat. De nieuwbouw van de woningen verwijst in zijn opzet echter nadrukkelijk naar de historische hallen. Er is wel onderzocht of de magazijnhal nog kan worden gerenoveerd, aangezien de ruimtelijke opzet het inpassen van woningen zou toe laten. De bouwtechnische staat van de draagconstructie is echter zo slecht dat dit niet haalbaar is. Binnen het silhouet van de magazijnhal zal daarom nieuwbouw plaatsvinden, waarin de karakteristieke elementen van de hal worden geïntegreerd.

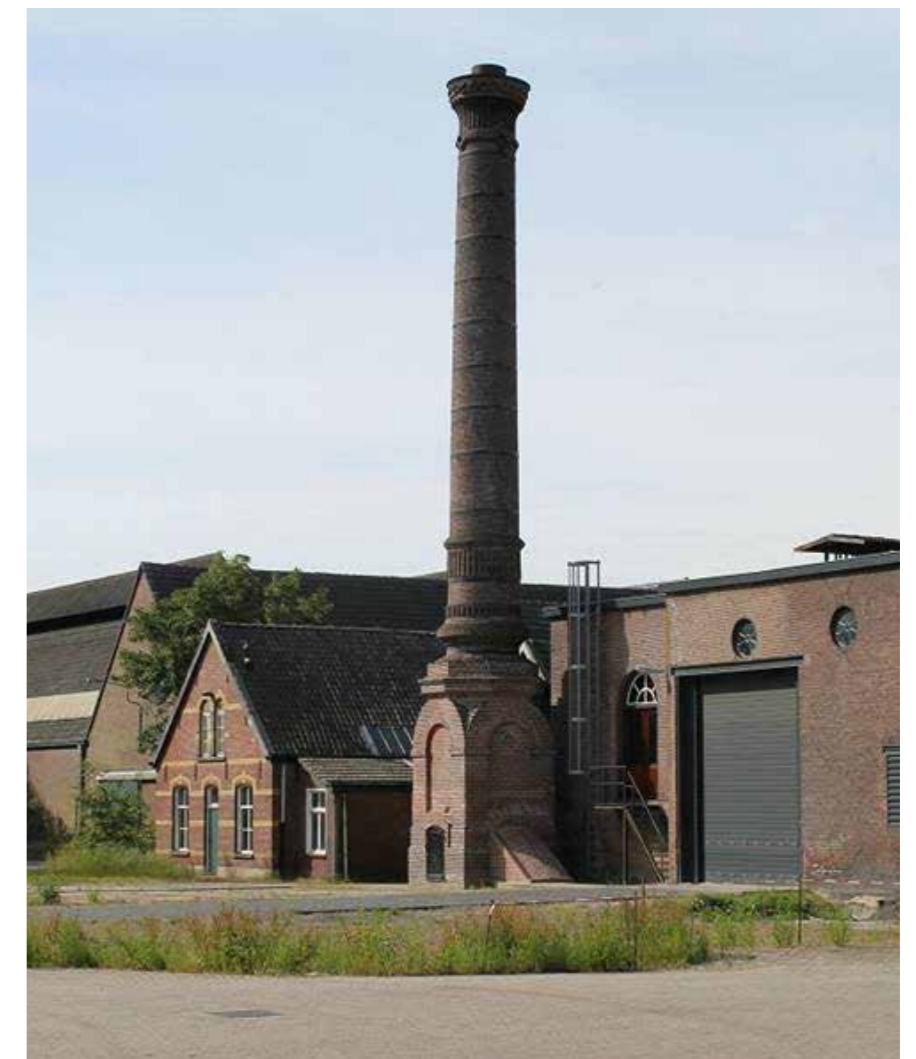
Bij de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte zal, mits technisch en financieel-economisch verantwoord, maximale inspanning wordt gedaan om de karakteristieke spanten en andere karakteristieke elementen uit de oorspronkelijke fabrieksgebouwen een nieuwe plaats te geven. De Transformatiekader vormt hierbij de leidraad.

Ook voor het pand van de huidige winkel, op het plein aan de Bergstraat, is renovatie en transformatie onderzocht, maar ook hier is de technische staat en de ruimtelijke opbouw hiervoor niet geschikt. Er wordt conform het Transformatiekader ingezet op nieuwbouw van 20 sociale huurappartementen, waarbij het volume en de architectuur van het complex verwijzen naar het bestaande gebouw.

Te renoveren en nieuw te bouwen woningblokken vormen op deze manier in het stedenbouwkundig plan een samenhangend historisch/historiserend geheel, waarbij ook de openbare ruimte meedoet. Zo blijft het fabrieksensemble (be-)leefbaar en blijven de historische elementen, ook

voor toekomstige generaties Goirlenaren, een begrijpbaar onderdeel van het grotere geheel van het plandeel

'De fabriek'. De verschillende facetten van de textielproductie blijven zo zichtbaar op deze plek en geven de nieuwe woonbuurt haar eigen identiteit. 'De Fabriek' wordt een bijzonder en intiem woonbuurtje, rondom industriële monumenten, met een sfeer van wonen in een voormalige textielfabriek. De stoere architectuur en de inrichting van de openbare ruimte verwijzen op een eigentijdse manier naar de verschillende facetten van de textielproductie.







Langs de Bergstraat komen sociale appartementen in de HaVeP winkel en in de achtergelegen weverijhal komen woonblokjes met middeldure woningen rondom autoluwe straatjes. Een gezamenlijke tuinmuur verwijst naar de bestaande karakteristieke muur met rozetramen en sheddaken. De historische fabrieksstraat wordt weer zichtbaar, met daarlangs de 'Magazijn- en Ververijwoningen'.

In navolging van het advies in het Transformatiekader blijven de voorpleinen aan de Watermolenstraat en de Bergstraat gehandhaafd. Hier is ruimte voor parkeren, groen en verblijfsplekken. Voor het groen denken we aan bomen, hagen en bloembakken met zitranden. De soortkeuze voor de beplanting vindt inspiratie in het historisch verfprocedé (verfplanten). Het voorplein aan de Watermolenstraat krijgt naast parkeren en verblijven ook een belangrijke rol in de waterhuishouding. Het plein wordt als een "waterplein" ingericht met ruimte voor opvang en berging van het regenwater (zie principe tekening hiernaast). De open stroken met beplanting zijn tevens infiltratiestroken voor hemelwater.

In 'De Fabriek' zijn de woonstraatjes intiem en autoluw. De straatjes zijn een verlengstuk van de woningen, waar kinderen voor de deur veilig op straat kunnen spelen. Er is een subtiele markering in de openbare ruimte van de overgang tussen openbaar en privé in het profiel fabrieksstraat. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld een bankje of planten voor de deur. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan van de openbare ruimte zal dit concept samen met de gemeente nader worden uitgewerkt.





Sfeerimpressie fabrieksstraat langs de "Magazijnhal" woningen



Sfeerimpressie "Fabrieksplein"



Sfeerimpressie fabrieksstraat met muur Weverijhal



Sfeerimpressie zicht vanaf Bergstraat



DWARSPROFIEL DORPSE BUURT - GROENE LOPER - FABRIEK - WATERMOLENSTRAAT - TUIN HUIZE ANNA



Sfeerbeelden fabriekscluster



Sfeerimpressie fabrieksstraat - plein aan de Bergstraat





Sfeerimpressie Groene lob



Sfeerimpressie woonstraat met woningen aan De Vloed

Dorpse buurtje

Aan de westzijde van de fabriekscluster wordt het bebouwingslint langs de Bergstraat aangelegd. Deze dorpse bebouwing wordt in het plan doorgezet langs de groene looper en omgezet naar de achterzijde van de bestaande, diepe tuinen langs de Bergstraat. De woningen hebben een steeds wisselende rooilijn en een dorps karakter met kappen en afwisselende typologieën (korte rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen). Voortuinen bepalen het beeld aan de straat. Deze dorpse bebouwing omsluit een intiem hofje, waar we ruimte bieden voor een CPO-ontwikkeling. In de toekomst kan via dit besloten hofje eventueel nog een informele wandelroute ontstaan tussen de Bergstraat en de fabrieksstraat. Daarvoor zou dan een bestaande schuur moeten worden aangekocht en gesloopt. Deze staat nu buiten het plangebied en valt buiten deze ontwikkeling.



Tuin Huize Anna met vijver

wadi

ontsluitingsweg

groene erfafscheidingen en grote voortuinen

tuin aan het landschap

onderhoudstrook beek

DWARSPROFIEL TUIN HUIZE ANNA - VILLA'S AAN DE LEIJ - LANDSCHAP



sfeerbeelden woningen aan de Tuin Huize Anna

De Tuin

De bestaande tuin van Huize Anna staat vol met waardevolle bomen. Deze blijven gehandhaafd en waar nodig vrijgemaakt van verstikkende beplanting. Naast het opknappen van de bestaande tuin wordt het de zuidelijke deel rand van de tuin opengesteld voor recreatief gebruik.

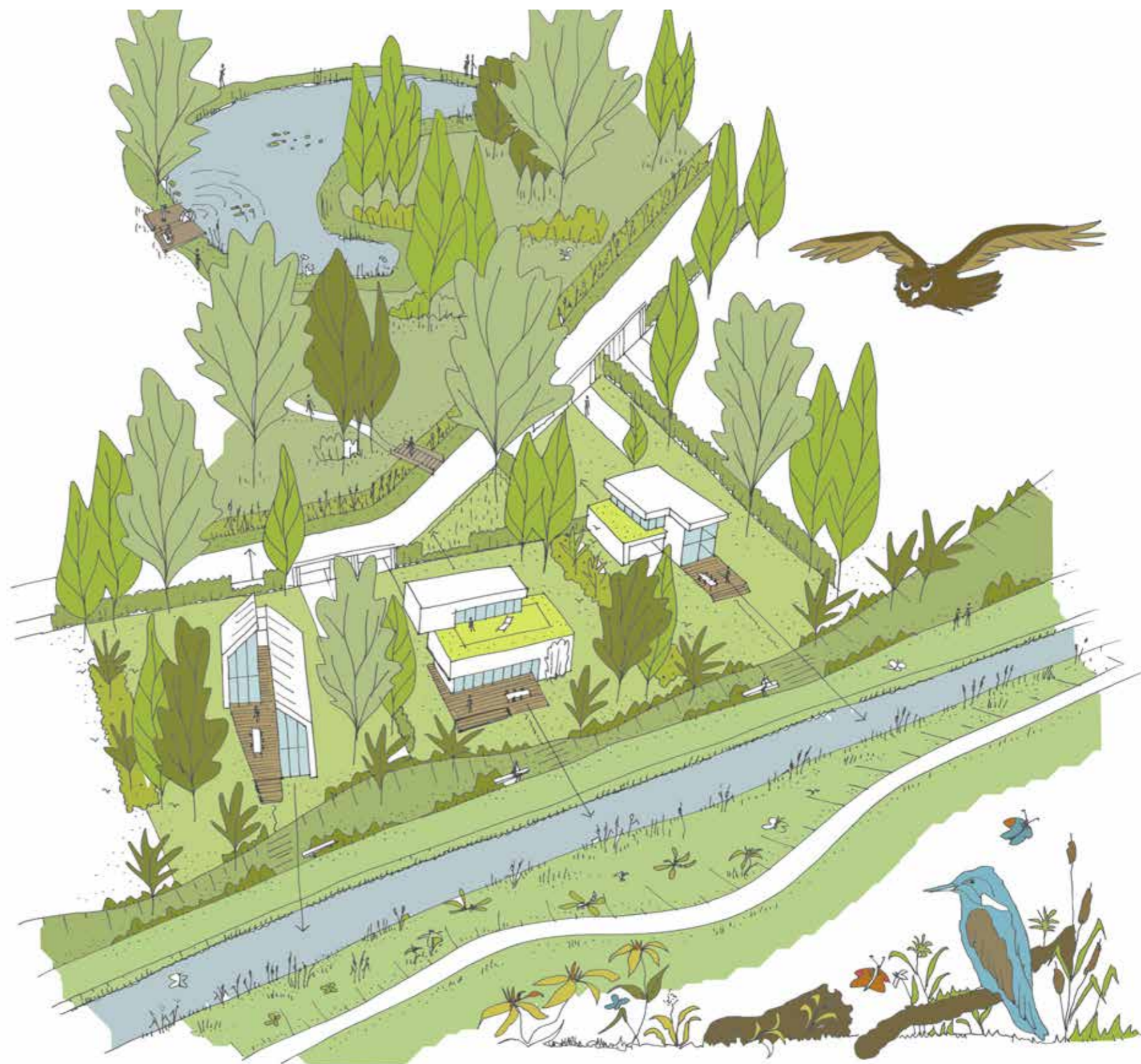
Het noordelijke deel van de tuin blijft in eigendom en beheer bij Van Puijenbroek (VP Grondexploitatie B.V.) terwijl de zuidelijke deel van de tuin, tussen de watervijver en de kavels, openbaar gebied wordt. Het eigendom en beheer van het openbare deel wordt nader afgestemd met de gemeente bij de uitwerking.

Ruimtelijk dient De Tuin waar mogelijk als één geheel gezien te worden daarom zal de overgang tussen het privé en openbaar deel zorgvuldig ingericht worden met een transparant hek dat op sommige plekken begroeid is, met op een aantal plekken doorzichten zijn naar de vijver en de tuin. De bestaande landschappelijke elementen, zoals de vijver, worden waar mogelijk benut om een natuurlijke overgang en fraaie overgang te kunnen creëren.

De begrenzing (met stippellijnen aangegeven) op de plankaart is een indicatieve lijn en dient bij de uitwerking definitief bepaald te worden.

Daarbij zal de hek met aandacht en op impact op de bestaande bomen zorgvuldig ingepast worden een methode met zo weinig mogelijk grondroering).

Ten zuiden van de bestaande tuin wordt de Leij iets omgelegd, het gebied wordt opgehoogd en er komt een aantal vrijstaande woningen op grote kavels. Langs de beek laten



schets woningen aan de Tuin en het landschap





deze kavels ruimte voor een onderhoudsstrook. Iedere kavel krijgt een robuuste groenstructuur mee van hagen en struiken als erfscheidingen en enkele grote bomen. Alle woningen hebben tussen het groen door een mooi en blijvend uitzicht op het beekdal. Delen van deze groenstructuur wordt van tevoren aangeplant. In een aanvullend beeldkwaliteitsplan, aangevuld met individuele kavelpaspoorten, wordt deze groenstructuur vastgelegd en in een overeenkomst met kettingbeding verankerd. Na een aantal jaren loopt de begroeiing van de nieuwe kavels gevoelsmatig over in de bestaande begroeiing van de tuin van Huize Anna.

De villa's worden ontsloten via een informele woonstraat, ongeveer op de locatie van de huidige landweg. De smalle loop van de huidige beek wordt dus iets naar het zuiden verplaatst en krijgt daar meer de ruimte voor het gewenste asymmetrische profiel en micro-meandering. Op de plek van de huidige loop komt een wadi, die de regenwateropvang verzorgt en die tevens de grondwaterschommelingen reguleert voor de naastgelegen waardevolle bomen in de bestaande tuin van Huize Anna.

In de visie waren nog drie nieuwe woningen in de bestaande tuin van Huize Anna bedacht. Naar aanleiding van de bomen-effect-analyse is besloten deze woningen hier niet te realiseren, om zo de bomen in de tuin te kunnen handhaven. Deze drie woningen zijn nu geïntegreerd in het gebied ten zuiden van de bestaande tuin. De cluster met grote populieren net ten zuiden van de bestaande tuin is ook waardevol, maar de levensverwachting en kwaliteit van de bomen zijn slecht. Uit onderzoek (Antea Group) is gebleken dat er gevaar bestaat

voor takbreuk en omwaaien van een aantal bomen. Het kappen van een aantal zwakke bomen maakt vrijwel de gehele groep instabiel. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom hier de drie geplande woningen geplaatst die in visie nog in de bestaande tuin stonden. De populieren worden elders in het beekdal en woongebied gecompenseerd.

Daarnaast bleek het technisch niet mogelijk het in de visie gedachte Moleneiland in de bestaande tuin van Huize Anna te herstellen. Er is te weinig water in het nieuwe beekstelsel beschikbaar om de benodigde stroomsnelheid te behouden.



dorpse buurt ontsluitingsweg

grote groene voortuinen met groene afscheidingen

tuin aan het landschap

natuurtuin in het Vloed

onderhoudstrook beek

DWARSPROFIEL VILLA'S AAN DE VLOED - LANDSCHAP/LEIJ



sfeerbeelden woningen aan De Vloed

Aan De Vloed

Op de rand van het bestaande opgehoogde fabrieksterrein komt aan De Vloed, een rij met grote kavels, voor vrijstaande woningen (voor via zelfbouw). De villa's en tuinenkavels en vrijstaande woningen liggen iets hoger en kijken over de natte natuur van De Vloed uit over het beekdal en het buitengebied.

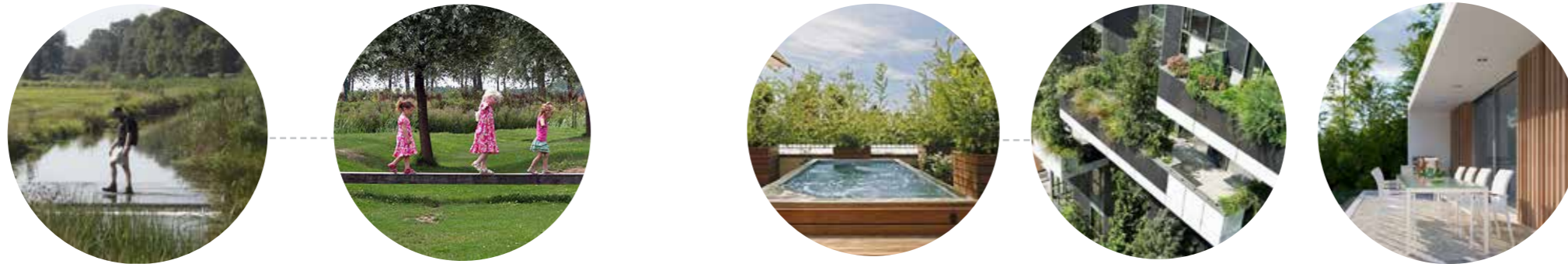
Deze villa's vrijstaande villa's liggen ingebed in royale tuinen, die overlopen in collectief te beheren natuurtuinen. Dit nieuwe natuurgebied (op dit moment nog gewoon landbouwgrond) is alleen voor de eigenaren/bewoners van deze villa's bereikbaar en loopt regelmatig onder, als onderdeel van de waterretentie en natte ruigte in De Vloed. Via smalle dijkjes in het verlengde van de tuinen en de laarzenpaden kunnen de eigenaren/bewoners van deze villa's door het gebied wandelen tot aan de oevers van de Leij, waar zij een natuurlijk aangelegde ingerichte plek krijgen om te verpozen.

Het beheer en onderhoud van de "natuurtuinen" zal door Van Puijenbroek worden georganiseerd op basis van mandeligheid. Voor beheer en onderhoud van de natuurtuinen Hiervoor wordt een VVE opgericht met een kettingbeding dat verplichtingen bij verkoop van een villa doorzet naar de toekomstige eigenaren.

Hiervoor wordt via de koopakten een vereniging opgericht waarbij tevens wordt overeengekomen dat Van Puijenbroek het onderhoud voor haar rekening neemt. De mandelige eigenaren worden door middel van het lidmaatschap en de hiermee samenhangende financiële bijdrage bij het onderhoud betrokken.



schets woningen aan De Vloed



plein aan de Bergstraat

fabrieksstraat

fabrieksstraat

"magazijn woningen"

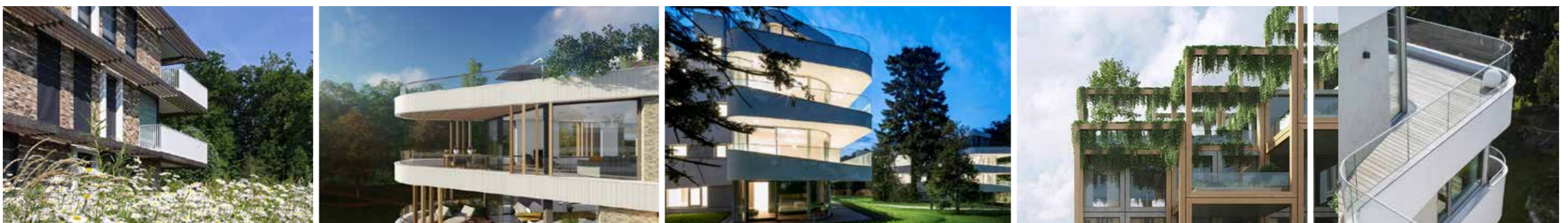
wadi

appartementen

wadi

kade - onderhoudsstrook - beek

DWARSPROFIEL OVEREGANG FABRIEK - APPARTEMENTEN AAN DE LEIJ - LANDSCHAP



sfeerbeelden appartementen gebouw aan de Leij

Appartementen aan de Leij

Centraal tussen al deze deelgebieden in ligt een alzijdig wooncomplex omringd door groen, met royale appartementen en ondersteunende faciliteiten, zoals bijvoorbeeld collectieve logeer- of werkruimtes en eventueel een klein zwembad. Het complex is feitelijk een stapeling van villa's en ligt iets verhoogd ten opzichte van de omgeving, zodat de collectieve tuin er om heen privacy heeft. Ieder appartement heeft een eigen, uniek uitzicht op het beekdal en het verderop gelegen landgoed Gorp & Rovert.

Aan de dorpszijde wordt het geheel omarmd door de groene wadi en aan de landschapszijde ligt het aan de beek. Het complex vormt een eigentijds nieuw baken in het landschap, op de plek waar nu enkele hallen van de fabriek het beeld bepalen. Het gebouw vormt een schakel tussen de fabriekscluster en het beekdal en de landschapsrand, tussen de bestaande tuin van Huize Anna en De Vloed. De architectuur van het gebouw fungeert als een soort boekensteun en is trendsetter voor de individueel uit te werken villa's eromheen.

Het appartementencomplex wordt ontsloten via de Watermolenstraat en heeft een gebouwde parkeervoorziening die ongeveer 1,2-1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt. Dit hoogteverschil wordt met een groene geleidelijke overgang ingepast in het gebied (zie profiel bladzijde 34).

Het complex telt vijf woonverdiepingen die op de parke laag staan. Bij de uitwerking zal gezocht worden naar geleiding van de massa zo dat alle woningen maximaal itzicht over het landschap kunnen beschikken.



schets appartementen aan de Leij





3 PLANFACETTEN



Programma

BETAALBARE [SOCIALE] WONINGEN

- 7 rijwoning (aan Bergstraat), koop
- 20 appartementen (aan Bergstraat), huur
- 8 CPO woningen [hofje], koop

MIDDENDURE WONINGEN

- 6 appartementen (bestaand kantoor aan de Bergstraat, 1e verdieping), huur
- 7 dorpswoningen + 1 bestaande woning, koop
- 22 (weverijhal)rijwoningen, koop
- 11 (ververijhal) woningen, koop
- 1 woning (transformatie ververijkantoor)

DURE KOOP WONINGEN

- 10 (magazijnhal) woningen
5 (magazijn) stadswoningen
- 12 twee-onder-1-kap woningen
3 vrijstaande woningen

DURE EXCLUSIEVE KOOP WONINGEN

- 9 á 10 kavels/villa's aan De Vloed
- 8 kavels/villa's achter Tuin Huize Anna
- 24 appartementen aan de Ley

OVERIGE FUNCTIES

- 1200 m² bvo kantoorruimte [bestaand kantoor aan Bergstraat]
- houtstook centrale

TOTAAL 155 WONINGEN

3. PLANFACETTEN

3.1 Programma

In de Visie Zuidrand Goirle is een programma van 120 tot 165 woningen opgenomen: ca. 20 villa's aan het landschap, 25 appartementen aan de Leij, ca. 40 dorpse woningen achter de Bergstraat en een 50-tal woningen in 'De Fabriek'. In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn nu 155 woningen opgenomen.

Het woonprogramma bestaat uit een mix van betaalbare, middeldure en dure woningen en een locatie gereserveerd voor een eventueel CPO-project. De verdeling is als volgt:

- De betaalbare woningen staan aan de Bergstraat in de vorm van appartementen (huur) en grondgebonden woningen (koop).
- In 'De Fabriek' zijn middeldure grondgebonden woningen en appartementen (in het bestaande kantoorgebouw) en enkele dure grondgebonden woningen in de zuidelijke rand gesitueerd.

- Het programma in het, naast de groene loper gelegen, dorpse buurtje bestaat uit betaalbare, middeldure en dure woningen (twee-kappers en vrijstaand) en uit een bebouwingscluster rond een hofje, gereserveerd voor een (senioren) CPO-ontwikkeling.
- De kavels en de appartementen aan de Leij vormen een exclusieve doelgroep in het topsegment.

Uitgangspunt is dat alle woningen levensloopbestendig zijn. Uitzondering vormen een aantal woningen in "De Fabriek" waar het niet mogelijk is deze levensloopbestendig te maken, om zo het karakteristieke ensemble van fabrieksgebouwen zichtbaar te kunnen houden (vanuit het Transformatiekader Industrieel Erfgoed). Het betreft de grondgebonden woningen in de Weverijhal en de appartementen in het bestaande kantoorgebouw aan de Bergstraat.

Enkele clusters zijn, door de ligging en collectieve uitstraling, specifiek voor senioren geschikt. Zoals de CPO-hofje in

de dorpse buurtje, de appartementen aan de Bergstraat en eventueel één van de woonblokken in De Fabriek (bijvoorbeeld aan de groene loper).

In het te renoveren kantoorpand aan de Bergstraat blijft op de begane grond ruimte voor kantoren. Hier liggen mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid, rondom een collectieve ontmoetingsruimte. Voor een gedetailleerd overzicht zie facetkaart.

De verdeling van het programma is gebaseerd op de huidige marktbehoefte. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit aantal deelgebieden met een sterk ruimtelijk kader en duidelijke hoofdstructuur van groen.

Binnen deze hoofdstructuur is dus voldoende flexibiliteit om het programma aan te kunnen passen en in te spelen op de marktvraag, als dat in de toekomst noodzakelijk mocht blijken.



appartementen aan de Bergstraat



"Magazijnhal" woningen



dorpse woningen aan de Bergstraat



Prijscategorieën	Aantal
Goedkoop: < €185.000	35*
Middenduur: €185.000 - €275.000	48
Duur: > €275.000	72

* *betreffen 8 (senioren) CPO kavels van €350 per m², 7 koop rijwoningen aan de Bergstraat en 20 sociale huurappartementen met een huurprijs van €700 (afhankelijk van de BAR vertegenwoordigen deze woningen een waarde van ca. €185.000).*

Geen woningen in de bestaande Tuin van Huize Anna

Anders dan in de visie omschreven is het voorstel om in de bestaande tuin van Huize Anna geen nieuwe woningen te plaatsen, maar deze naar de rand te verplaatsen. Er heeft een grondige bomeninventarisatie plaatsgevonden en het blijkt dat een groot deel van de bestaande bomen in de bestaande parkachtige tuin van grote waarde zijn. Er is te weinig ruimte in deze omgeving om 3 grote woningen goed in te kunnen passen. Uit de bomeneffect-analyse komt ook naar voren dat depopulieren direct ten zuiden van de tuin weliswaar waardevol zijn qua soort, maar dat deze ondertussen een dusdanige leeftijd hebben bereikt dat ze geen jaren meer veilig kunnen blijven staan. De veiligheid is nu al in het geding (gevaar omwaaien bij hevige storm/wind). De meeste van deze populieren zullen bij een ontwikkeling van het gebied moeten worden gekapt. Er wordt verkend of deze bomen in het gebied van de blauwgroene zone of deels in de overgang naar het terrein van woonzorgcentrum Thebe Elisabeth kunnen worden gecompenseerd. Daarnaast wordt ook onderzocht of enkele populieren mogelijk kunnen blijven staan. Uit het stabilisatieonderzoek blijkt dat aan de westrand drie

populieren zelfstandig kunnen blijven staan, wat ook wenselijk is met betrekking tot de vleermuisvliegrouwe. Het voorstel is nu om de drie in de tuin gedachte woningen te verplaatsen naar de rand en deze ten zuiden van de tuin in te passen.

3.2 Fasering

De bedrijfsactiviteiten van de HaVeP worden verplaatst, waardoor de ontwikkeling feitelijk in één keer kan plaatsvinden. Dit heeft een aantal voordelen; zo kan bijvoorbeeld de auto-ontsluiting in één keer goed worden aangelegd en kan de groene loper gelijk in fase 1 in zijn geheel worden gerealiseerd.

Doordat nog niet alle woning-contingenten beschikbaar zijn zal het gebied in een tweetal stappen worden herontwikkeld. Allereerst de de kavels ten zuiden van de bestaande tuin van Huize Anna, de woningen in de 'De Fabriek', de kavels aan De Vloed ,het appartementencomplex en een gedeelte van het 'dorpse buurtje' inclusief groenblauwe lob. In een tweede fase zal vervolgens ook het overige deel van het woongebied 'dorpse buurtje' worden gerealiseerd.

Het gebied waar nog geen contingenten voor zijn wordt wel meegenomen in de bestemmingsplanwijziging. De bedrijfsfunctie voor dit gebied wordt verlaagd naar de laagste categorie. Wanneer de overige contingenten beschikbaar zijn wordt dit gebied middels een bestemmingsplan gewijzigd naar de functie wonen.



VERKEERSTRUCTUUR

- Hoofd autoontsluiting
- ⋯ Bestemmingsverkeer
- - - Calamiteitontsluiting
- 🚗 Parkeercluster op maaiveld
- P Gebouwd parkeren

3.3 Ontsluiting autoverkeer en parkeren

In de visie is al de gedachte gevormd om het autoverkeer niet door het gebied te laten rijden, maar met korte inprikkers te werken en vanaf de Bergstraat de diverse buurtjes te ontsluiten.

1. De twee 'voorpleinen', waarop het grootste deel van de woningen en functies binnen 'De Fabriek' parkeren, worden direct vanaf de Bergstraat ontsloten (net zoals nu). De rest van de Fabriekscluster is autoluw, met alleen nog langs de Fabriekstraat twee kleine parkeerkeffers en ook de ontsluiting van de inpandige parkeervoorziening onder de twee zuidelijke blokjes met duurdere grondgebondenwoningen. Deze parkeerplaatsen en de garage worden ontsloten vanaf de groene loper.
2. De Watermolenstraat ontsluit de kavelsvilla's ten zuiden van de bestaande tuin van Huize Anna, en de appartementen aan de Leij. en een parkeerkeffer voor de Fabriekswoningen. Om de Watermolenstraat niet teveel met woonverkeer te belasten, is daar het

nieuwe woningprogramma bescheiden gehouden. Via de Watermolenstraat worden daarom alleen de 8 villa's in de Tuin Huize Annakavels, 24 appartementen en de 10 parkeerplaatsen bij de entree ontsloten. In totaal gaat het hier om 32 woningen en 10 parkeerplaatsen. Uitgaande van 8 autobewegingen per woning/parkeerplaats betekent dit op de Watermolenstraat een verkeersbelasting van slechts 256 motorvoertuigen per dag. Dit is vergelijkbaar met de aantallen op een zeer rustig woonerf. Daarbij geldt ook nog dat naarmate je verder van de Bergstraat komt het steeds rustiger wordt. Met deze aantallen kan de karakteristieke, landelijke uitstraling en opzet van de Watermolenstraat gewoon gehandhaafd blijven en zijn naar onze mening geen aparte trottoirs of wegverbredingen nodig en ontstaan er geen problemen met het fiets- en wandelverkeer van en naar het buitengebied.

Daarnaast is het parkeren uit het zicht opgelost. De villa's kavels parkeren op eigen terrein, voor de bezoekers zijn er enkele langsparkeerplaatsen in de

straat. De appartementen krijgen een royale inpandige parkeervoorziening waar zowel bewoners als bezoekers kunnen parkeren. In deze omgeving willen we geen geparkeerde auto's op straat in het zicht.

3. Langs de groene loper zijn de villa's aan De Vloed, het dorpse buurtje en een deel van 'De Fabriek' ontsloten. Parkeren in het dorpse buurtje is voor een deel op eigen terrein of in de parkeerclusters nabij de woningen. De villa's aan De Vloed parkeren op eigen terrein. Bezoekers van dit deel parkeren op een aantal langsparkeerplaatsen langs de woonstraat en langs de Bergstraat. Langs de groene loper is geen ruimte voor parkeren. Op die manier blijft het zicht op 'blik' in de openbare ruimte beperkt.

De parkeerbalans is bepaald volgens de CROW-norm (gemiddelde waarde per categorie en type).

Het doel is om in 'De Fabriek' charmante en autoluwe leefstraatjes te maken, waar de openbare ruimte een soort verlengstuk van de woning kan worden, waar de bewoners







potten, planten en bankjes voor de deur kunnen zetten en de kinderen veilig op straat kunnen spelen. De straat in 'De Fabriek' als ontmoetingsplek voor de bewoners. De auto-luwe straten in 'De Fabriek' zijn natuurlijk voor hulpdiensten (brandweer, ambulance, etc.) goed toegankelijk, evenals voor verhuisauto's e.d.

De straten zijn gedimensioneerd op deze sporadische gebruikers, maar ook zo gedimensioneerd en ingericht, dat ze niet uitnodigen om lang te parkeren. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte zullen we moeten bepalen hoe wij ruimte kunnen maken voor het snel uitladen van boodschappen of kinderen en hoe we dat zo goed mogelijk kunnen sturen. Dit moet uiteraard gewoon mogelijk zijn voor bewoners maar ook voor bezorgdiensten.

Daarnaast zal bij de uitwerking van het openbare gebied aandacht zijn voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte in relatie tot levensloopbestendig wonen, senioren en mindervaliden evenals voor de sociale veiligheid in relatie tot verlichting, verblijfsplekken en dergelijke. Ook de overgangen van het privéterrein naar de (fabrieks)straten worden zorgvuldig uitgewerkt.

In een samen met de gemeente uit te werken inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen de nutsbedrijven hier in een vroegtijdig stadium bij betrokken worden.



PARKEREN

-  *Parkeren openbaar gebied*
-  *Gebouwd parkeren*
-  *Parkeren op eigen terrein*
-  *Parkeerroute*
-  *Parkeren halfverhard grasberm*

PARKEERBALANS

- 1** 8 woningen (midden duur)
P-norm 1,9 pl/won Behoeftte $8 \times 1,9 = 15$ ppl
Situering: 2 pl op eigen terrein + 10 pl in parkeerkoffer
+ 3 pl op plein aan Bergstraat
- 2** 6 woningen/appartementen (midden duur)
P-norm 1,9 pl/won Behoeftte $6 \times 1,9 = 12$ ppl
Situering: 12 pl op het plein aan Bergstraat
1200 m² BVO kantoorruimte Behoeftte $1 \text{ pl}/100 \text{ m}^2 = 12$ ppl
Situering: 12 pl op het plein aan Bergstraat
- 3** 34 woningen (midden duur)
P-norm 1,9 pl/won Behoeftte $34 \times 1,9 = 64$ ppl
Situering: 42 pl parkeerkoffers in omgeving van woningen
(geclusterd) + 22 pl voor bezoek op plein aan Bergstraat
- 4** 20 woningen/appartementen (sociale huur)
P-norm 1,6 pl/won Behoeftte $20 \times 1,6 = 32$ ppl
Situering: 32 pl op het plein aan Bergstraat
- 5** 15 woningen (duur)
P-norm 2,2 pl/won Behoeftte $15 \times 2,2 = 33$ ppl
Situering: 30 pl gebouwd onder woningen + 3 ppl in
parkeerkoffer
- 6** 24 appartementen (duur)
P-norm 2,3 pl/won Behoeftte $24 \times 2,3 = 55$ ppl
Situering: 55 pl gebouwd onder woningen
- 7** 8 woningen (goedkoop) + 5 dure woningen
P-norm 1,6 pl/won en 2,2 ppl/won
Behoeftte $8 \times 1,6 = 13$ ppl + $5 \times 2,2 = 11$
Situering: 5 pl op eigen terrein + 8 pl in het hof + 11 ppl in
parkeerkoffer
- 8** 7 woningen (betaalbare koop) + 4 dure woningen
P-norm 1,6 pl/won en 2,2 ppl/won
Behoeftte $7 \times 1,6 = 11$ ppl + $4 \times 2,2 = 9$
Situering: 4 pl op eigen terrein + 16 ppl in parkeerkoffer
- 9** 8 woningen (duur)
P-norm 2,2 pl/won Behoeftte $8 \times 2,2 = 18$ ppl
Situering: 12 pl op eigen terrein + 6 ppl berm langs de weg
- 10** 10 woningen (Exclusief duur)
P-norm 2,6 pl/won Behoeftte $10 \times 2,6 = 26$ ppl
Situering: 20 pl op eigen terrein + 6 pl voor bezoek (langs de
weg)
- 11** 8 woningen (Exclusief duur)
P-norm 2,6 pl/won Behoeftte $8 \times 2,6 = 21$ ppl
Situering: 16 pl op eigen terrein + 5 pl voor bezoek (langs de
weg)





VUILOPHAAL EN CALAMITEITENROUTES

- Route vrachtwagen vuilophaal
- Verzamelplekken afval
- - - Calamiteitenroute

3.4 Logistieke route, vuilophaal en calamiteiten-routes

Het vertrekpunt is om het standaard vuilophaalsysteem van de gemeente Goirle toe te passen in het gebied, met individuele vuilcontainers. Uitzondering daarop vormen 'De Fabriek' en het appartementencomplex aan de Leij. Hier is het voorstel om het vuil in ondergrondse containers te verzamelen, zodat de vrachtwagens niet teveel door het gebied hoeven te rijden. Langs de randen van 'De Fabriek', bij de Bergstraat en de groene loper, is nu ruimte gemaakt voor deze ondergrondse voorzieningen.

Via de Watermolenstraat wordt het vuil van de kavels achter de bestaande tuin van Huize Anna, het appartementencomplex en de Magazijnwoningen opgehaald. Voor alle overige

woningen vindt de vuilophaal plaats langs de Bergstraat en via de inrikker langs de groene loper.

Het plan kent nu twee rustige woonstraatjes die eenzijdig ontsloten zijn. Hier liggen vooral de villa's aan. Indien het noodzakelijk is om deze straatjes te voorzien van een calamiteitenontsluiting, dan is daar in beide gevallen de fysieke ruimte voor aanwezig. Er zal dan afstemming dienen plaats te vinden met derden.



Calamiteitenroute door fabrieksstraat



Bevoorradingsroute biomassaïnstallatie



Keermogelijkheid bij De Vloed



Keermogelijkheid bij n De Tuin



LANGZAAM VERKEER EN SPELEN

- Verharde voetpaden
- Onverharde voetpaden/laarzenpaden
- Doortrekken wandelroute richting Kerklaantje

3.5 Langzaam verkeer, recreatie en spelen

Zoals in de visie aangegeven wordt een fijnmazig netwerk van recreatieve paden aangelegd, tussen het dorp en het landschap en tussen de diverse buurtjes onderling (coproductie meerder partijen of stakeholders).

Door alle deelgebieden loopt een netwerk van voetpaden. In de woongebieden zijn deze verhard. In het buitengebied zijn deze half verhard, of in de vorm van struinpaden/laarzenpaden door het landschap. Deze laatste routes vormen een aanvulling/verrijking op de bestaande recreatieve routes in het buitengebied. Op deze manier kan er van west naar oost en van noord naar zuid door het gebied worden gewandeld. Bij de realisatie van de groen/blauwe zone zullen de laarzenpaden worden aangelegd (uiteraard in overleg met gemeente, waterschap en Brabants Landschap). Ook het zuidelijke deel van de tuin Huize Anna wordt opengesteld voor recreatief gebruik. Daarnaast zal met Thebe, in de uitwerkingsfase, afgestemd worden over het doortrekken van het wandelpad tot aan de Kerklaantje.

Fietsers volgen de woonstraten en recreatieve fietsers komen via de Watermolenstraat in het buitengebied, net als nu.

Ons voorstel is om in het gebied geen standaard speeltoestellen te plaatsen, maar in het vele groen en langs en in de natuur speelaanleidingen te maken, zoals bijvoorbeeld een wadi met keien en stapstenen, natuurlijke boomstammen, laarzenpaden naar en door het landschap, waterplekjes, etc. Daarnaast bieden de autovrije woonstraten in 'De Fabriek' ruimte voor ontmoeting en spelen. In het zuidelijke deel van de tuin Huize Anna is het idee om een kunstwerk naast de vijver te plaatsen, als verwijzing naar de oude watermolen.



1 route door het woongebied ; via groene lob



4 routes naar het landschap



2 route door het woongebied ; via Watermolenstraat



5 routes door De Tuin



3 route door het woongebied ; door de Fabriek



6 routes door het landschap



CULTUURHISTORIE

- 1 Fabrieksschoorsteen (rijksmonument)
- 2 Ketelhuis met machinekamer (rijksmonument)
- 3 Historisch kantoor voor ververij (rijksmonument)
- 4 Kantoor Bergstraat
- 5 Huize Anna en de Tuin



3.6 Cultuurhistorie

Voor de monumentale panden zijn de uitgangspunten handhaven, renoveren en eventueel een nieuwe functie geven. Het betreft de volgende waardevolle en monumentale onderdelen:

- Fabrieksschoorsteen (rijksmonument);
- Ketelhuis met machinekamer (rijksmonument);
- Historisch kantoor voor ververij (rijksmonument);
- Kantoor Bergstraat;
- Huize Anna en de Tuin.

Daarnaast zal worden onderzocht of interessante bouwkundige elementen uit de bestaande fabrieksbebouwing en buitenruimte, zoals kolommen, spanten, technische elementen, sluitwerk, rails, etc., waar mogelijk, een nieuwe betekenis kunnen krijgen in de toekomstige woonbuurt.

In het plan zijn de te handhaven monumenten zorgvuldig ingepast en er zal worden gezocht naar een nieuwe duurzame functie: werkruimten en appartementjes in het kantoorcomplex aan de Bergstraat (inclusief de sheddaken en het magazijntje erachter) en een woonhuis in het oude kantoor voor de ververij. De oude machinekamer met stoommachine blijft behouden en er zal worden geprobeerd het als ludieke vergaderruimte te verhuren. Hier komt ook een expositieruimte waar het verhaal van de textielindustrie en haar mensen kans worden verteld. Het ketelhuis met biomassa-installatie behoudt ook zijn functie en voorziet de bestaande woningen van Thebe en toekomstige woningen van warmte.

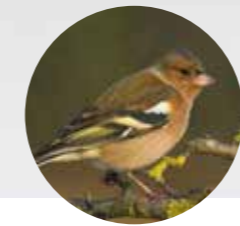
Op basis van het Transformatiekader is daaromheen de fabriekscluster ontworpen als een herkenbaar en compact buurtje, waar te renoveren gebouwen en de nieuwe bebouwing samen het verhaal van de textielindustrie op deze plek gaan vertellen.





ECOLOGIE

- 1** Beek de Leij
- 2** Beekdal
- 3** Poelen in beekdal
- 4** Natte ruigte
(met prive-plekjes voor bewoners aan het Vloed)
- 5** Natte ruigte met houtwallen
- 6** Kruidenrijk grasland
- 7** Loofbos
- 8** Flower power dijken
- 9** Bomenlaan
- 10** Wadi
- 11** Tuin Huize Anna
- 12** Vijvers in tuin Huize Anna
- 13** Opgaand groen voor bosbeek juffer
- 14** Vleermuisroute
- 15** Vleermuistoren



3.7 Landschap en ecologie

De ambities voor het landschap richten zich met name op het herstellen en verbeteren van de waterlopen (watersystemen), het vergroten van de piekretentie, het realiseren van de ecologische verbindingzones en het verbeteren van de ecologische waarden en het vergroten van de recreatieve beleving van het gebied.

In een gezamenlijk proces met de gemeente, het waterschap De Dommel, de provincie, het Brabants Landschap en het Biodiversiteitsteam is een gedetailleerd plan uitgewerkt om de Nieuwe Leij te herprofilen en te verleggen, een micro meandering te geven en de oevers natuurlijk in te richten.

De EHS/NNN wordt enigszins verplaatst, uitgebreid en versterkt door de bestaande landbouw te transformeren naar de gewenste natuurdoeltypen. Er komt ook meer ruimte voor waterberging langs de beek en piekretentie in de gebieden daaromheen.

Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande flora en fauna. Zo is de aanvliegroete voor vleermuizen gehandhaafd in de plannen, langs de bestaande bomenstructuren in het landschap en langs de randen van de Tuin Huize Anna.







Voor de zeldzame Bosbeekjuffer, die nu langs een beschaduwde stukje van de beek leeft (ten zuiden van de bestaande tuin van Huize Anna) wordt een nieuwe schaduwrijke plek direct in de omgeving aangelegd.

De Vloed wordt als natte ruigte ontwikkeld met struweel, poelen en natuurvriendelijke oevers geschikt voor vogels, libellen, amfibieën (Vinpootsalamander), kikkers en kleine zoogdieren als de Waterspitsmuis.

Ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt juist ingezet op een kruiden- en faunarijk grasland met houtwallen, als biotoop voor insecten, vogels, vlinders en zoogdieren zoals de bunzing.

De bestaande tuin van Huize Anna wordt zoveel mogelijk gehandhaafd als een parkbos en waar nodig enigszins heringericht. De bestaande verhoogde routes (dijken) door het landschap worden bloemrijk ingericht (Flower-power-dijken) en versterken de biodiversiteit (insecten en vlinders) en beleving voor de wandelaars en fietsers. Aansluitend op het bestaande bos wordt compensatiebos aangelegd op wat hogere plekken.

Natuur en ecologie bevinden zich niet alleen in het buitengebied/beekdal, maar lopen ook door in de aangrenzende tuinen van de villa's en het appartementencomplex, in de openbare ruimte en in de gebouwen. De ambitie is om bij de uitwerking van de openbare ruimte en de architectuur natuur-inclusief te ontwikkelen: het plaatsen van vleermuis-/uilenkasten, insectenhôtels, nestkasten of een zwaluwwand en het inrichten van het terrein met verschillende ecologische gradiënten.






Achter de tuinen aan De Vloed wordt een gemeenschappelijk vormgeven en collectief beheerd natuurgebied ingericht, passend bij de biotoop van De Vloed. Deze plek zal (vaker dan nu al het geval is) onderstromen. De insteek is dit natuurgebied collectief en natuurlijk te beheren (juridisch te regelen via een vereniging) en alleen toegankelijk voor de bewoners te maken. Enkele voorbeelden van een dergelijke oplossing zijn: Partiele herziening Abcovesenweg in Goirle, Kreekenlandschap bij Landgoederen in Numansdorp, Buitenruimte van het Duinpark in Den Helder.

Mocht bij de verkoop blijken dat er geen gegadigden zijn te vinden voor deze constructie, dan zal het gebied in eigendom en beheer blijven van/bij Van Puijenbroek, die ook grote delen van het omliggende buitengebied onderhoudt. (Nadere juridische uitwerking wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst op basis van bestaande voorbeelden).

De kavels ten zuiden van de bestaande tuin van Huize Anna krijgen ook een natuurlijke overgang naar het beeklandschap. Via de groene loper dringt de natuur ook de woonwijk binnen. De groene loper heeft naast een waterbergingsfunctie ook een ruimtelijke functie als overgang van natuur naar cultuur. Hier ontstaat ruimte voor biodiversiteit op microniveau en tegelijkertijd ruimte om te spelen.



INVENTARISATIE BESTAANDE BOMEN

-  *Categorie I*
-  *Categorie II*
-  *Categorie III*
-  *Categorie 0*
-  *Overige ingemeten bomen*

BOMENSTRUCTUUR

- *Bestaande bomen*
- *Te kappen bomen*
- *Nieuwe bomen gebied*
- *zoekgebied compensatie populieren*





WATERSTRUCTUUR EN WATERBERGING

-  Leij/beekdal
 -  Vijvers in Tuin Huize Anna als reserve waterberging
 -  Regionaal waterberging in Vloed en beekdal
 -  Regionaal waterberging op prive kavels
 -  Waterberging in wadi
 -  Waterplein
 -  afwatering op wadi
 -  Afvoer regenwater via molgoten
 -  afvoer/overloop hemelwater-afvoeren en wadi naar de beek
 -  Infiltratie op kavel
-
- 1** zichtbaar afvoer regenwater naar wadi
 - 2** watergoten in de straten
 - 3** groene fabriekspein; infiltreert en houdt water vast
 - 4** centrale wadi/cascade wadi
 - 5** wadi ter plaatse van huidige beek
 - 6** wadi in het Vloed
 - 7** ruimte voor piekretentie rondom nieuwe beek

3.8 Water

Zowel de woonwijk als het beekdal krijgen een eigen watersysteem en hun eigen ingrepen om het water beter vast te kunnen houden en vertraagd af te voeren. In het woongebied is het vertrekpunt om regenwater los te koppelen van het vuilwatersysteem en zo lang mogelijk in het gebied vast te houden, te hergebruiken en te laten infiltreren. De groene loper en de groene ruimte rond de appartementen spelen daarin een belangrijke rol als wadi. Via een aantal 'treden' wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en wordt ingezet op zoveel mogelijke infiltratie. Op piekmomenten is het wel mogelijk om tijdelijk het overtollig water af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt een klimaat adaptieve ontwikkeling gerealiseerd.

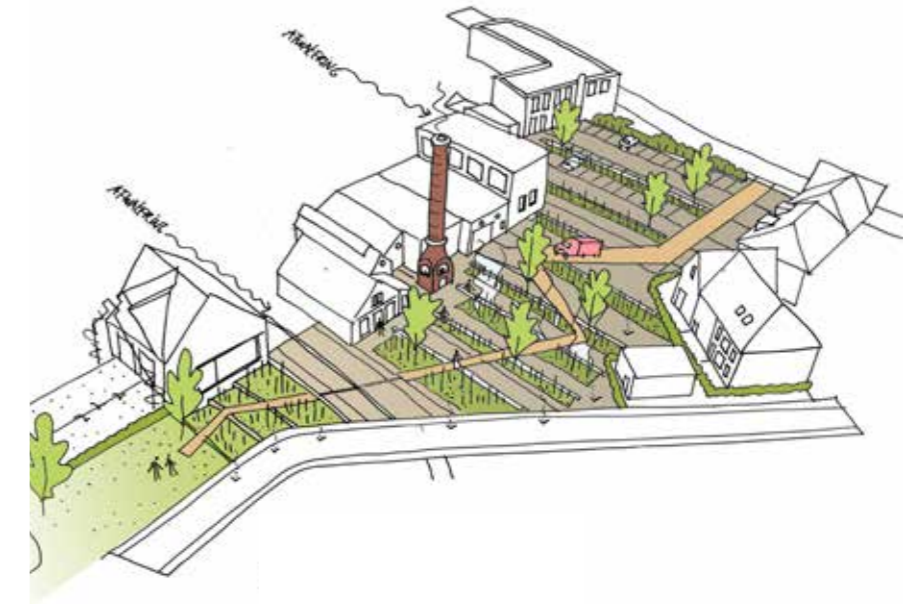
In de woonbuurtjes zelf wordt het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar naar de wadi en naar de "waterplein" afgevoerd. Een systeem van watergoten zorgt ervoor dat het water vanuit de woonstraten in de wadi terecht komt, of op het te vergroenen fabriekspein voor de schoorsteen. Dit groene fabriekspein houdt het water ook langer vast en infiltreert het al een beetje. Bij extreme buien kan het water via het fabriekspein doorstromen naar de wadi.

De kavels ten zuiden van de bestaande tuin van Huize Anna

en de kavels aan De Vloed vang hun eigen water op en laten dit infiltreren. De toegangswegen van deze buurten hebben voor het opvangen van regenwater beide hun eigen wadi. De wadi ten zuiden van de tuin van Huize Anna zorgt er tevens voor dat er in de tuin van huize Anna geen grote fluctuaties in de grondwaterstanden ontstaan, waar bestaande, waardevolle bomen last van hebben.

In het buitengebied wordt het beekprofiel vergraven zodat deze beter geschikt is om de te verwachten grotere verschillen in droge en natte perioden op te vangen. Zo is dit deel van het beekdal goed voorbereid op de te verwachten klimaatverandering, waarin het naar verwachting heftiger gaat regenen en er langere perioden van droogte zullen zijn. Daarbij wordt zoals gezegd gelijktijdig meer ruimte gemaakt voor ecologie.

Rondom de nieuwe beek komt ook meer ruimte voor piekretentie. Bij extreme regenval kan de beek gecontroleerd overstromen in het beekdal. Deze piekretentie is al te vinden in De Vloed (en wordt daar verder geoptimaliseerd) en zal aanvullend ook worden gecreëerd in het gebied ten zuiden van de tuin van Huize Anna en de kavels hierlangs. Een strook



direct ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt opgehoogd en met de woonkavels ruimtelijk bij de tuin getrokken. De nieuwe beek loopt daaromheen. Het gebied direct ten zuiden van de nieuwe beek wordt vervolgens afgegraven om de ophoging te compenseren en de noodzakelijke extra ruimte te creëren voor de piekretentie.





3.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid komt, zoals in de visie aangegeven, in verschillende vormen terug.

Sociaal

- De ontwikkeling ligt op fiets- en zelfs loopafstand van het voorzieningencentrum van Goirle en zet in op een relatief hoog percentage (70-80%) levensloopbestendige woningen. Ook het openbaar gebied wordt zo ingericht dat deze in de gehele woonbuurt goed toegankelijk is voor mensen met een beperking. Te denken valt aan drempelvrije routes en voorzieningen voor mensen met een visuele beperking. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit nader uitgewerkt.
- In het gebied worden aantrekkelijke wandelgebieden en ontmoetingsplekken gerealiseerd (voor alle leeftijden), zowel in het buitengebied als binnen de wijk (fabrieksplein bijvoorbeeld).
- In het bestaande kantoor aan de Bergstraat wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om een aantrekkelijke plek te maken voor startende bedrijven uit Goirle en met collectieve voorzieningen ruimte te bieden voor uitwisseling en ontmoeting.
- In de voormalige machinekamer komt een ontmoetingsruimte en plek voor expositie. Ook op andere plekken in 'De Fabriek' wordt in beeld en tekst uitleg gegeven over de historie.

Energie

- Uitgangspunt is een gasloze wijk waarbij de levering van energie door en energie-neutraal bouwen voor alle nieuw-

bouwwoningen.

- De houtgestookte centrale van VP Energie zal de levering van energie zal garanderen als duurzaamheidsdoelstelling zullen garanderen voor de woningen in het plandeel "De Fabriek". Voor de andere woningen zal moeten worden bekeken of het koppelen van deze woningen aan de centrale rendements-technisch zinvol en wenselijk is, gezien de afstand van de woningen tot de centrale.

Het plandeel 'De Fabriek' wordt (net als Thebe) verwarmd met de bestaande biomassa-installatie in het voormalige ketelhuis. Deze wordt gevoed met lokaal biomateriaal. Ook de overige woningen binnen het plangebied kunnen waar mogelijk met de bestaande biomassa-installatie worden verwarmd, dan wel met aparte warmtepompen worden voorzien.

Het nadrukkelijke streven is om een gasloze wijk te realiseren. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden of en zo ja, hoe dit kan worden gerealiseerd. Uiteraard biedt de bestaande houtgestookte energievoorziening hier uitstekende kansen.

- Binnen de wijk zal worden onderzocht hoe efficiënt mogelijk zonnepanelen op een zorgvuldige manier kunnen worden ingepast.

Materiaal

- De bouwdelen van 'De Fabriek' die niet kunnen worden gehandhaafd worden voor de sloop geïnventariseerd om te bepalen welke materialen en onderdelen kunnen worden hergebruikt. Te denken valt hierbij aan dakspanten, stenen, kolommen, sloop pui voor eventuele terreinophoging, etc.

- Nieuwe materialen in de gebouwen en openbare ruimte zijn duurzaam geproduceerd en verouderd mooi.

Water

- De druk op het vuilwaterriool in Goirle wordt verminderd door de regenwaterafvoer voor deze locatie af te koppelen en het regenwater zo goed mogelijk te hergebruiken en te laten infiltreren in het gebied. Daarmee wordt ook de waterdruk op de Leij op piekmomenten verminderd. Daarnaast wordt regenwater vanuit de noordelijk gelegen delen van Goirle vertraagd afgevoerd naar de Leij door de groene lob.

Ecologie

- Woonontwikkeling en natuurontwikkeling in het beekdal worden integraal opgepakt.
- In de nieuwe woonwijk wordt ingezet op 'natuur-inclusief' bouwen, om ook in de directe woon-omgeving de biodiversiteit een impuls te geven. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar de vleermuizen en de kerkuil.

Gezondheid

- Het gebied wordt fors vergroend, zodat een hittestress wordt voorkomen.
- De ontwikkeling zet in op nieuwe woningen nabij bestaande voorzieningen. Wandelen en fietsen wordt hiermee gestimuleerd. De inrichting van het gebied en de verwevenheid met het prachtige buitengebied nodigen bovendien uit om naar buiten te gaan en buiten te spelen.

3.10 Beeldkwaliteit

De visie gaat uit van verschillende ruimtelijke deelgebieden: 'De Fabriek', het Dorpslint, de Landschapsrand en De Tuin. In ons plan bouwen we hierop voort en proberen wij de samenhang te versterken, maar ook om de te onderscheiden kwaliteiten goed tot hun recht te laten komen, zodat een afwisselend, kleinschalig en rijk gebied ontstaat. Een mooi, rustig en samenhangend beeld, waarin de sfeer en cultuurhistorie van de voormalige textielfabriek en het groen de aandacht trekken en de rest van de bebouwing terughoudend is zijn daarbij het doel. In een beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten voor de kavels langs de beek werken we dit verder uit.

Deelgebied 'De Fabriek' is de blikvanger en wordt ontwikkeld rondom de bestaande monumenten, binnen het ensemble en silhouet van de oude textielfabriek. Het Transformatiekauder is bij de vormgeving en architectuur van gebouwen uitgangspunt te zijn.

- Achter en aan de Bergstraat ligt (in het verlengde van het lint) een kleinschalig en afwisselend dorpsbuurtje met grondgebonden woningen, met een grote variatie aan types en uitstraling.
- Aan het landschap van de Leij en De Vloed zijn royale, landschappelijke tuinen met vrijstaande woningen gesitueerd. Deze woningen worden particulier ontwikkeld op basis van een samenhangend beeldkwaliteitsplan en hebben een open en gemeenschappelijke 'natuurtuin' achter het gebruiksdeel van de tuin, dat regelmatig onderloopt. Deze collectieve 'natuurtuin' komt in eigendom van een VVE en wordt collectief beheerd. Als dit niet haalbaar blijkt te zijn



de Fabriek



landschappelijke tuinen aan het Vloed



het dorpslint aan de Bergstraat



tuinkavels tussen Tuin Huize Anna en het landschap

zal het gebied in eigendom blijven van Van Puijenbroek en door hen worden beheerd.

Tussen de bestaande tuin van Huize Anna en de Leij komt ook een aantal royale woonkavels, maar deze worden met een stevige beplanting naar verloop van tijd visueel meer een extensie van het opgaande groen van de bestaande tuin. Met eenmaal volwassen begroeiing versterken deze kavels het silhouet van de bestaande tuin van Huize Anna.

- Het appartementencomplex aan de Leij vormt een schakel tussen alle gebieden. Het vormt een bakken aan het landschap en oriënteert zich alzijdig naar de omgeving.

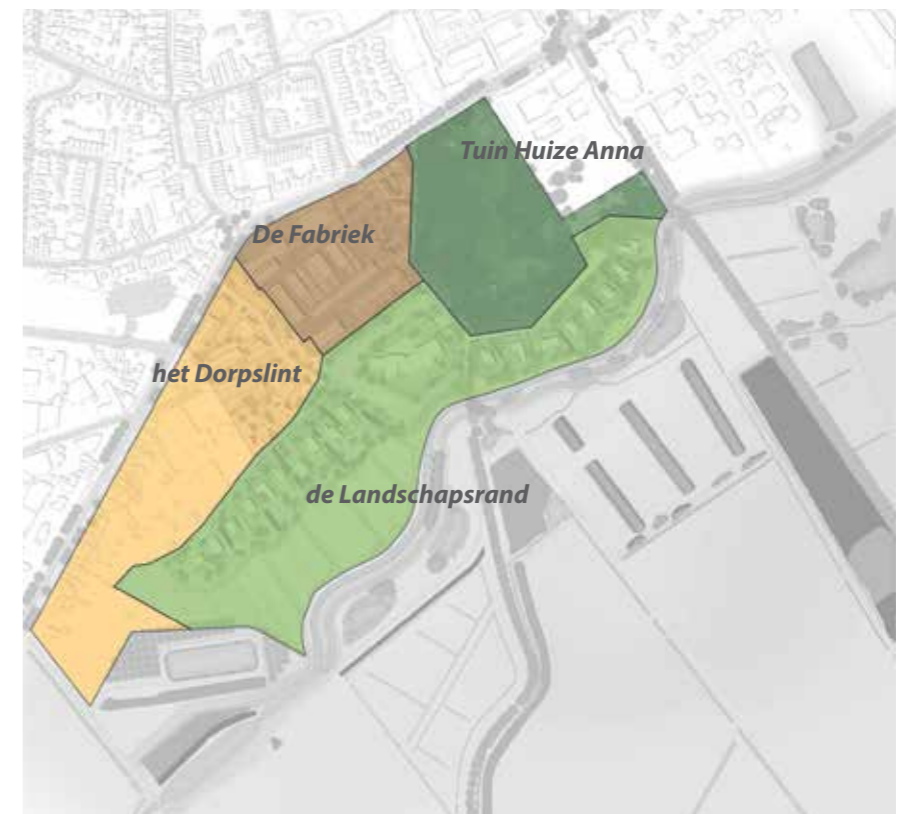
Volgend uit het stedenbouwkundig plan zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, als leidraad voor de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte. Voor de villa-kavels aan De Vloed en de kavels aan de zuidzijde van de bestaande tuin van Huize Anna zullen kavelpaspoorten worden gemaakt om de samenhang tussen de bebouwing en de kavels te borgen, kwaliteit in uitstraling te bewerkstelligen, maar ook voldoende ontwerpvrijheid voor de toekomstige bewoners te bieden. In overleg met de gemeente wordt dit verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten. Naast de architectuur van de woningen vormen ook de erfafscheidingen een belangrijk onderdeel in de beleving van de omgeving.

Binnen het plan komen op enkele plekken achterkanten aan het openbare gebied. Deze achterkantsituaties worden mee-ontworpen met de woningen en landschappelijk en/of bouwkundig vormgegeven. De villa's aan het landschap hebben grote tuinen met een groene inrichting. Een deel van het

groen zal vooruitlopend al worden aangeplant. Daarnaast is bewust ingezet op een royale afstand tot de openbare wandelpaden in het landschap, zodat privacy ook zonder hekwerken geborgd is. In het op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Aan de zuidkant van 'De Fabriek' zijn twee woonblokken gesitueerd met tuinen op het zuiden en op het landschap gericht. De privacy wordt hier geborgd door een iets verhoogde ligging ten opzichte van de aangelegen wadi en door deze tuinen met gemetselde muurtjes, pergola's en/of schanskorfmurtjes vorm te geven als integraal en mee-ontworpen onderdeel van 'De Fabriek'. Ook hier is bewust gekozen voor een grote afstand tot de andere woningen, zodat de woningen privacy behouden en het uitzicht en de ruimtelijkheid de woonkwaliteiten zijn.

Per deelgebied wordt de openbare ruimte ingericht passend bij de sfeer en het karakter van het gebied. 'De Fabriek' heeft een meer verharde uitstraling waarin bijzondere planten (verfplanten), zitelementen, pergola's en bomen het gebied verfraaien. In de fabrieksstraten komt bijvoorbeeld een foto-route die het verhaal van de oude fabriek vertelt. De Watermolenstraat behoudt haar landelijke karakter en inrichting en deze sfeer wordt doorgetrokken naar de villa's in de Tuin Huize Anna. De sfeer van het dorpse buurtje wordt grotendeels bepaald door de groene loper, de terughoudende dorpsstraten, de hagen en de solitaire bomen.



deelgebieden

COLOFON

PROJECTTEAM

Opdrachtgever

Van Puijenbroek VP Exploitatie bv
Peter Savelberg, PS Vastgoed Concepten BV / VP Exploitatie

KuiperCompagnons

Martijn Niehof, projectleider en stedenbouwkundige
Marina Propadalo, stedenbouwkundige
Arlene Lee, ontwerp en visualisatie
Marjan van Capelle, ontwerper landschap en publiek domein
Silvian van Tuyl, architect
Duanyang Fan, 3D modulator
Iris Bol, visualisatie
Marjan Veen, grafisch vormgever

Antea Group

Erik Matla, projectmanager
Mattijs Scholten, projectleider
Arjan van Beek, deelprojectleider
Martijn Stabel, planoloog
Matthijs Höppener, exploitatiedeskundige
Sander Hoegen, waterspecialist
Linda Smitskamp, ecooloog
Luc Koks, ecooloog
Dagmar Broström, boomspecialist ETT
Dennis vecht, jurist

Kruit | Kok Landschapsarchitecten

Marielle Kok, Landschapsarchitect (groenblauwe zone)

Van de Water Groep

Cees van de Water, Makelaar RMT
Pieter Jacobs, Makelaar RMT

Externe partijen

Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant, Brabants
landschap, Biodiversiteit-Team Goirle, Stichting Steengoed

Maart 2019

Referentie nr. KuiperCompagnons 617.188.10





