



Zuidrand Goirle

Met de tijdstroom mee

7 september 2015
KuiperCompagnons

Gemeente Goirle

In opdracht van: Leystromen, NBU, Van Puijenbroek/PS Vastgoedconcepten, Thebe




**Waterschap De
Dommel**

Van Puijenbroek

Thebe

NBU

Leystromen

An aerial photograph showing a town with a grid of streets and buildings, surrounded by green fields and a large pond. The town is in the lower right, and the pond is in the upper center. The background is mostly green fields and trees.

1. Gezamenlijk de kansen en mogelijkheden in de zuidrand identificeren en doorspreken.

2. Breed gedragen visie opstellen waarin die kansen optimaal worden benut.

- *Waterschap De Dommel*
- *B-Team*
- *Stichting Steengoed*
- *Gemeentelijke monumentencommissie*
- *Provincie Noord-Brabant*

- *Bewoners*

DOORLOPEN STAPPEN:

1. Inventariseren kansen en opgaven



2. Afstemmen marktpartijen; op zoek naar gemeenschappelijke visie en kansen Goirle



3. Op basis van eerste ideeën gedachtewisseling met gemeente en klankbordgroep



4. Verdieping naar water/ecologie en cultuurhistorie (onderzoeken Antea en Baac)



5. Bespreken resultaten en conclusies met gemeente en klankbordgroep



6. Uitwerken concept-toekomstvisie Zuidrand



Cultuurhistorisch onderzoek plangebied Zuidrand

Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw
locatie Van Puijenbroek

Quickscan landschap-ecologie-water

Ecologie en natuur onderzoek

Bomen-onderzoek tuin Huize Anna

Oriënterend milieuhinder en bodem onderzoek

Zuidrand *Tussen dorp en landschap*

Dynamisch landschap dienstbaar aan het dorp



Vloedijk

Nieuw Leij

Molendijk

De Vosserijten

Watermolenstraat

Oude Leij

Huize Anna

Dr Ariensstraat

Nieuw Leij

Kerklaantje

Bergstraat

Beeksedijk

Tilburgseweg

Kerkstraat

Groeneweg

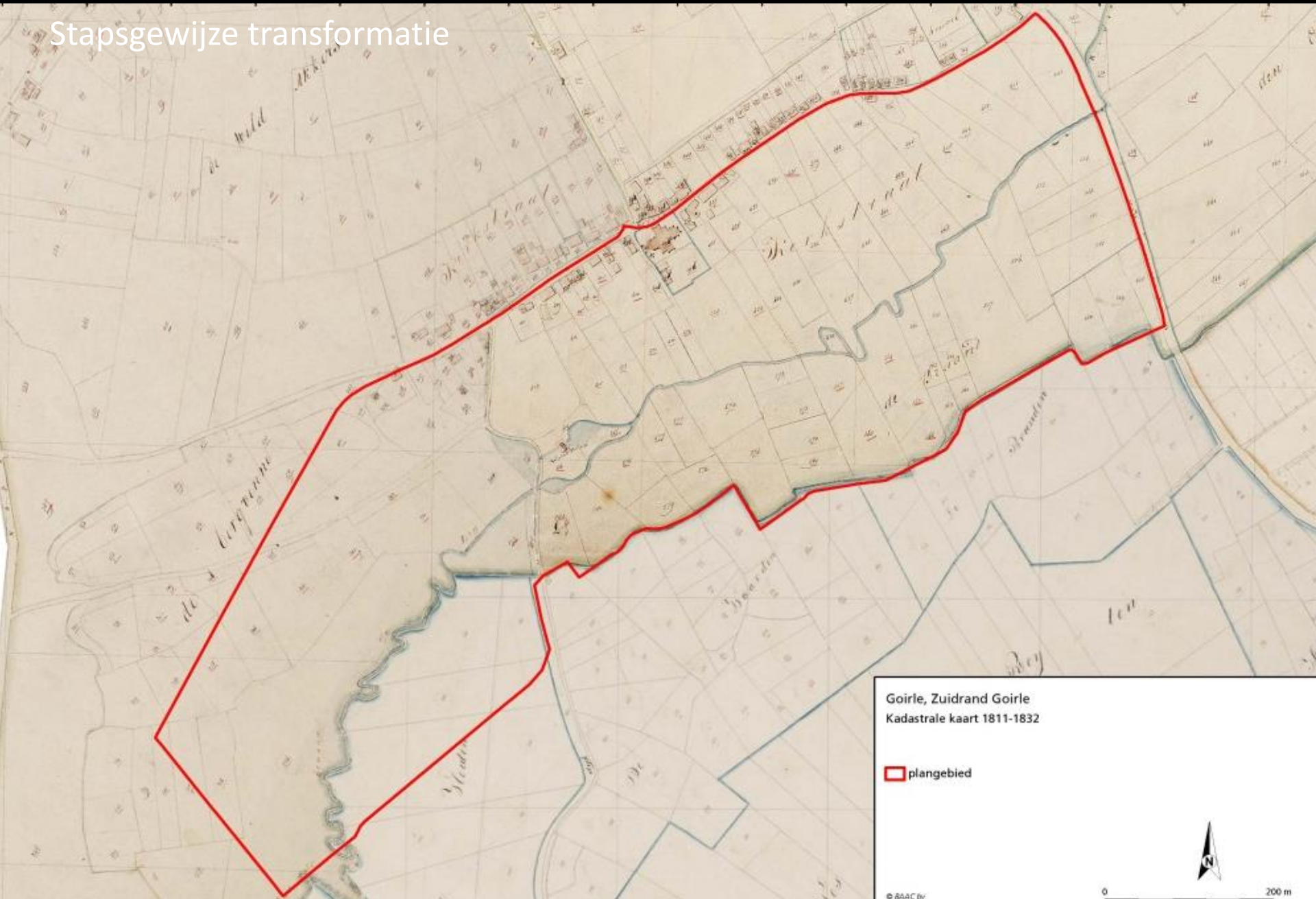
Dynamisch landschap dienstbaar aan het dorp



Dorpslint transformeert
Fabrieken passen zich aan
Het dorp groeit naar de Nieuwe Leij
Tuinen verkleuren
Nieuwe Leij wordt verlegd
Landschap verandert

ca. 1950

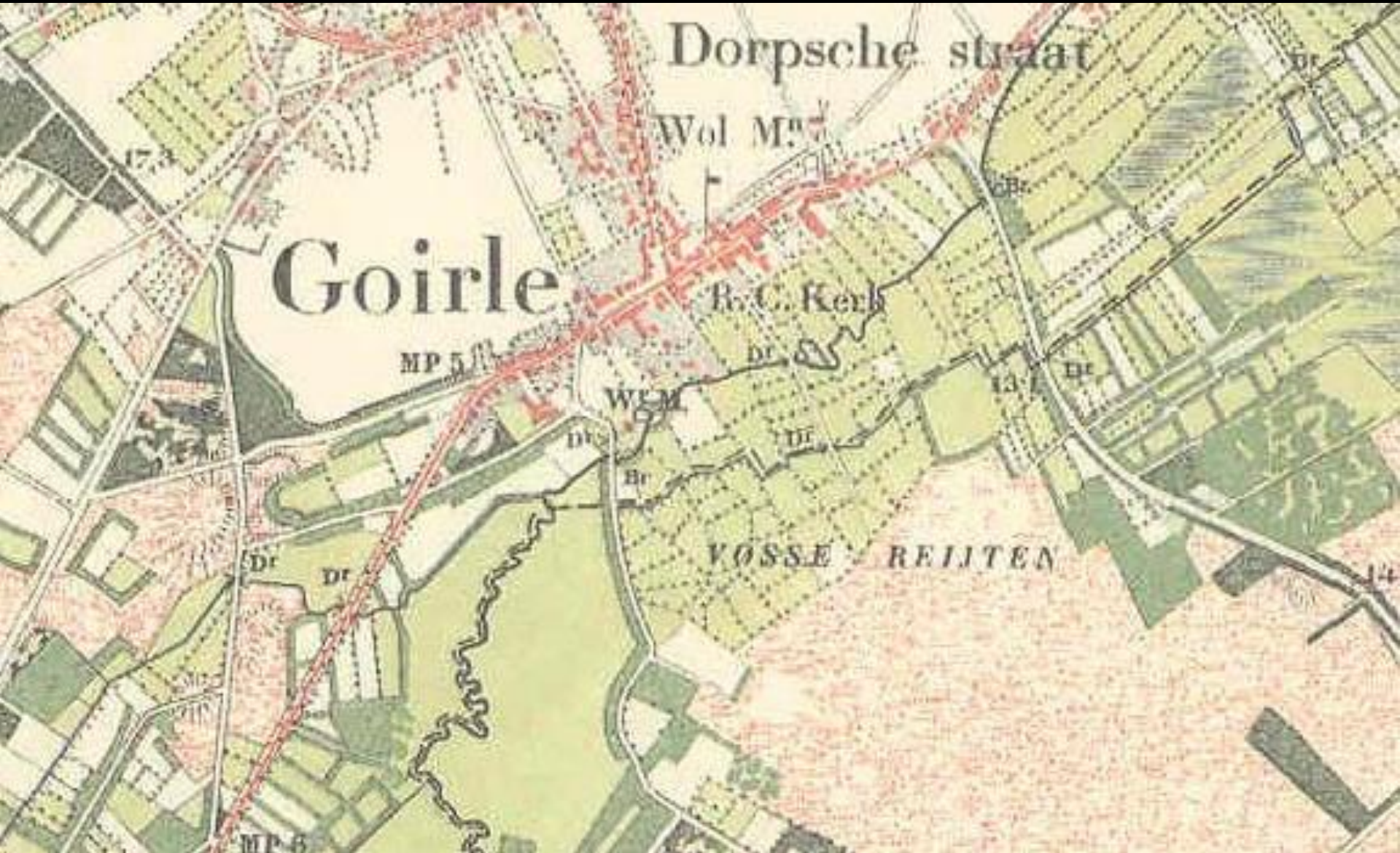
Stapsgewijze transformatie



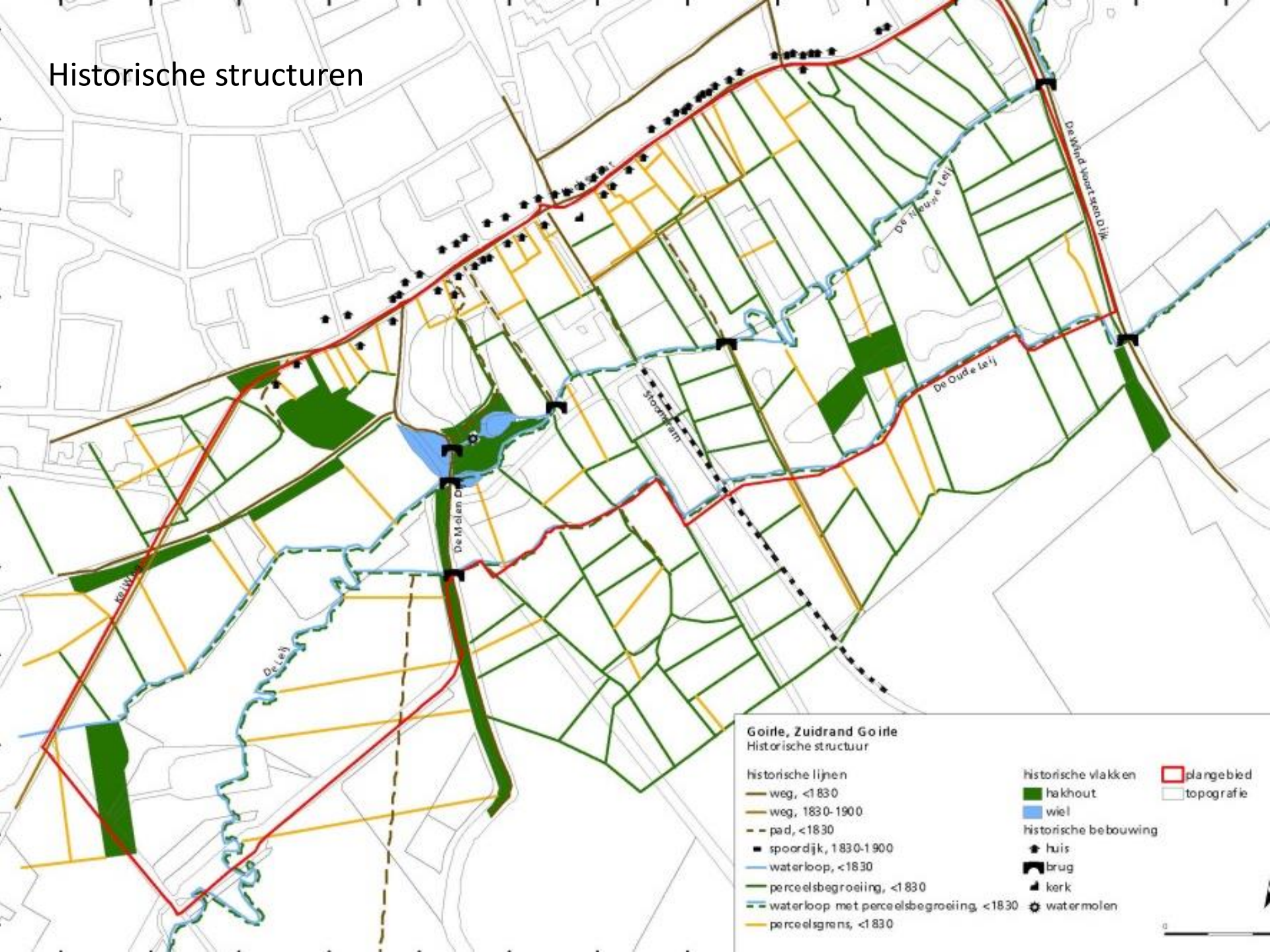
Goirle, Zuidrand Goirle
Kadastrale kaart 1811-1832

▭ plangebied

Stapsgewijze transformatie



Historische structuren



Goirle, Zuidrand Goirle
Historische structuur

- | | | |
|---|-----------------------|--------------|
| Historische lijnen | Historische vlakken | plangebied |
| — weg, <1830 | ■ hakhout | □ topografie |
| — weg, 1830-1900 | ■ wies | |
| - - pad, <1830 | Historische bebouwing | |
| ■ spoorlijn, 1830-1900 | ● huis | |
| — waterloop, <1830 | ■ brug | |
| — perceelsbegroeiing, <1830 | ■ kerk | |
| — waterloop met perceelsbegroeiing, <1830 | ⊗ watermolen | |
| — perceelsgrens, <1830 | | |

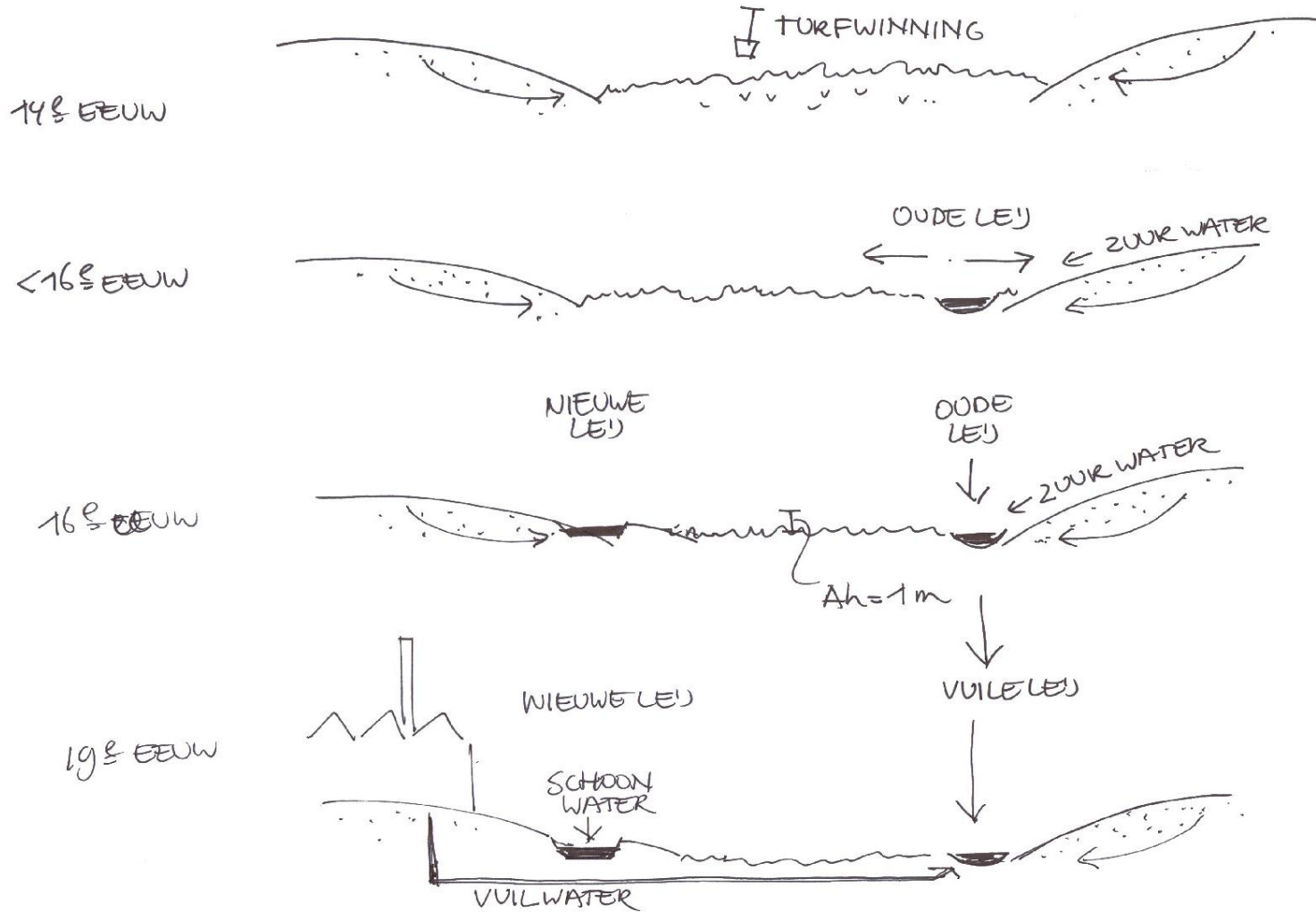
Oude lagen hebben invloed op nieuwe ontwikkelingen



Maar alleen als dat praktisch was

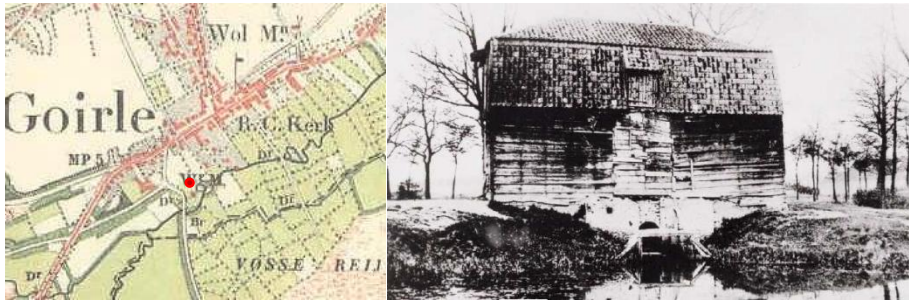


De gegraven Leijen

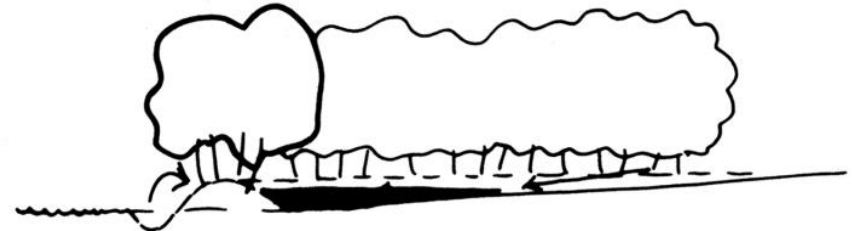
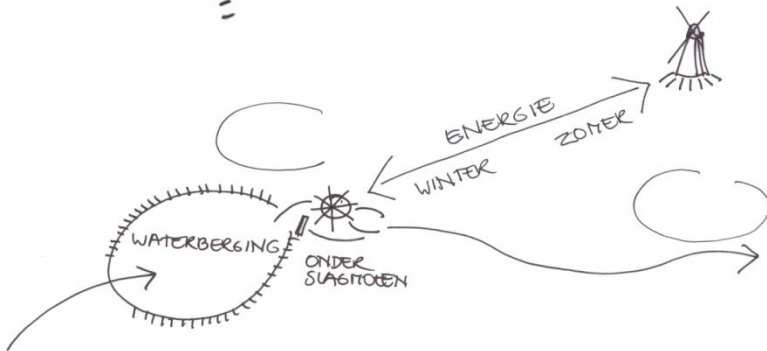
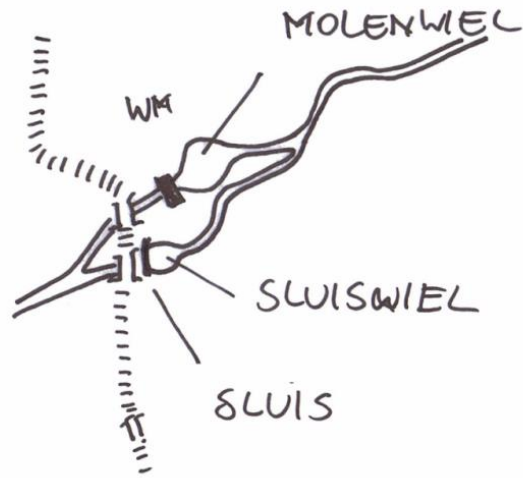


Watermolen en molenwiel

Energiekringlopen oud en nieuw



Het Vloed



Waternverbanden Landgoed en Fabriek

Energiestroom: biomassa van het landgoed, gestookt in het ketelhuis, levert duurzame groene energie op fabriekscomplex



Natuurontwikkeling rond de Leije

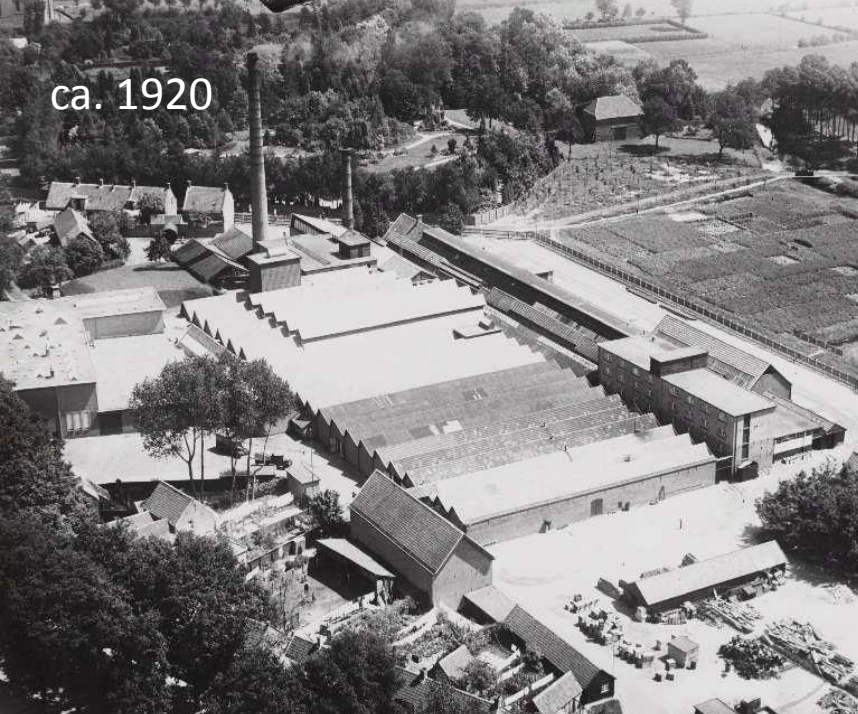
Noordelijk van Beeksedijk; Moers en geleide



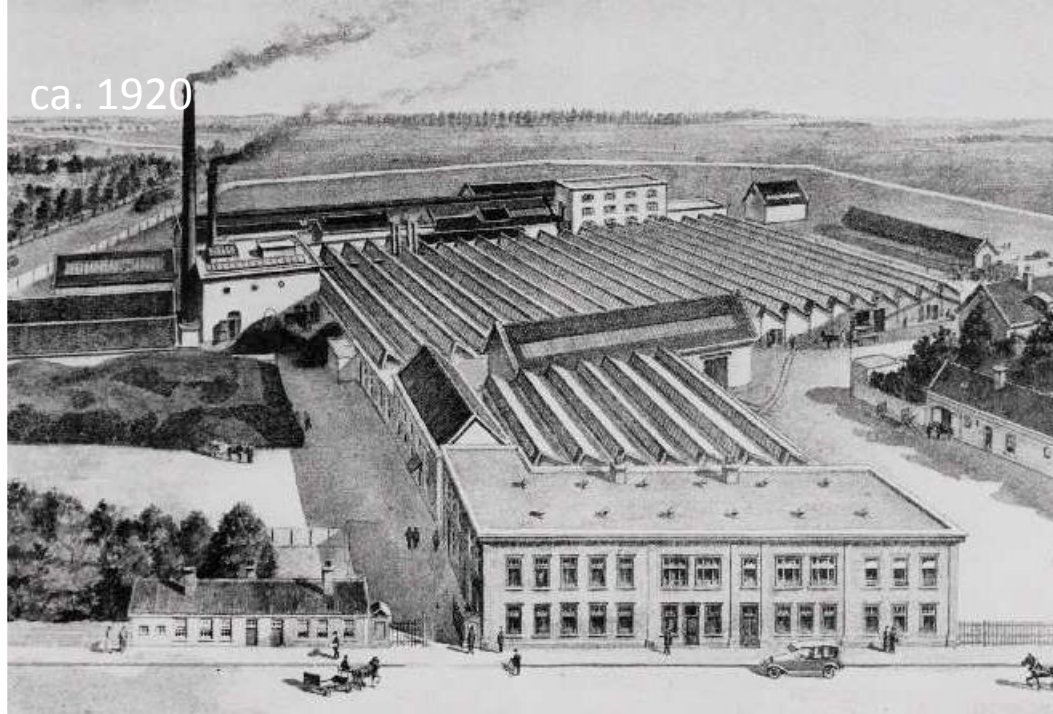
De Weerden: Piekretentie en natuurontwikkeling



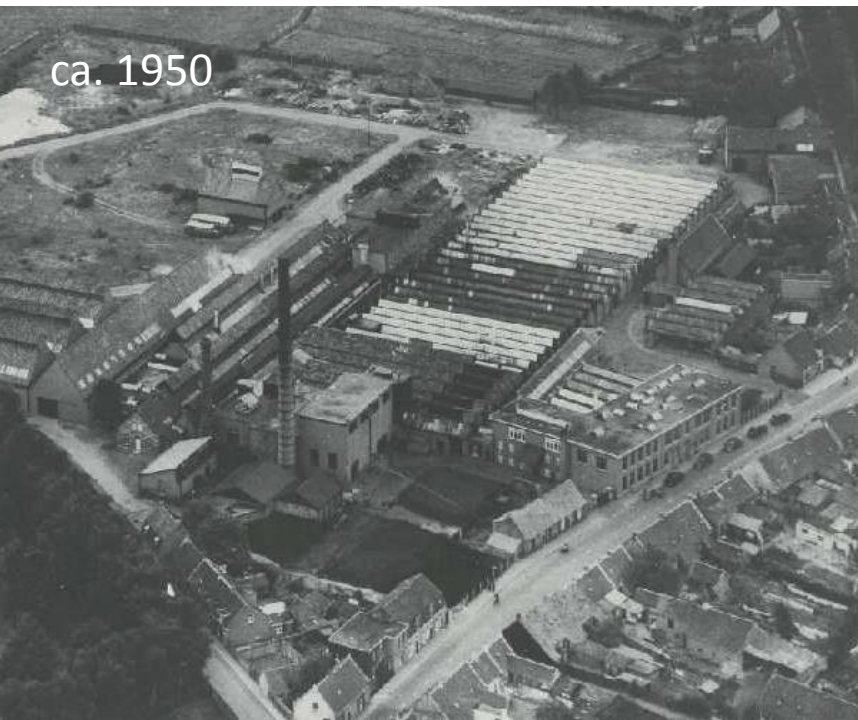
ca. 1920

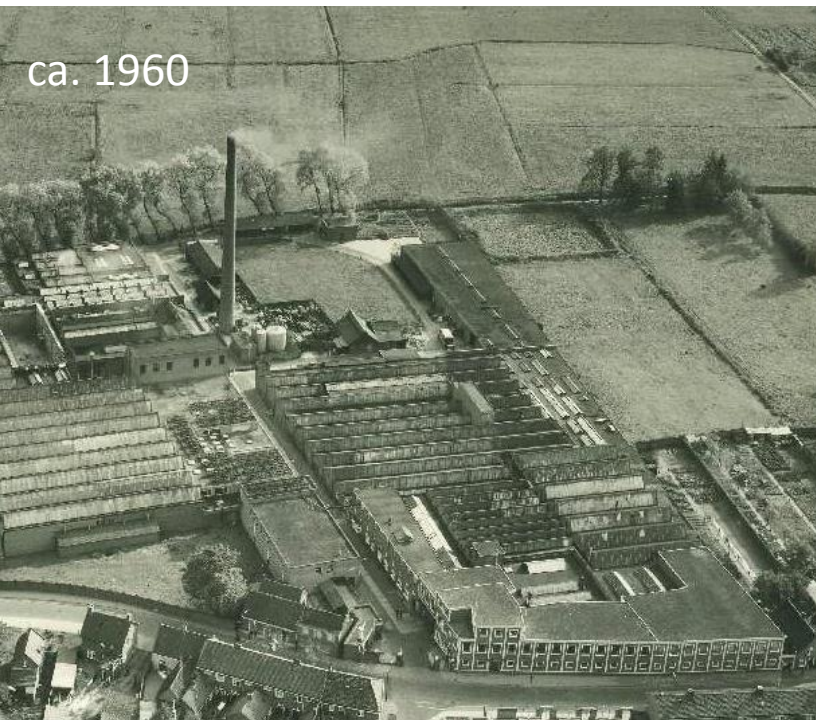


ca. 1920



ca. 1950





Complex van gebouwen met vele verbouwingen



Complex van
gebouwen met vele
verbouwingen



Cultuurhistorie op zoek naar nieuwe betekenis

- Watermolenstraat
- Het Vloed
- Oude watermolen en de wielen
- Tuin Huize Anna
- Schoorstenen
- Fabrieksgebouwen
- Leij



(Textiel)industrie verdwijnt
Van werken naar wonen



VAN BESOUW

An aerial photograph showing a large industrial complex with multiple long, parallel buildings with gabled roofs. A tall brick chimney stands near the center. The complex is surrounded by a dense forest of green trees. To the right, there is a large green pond. In the foreground, a small stream flows through a grassy area. The background shows residential buildings and parking lots.

**(Textiel)industrie verdwijnt
Van werken naar wonen**

LOCATIE HAVEP

**Delen van het fabriekscaplex monumentale waarde:
de schoorsteen, de ketelhuis, het kantoor
Huize Anna – voormalig woonhuis in boomrijke tuin**

**(Textiel)industrie verdwijnt
Van werken naar wonen**



A photograph of a modern, multi-story residential building with a prominent concrete structure. The building features large windows, some with red awnings, and a series of balconies with black railings. A brick-paved walkway runs alongside the building, and a stone bridge is visible in the foreground. The scene is set outdoors with trees and a clear sky.

**Een betere behuizing
voor Thebe**

Vernieuwing en transformatie naar wonen

HaVeP/Van Puijenbroek

Van Besouw

Thebe



AMBITIES:

- **Fabrieksterreinen transformeren naar wonen** (divers programma, aandacht senioren en starters)
- **Verhaal van de textielfabrieken op duurzame manier behouden**
- **Betere huisvesting zorg**
- **Landschap, water en natuur verbeteren**
- **Dorpsrand vormgeven**
- **Recreatieve toegankelijkheid landschap**



Geen krimpfolie over het gebied, maar inspiratie uit het verleden

- Verandering is opnieuw een kans
- Landschap en dorp zijn nauw met elkaar verbonden



Wat willen we een nieuwe functie geven? Wat kunnen we een nieuwe functie geven?

Doel: Verhalen van de plek vertellen



Blikvangers



Techniek



Water en energie



Maatschappelijke betekenis



Historische relaties



Het fabrieksensemble

Kantoor, energie/schoorsteen, productie

Compact hart met aanzienlijke uitbouwen

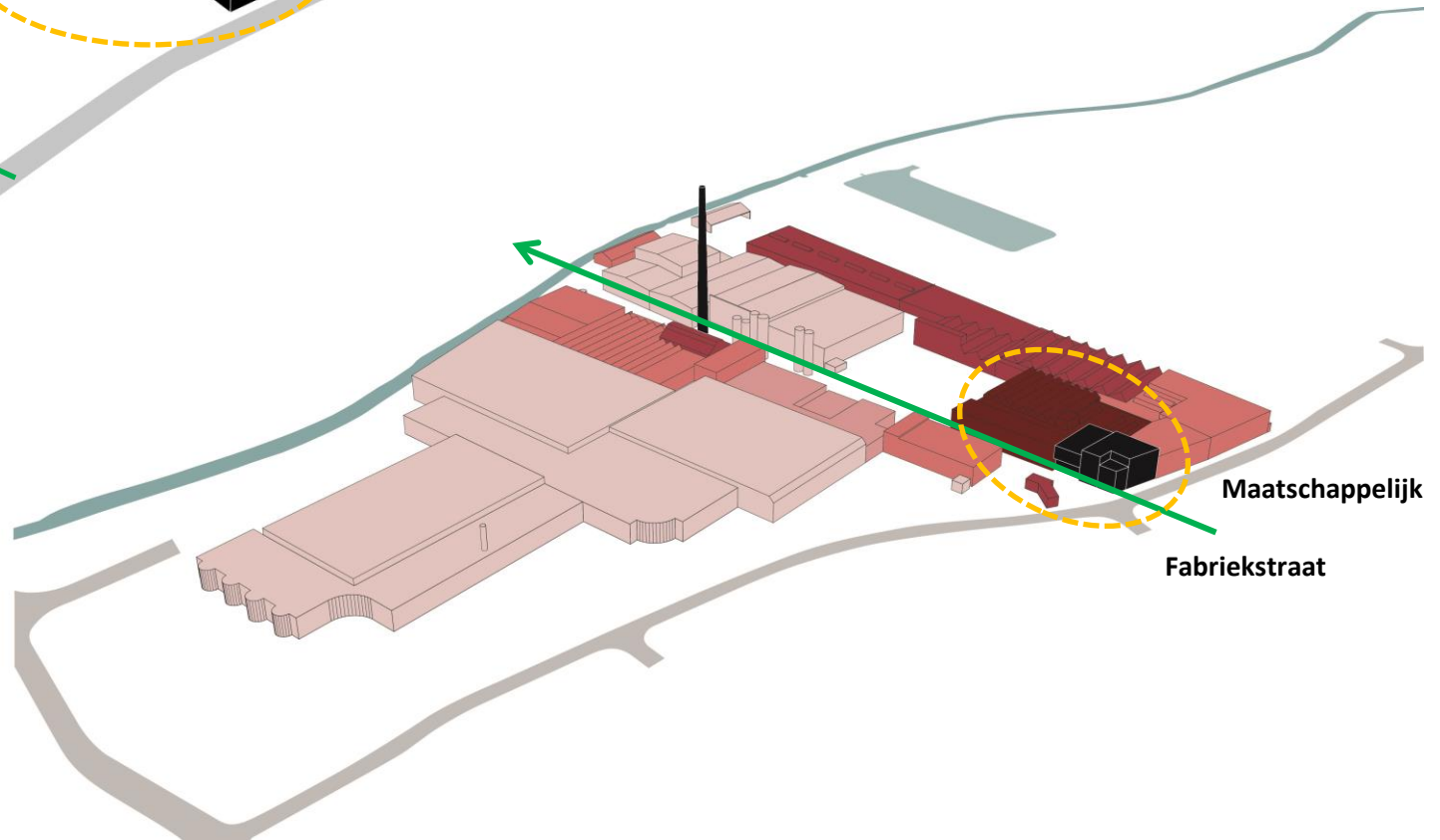
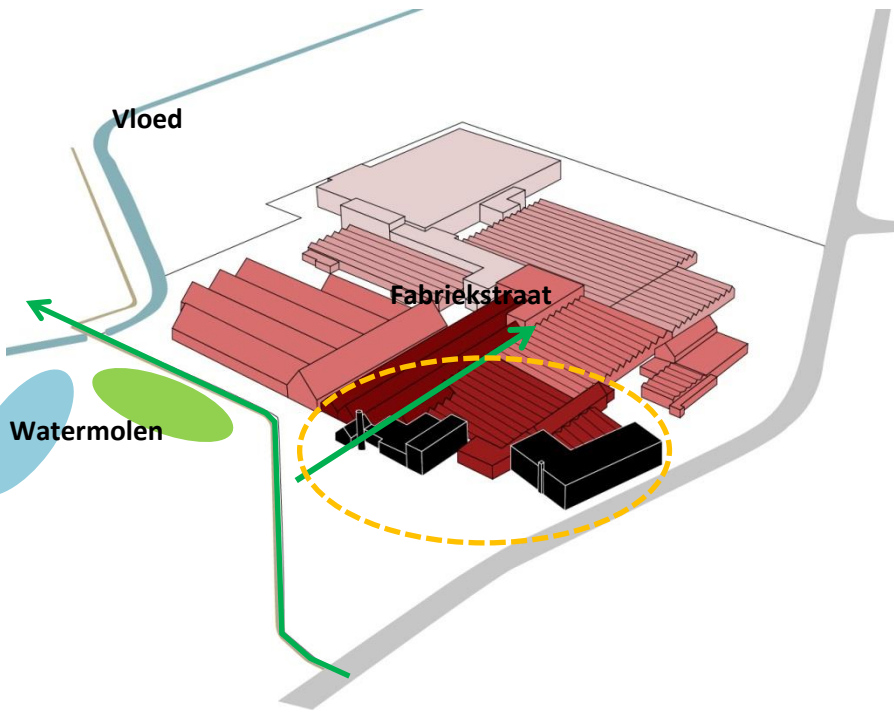
Advies:

verhaal van productieproces beleefbaar houden/maken

Kantoor, energie/schoorsteen, productiehal

Fabriekstraat

Relatie tussen dorp, fabriek en landschap





Van Besouw - fabrieksstraat



HaVeP- ensemble

Welk verhaal vertellen we?



**Textielmuseum Tilburg:
fabrieksgebouw als museum**

**Zuidrand Goirle: Relatie van
textielproductie met dorp en landschap?**



Cultuurhistorie; 3 plekken voor verhalen

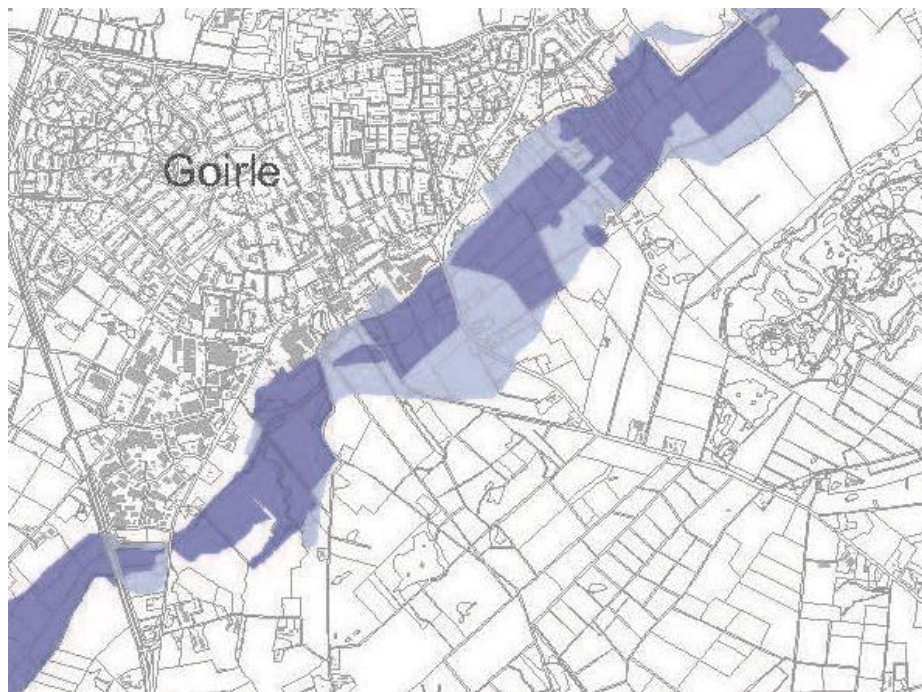
Textiel, landschap, maatschappij

Religie, zorg?



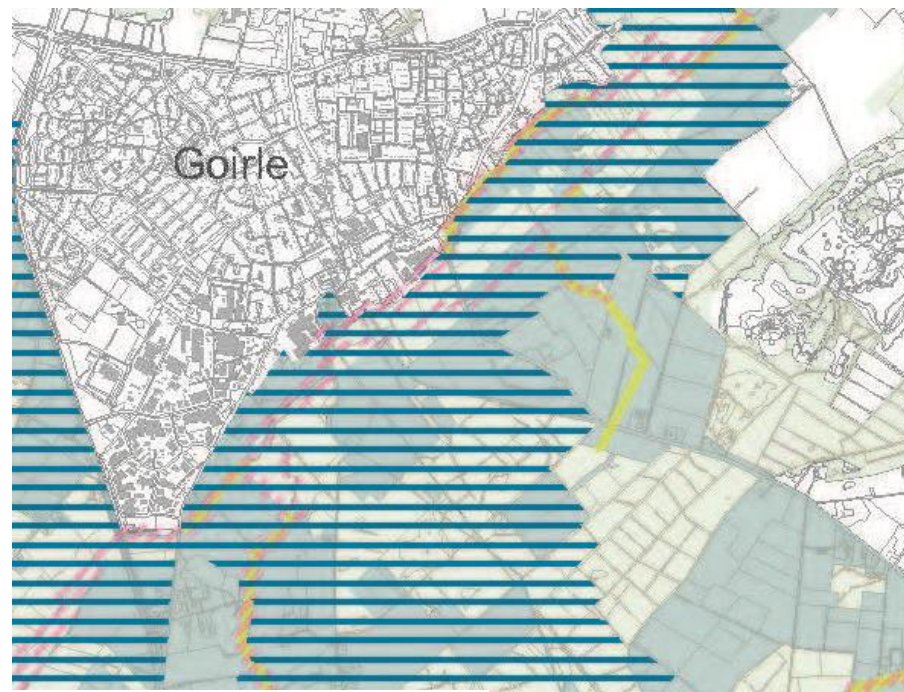
Ambities met het landschap:

- Herstel en verbetering van waterlopen (watersystemen)
- Realisatie van ecologische verbindingzones langs waterlopen
- Op natuurwaarden gerichte inrichting



Water

- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied waterberging
- Waterwingebied
- 25-jaarszone kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar
- Boringvrije zone
- Primaire waterkering en beschermingszone
 - Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Aangewezen gebied artikel 5.10
- Gebiedsreservering voor de lange termijn voor de Rijntakken
- Lange-termijnreservering rivierbed

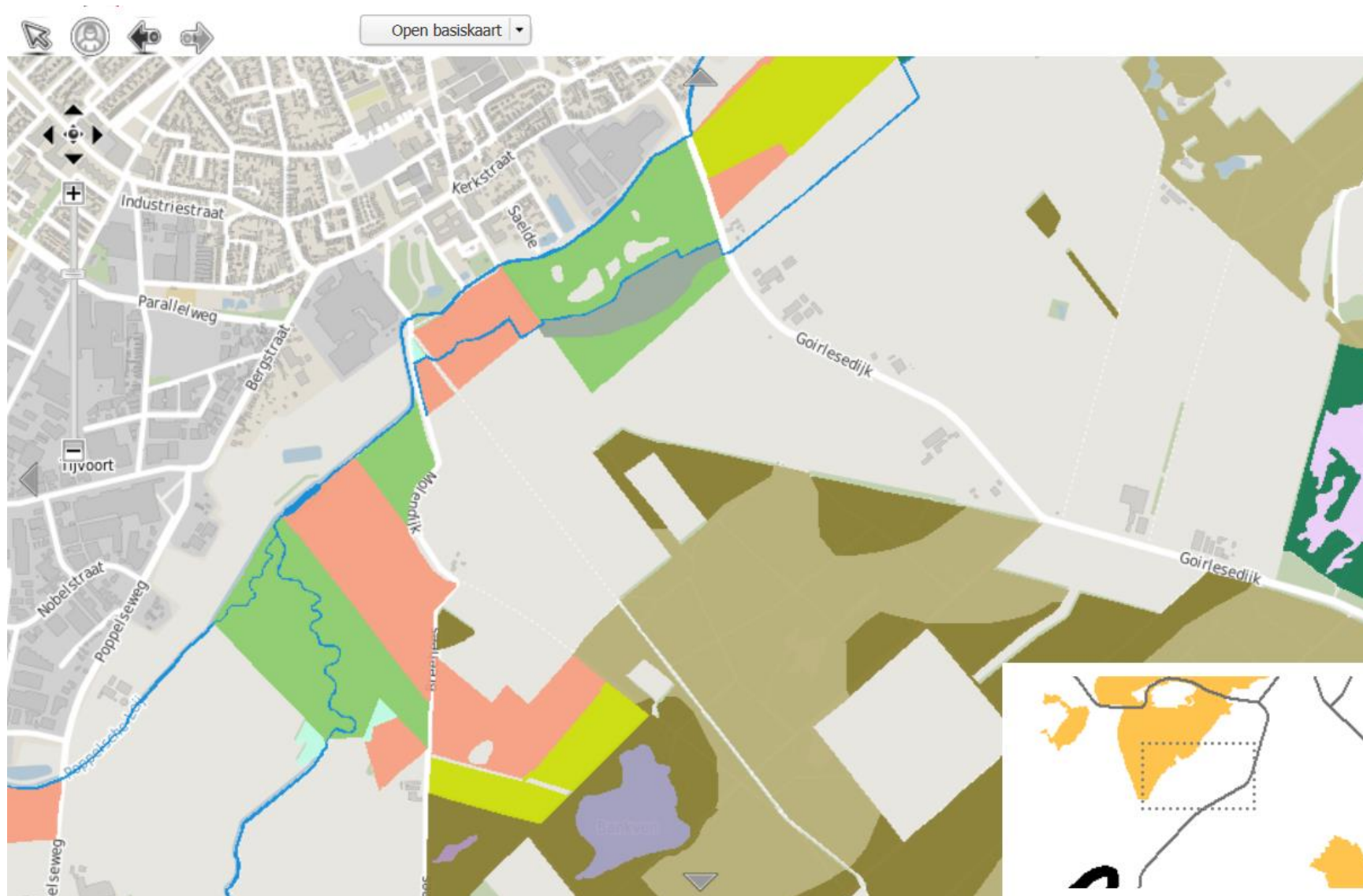


Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingzones
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

Bestaande versus nog te realiseren EHS

Bron: Provincie Noord Brabant



Waterschap en Project SCHONE LEIJ: Nieuwe Leij bij Goirle

Waterschap De Dommel, gemeente Goirle en Tilburg

- **Verbetering en herstel van het natuurlijk watersysteem**

strook van minimaal 25 m vrijhouden (excl. Waterloop)

ruimtelijk vastleggen van natte natuurparels

beperkingen voor vergunningen voor activiteiten die grondwaterstand kunnen verstoren

- **Streefbeeld: langzaam stromende middenloop**

a-symmetrische slingerende tot meanderende beek waar erosie en sedimentatie kunnen plaatsvinden waardoor er een palet aan oeverzones ontstaat

- **Ecologische verbindingzone langs de beek**

Verbinden van de ecologische hoofdstructuur EHS; Gemiddelde breedte 25 meter

Natura 2000-gebieden en natuurparels

Inrichting is gericht op amfibieën, libellen en vlinders

- **Natte Natuurparels**

Delen van EHS, behoren tot samenhangend complex van natuurgebieden;

Natuurdoeltypen: een variatie tussen struweel, ruigte, bloemrijk grasland afgewisseld met poelen.

circa 95% natuurdoeltype Moeras en daarnaast worden Beuken-Eikenbos en Elzenbroekbos nagestreefd

- **Functie viswater**

schoon water voor beekvissen, een stabiel watersysteem en voldoende paaiplaatsen, vispasseerbaar

- **Waterkwaliteit**

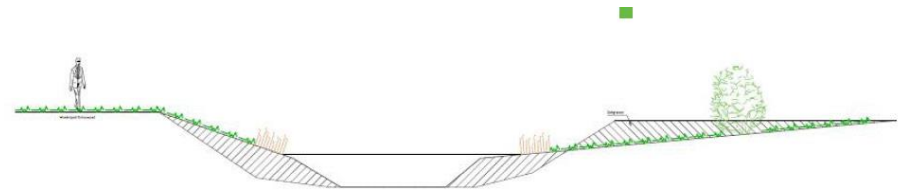
Beschermingsbeleid: ingrepen in waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden zijn niet toegestaan

- **Verweven**

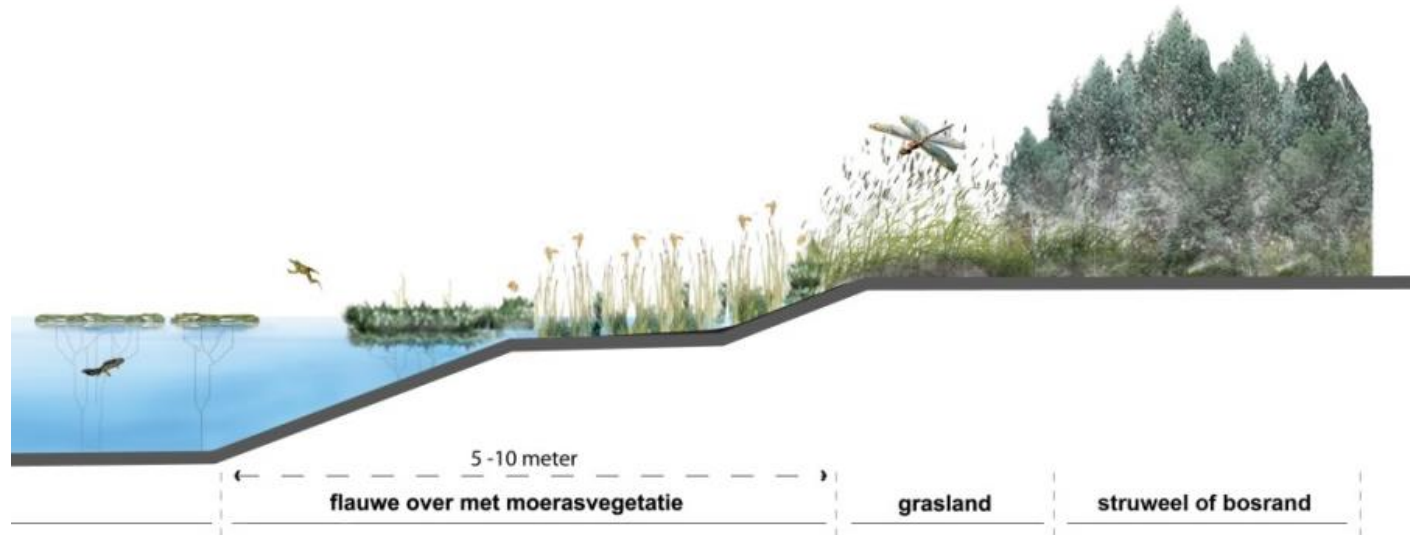
In harmonie ontwikkelen voor mens en natuur

Kans: volgende stap in ontwikkeling beekdal

- Zomer en winterbed
- Micromeandering
- Impuls in ecologie
- Piekretentie
- Duurzaam afvoeren hemelwater
- Verbeteren vuilwaterbassins



Voorstel zomer - en winterbed Nieuwe Leij (Oranjewoud, Beekherstel Nieuwe Leij, toelichting op het voorlopig ontwerp juli 2012)





Tuin huize Anna



Watermolenstraat



Het Vloed



Noordoever van Besouw

Transformatie Nieuwe Leij als culturele daad en startschot natuurontwikkeling



Ruimte voor de Nieuwe Leij

Transformatie fabrieksterreinen aangrijpen om Nieuwe Leij de ruimte te geven



Piekretentie

Ruimte Nieuwe Leij

Ruimte Nieuwe Leij

Afronden groene dorpsrand van Goirle

Groene dorpsrand

Nieuwe Leij

Landschap





Huis

Woonomgeving

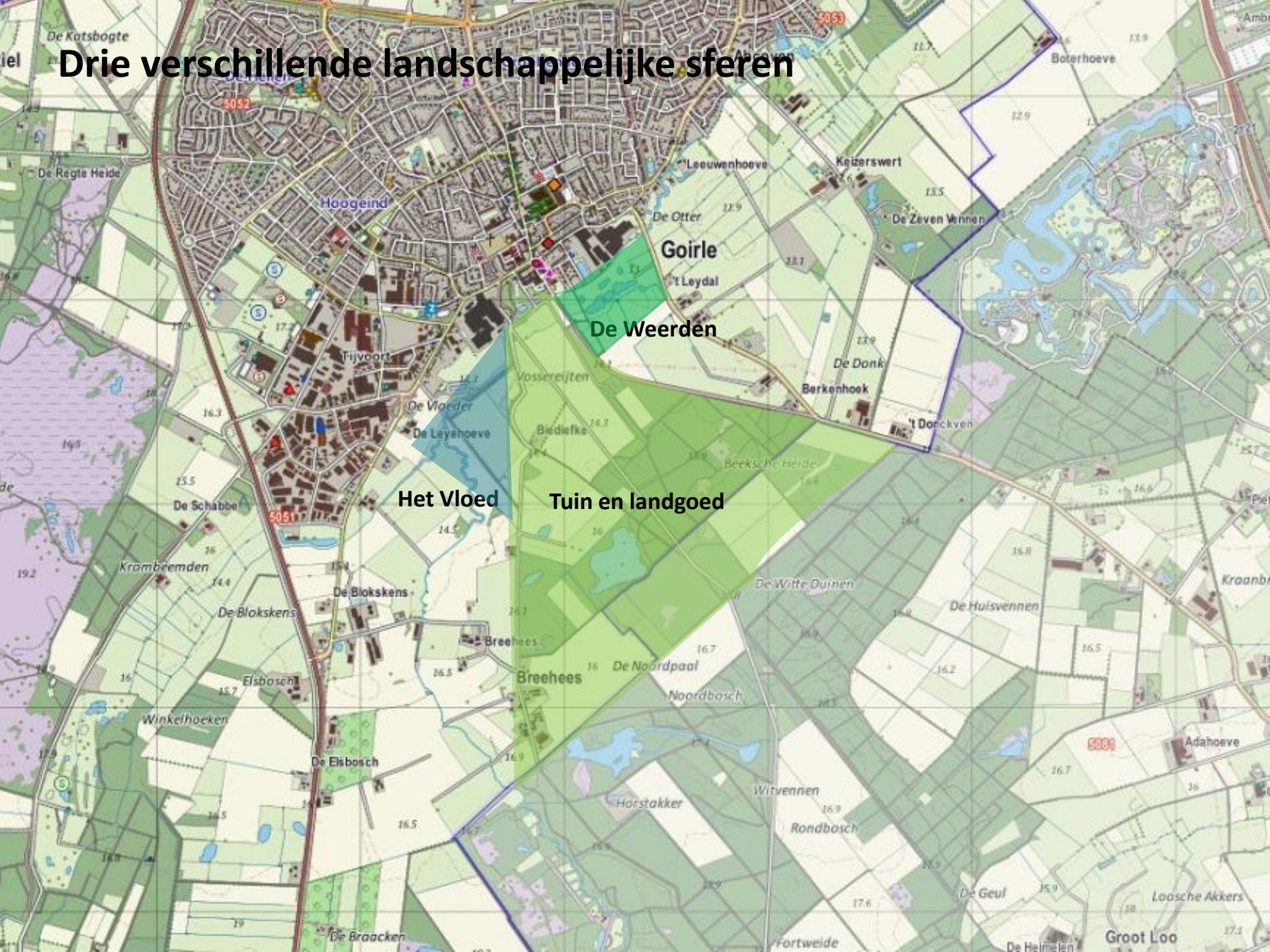
Overgang dorpsrand
en landelijk gebied

Landelijk gebied

Beek



Drie verschillende landschappelijke sferen





Het Vloed: natte graslanden binnen waterkerende wallen



De Weerden: natte natuur en opgaand groen



Tuin en landgoed

De Nieuwe Leij de ruimte geven

Het Vloed;

- Historische loop van voor 1836 als inspiratie
- Nieuwe Leij richting het dorp brengen
- Brede natuurzones
- Natuurlijke inrichting rioolwater bassins



De Nieuwe Leij de ruimte geven

De Weerden;

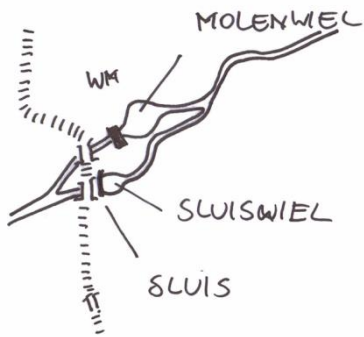
- Huidig loop behouden
- Landschapszijde recent heringericht en riool loopt er vlak langs
- Flauwe groene oever richting dorp maken



De Nieuwe Leij de ruimte geven

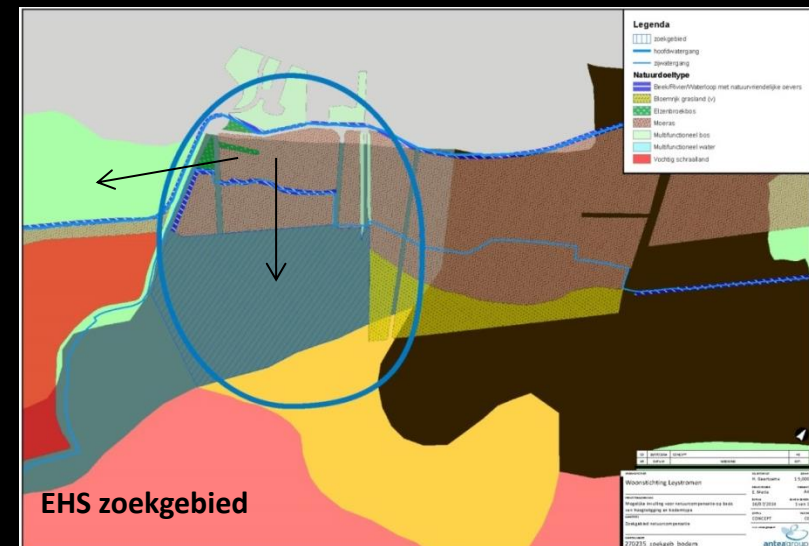
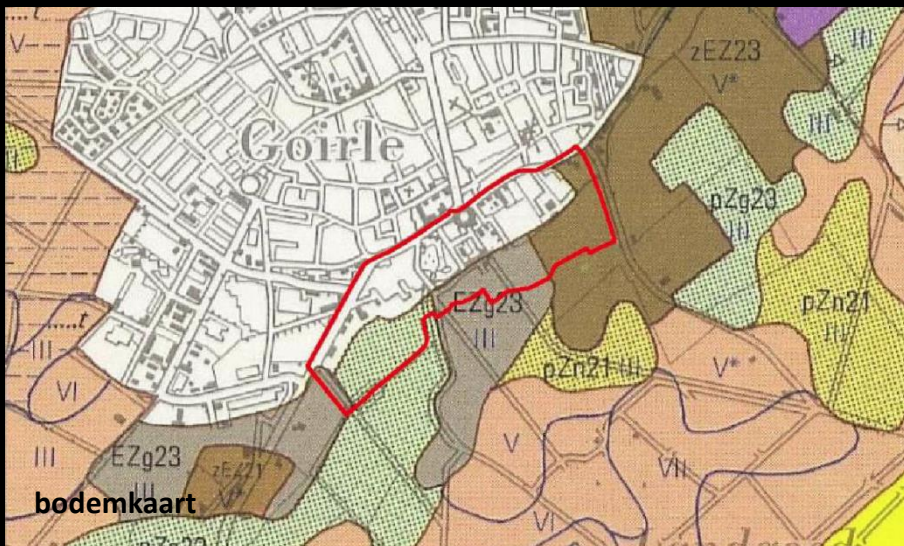
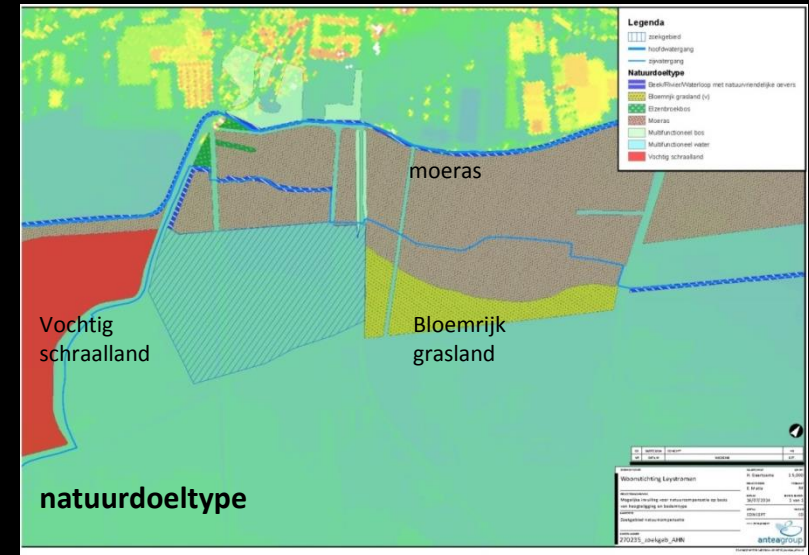
Tuin en Landgoed;

- Monumentale bomen sparen
- Nieuwe Leij verleggen om waardevolle bomen heen
- Moleneiland als inspiratie
- Molenwiel weer oppakken



Oude molenwiel nieuwe betekenis

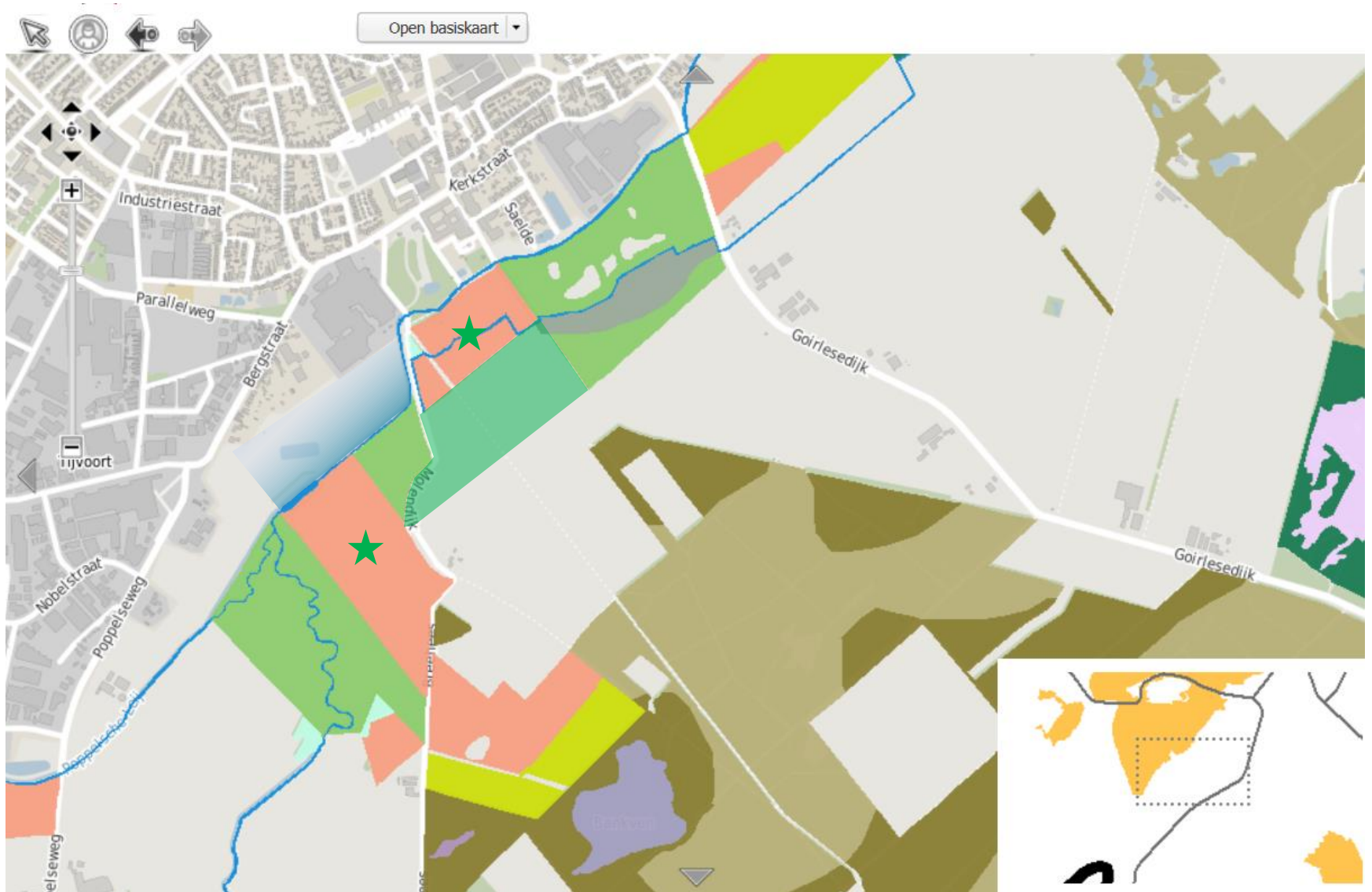




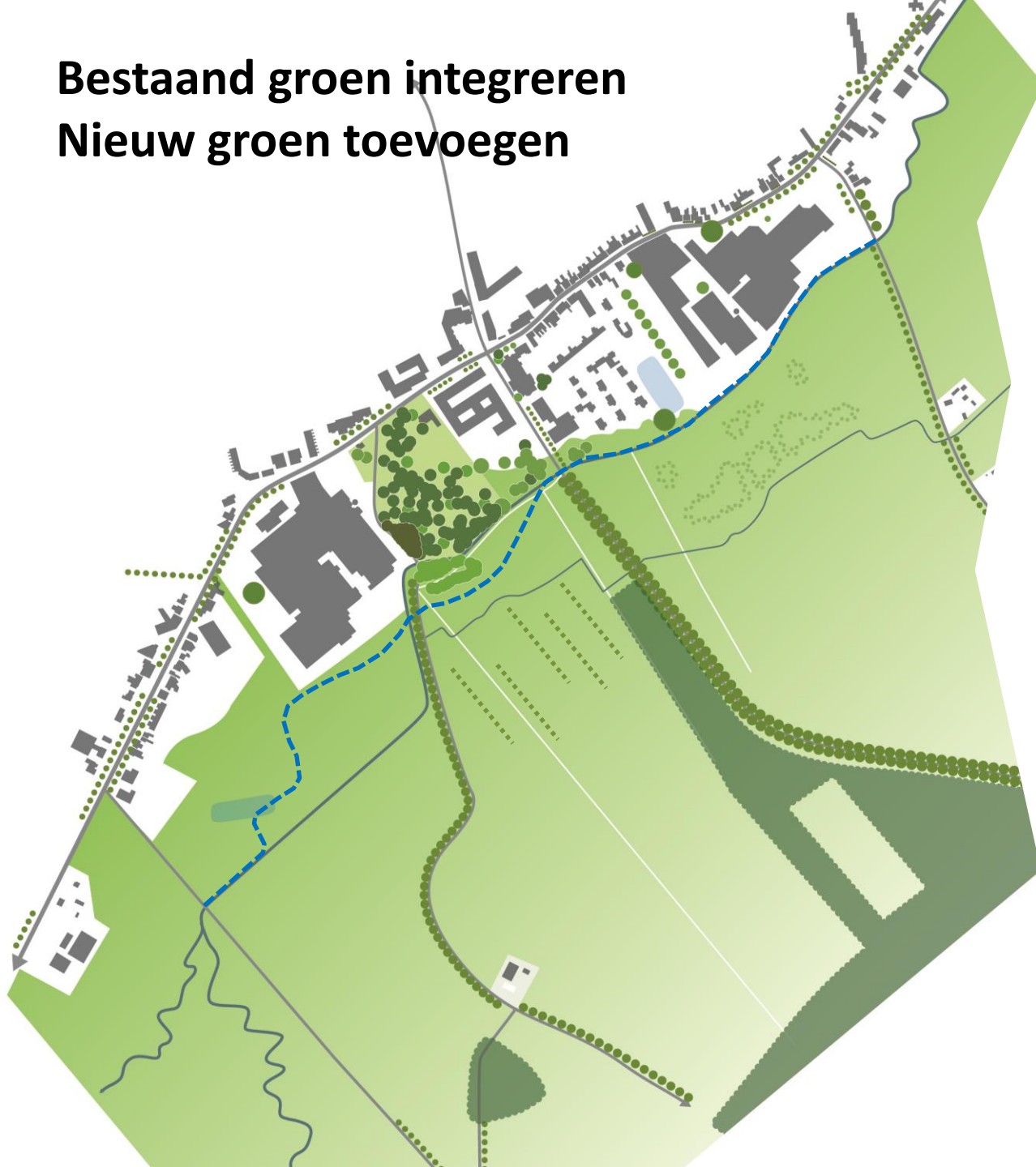
Op basis van de ondergrond, bodem en hoogte is de EHS te verschuiven naar de zuidzijde ter hoogte van tuin

Bestaande versus nog te realiseren EHS

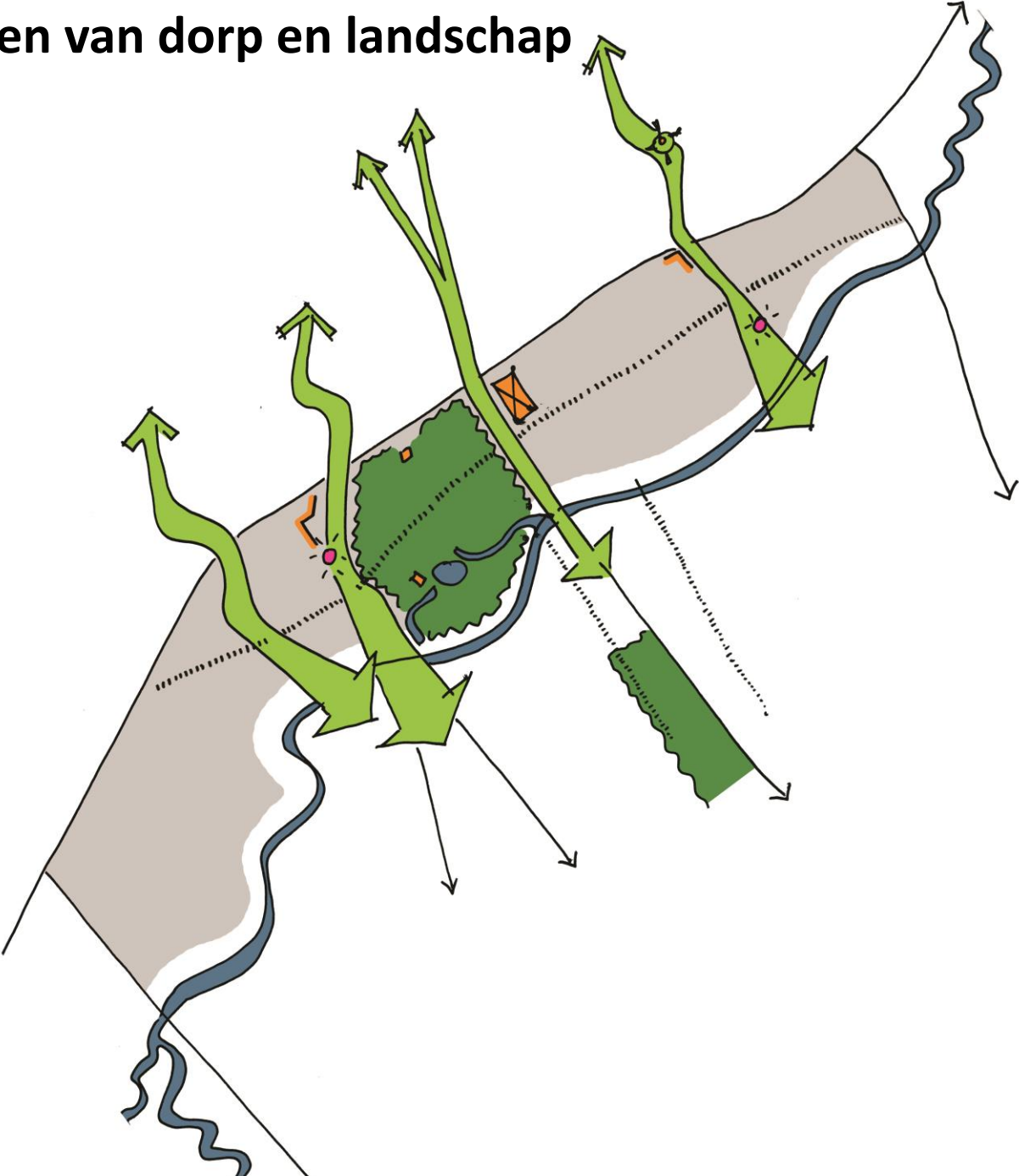
Bron: Provincie Noord Brabant



Bestaand groen integreren Nieuw groen toevoegen

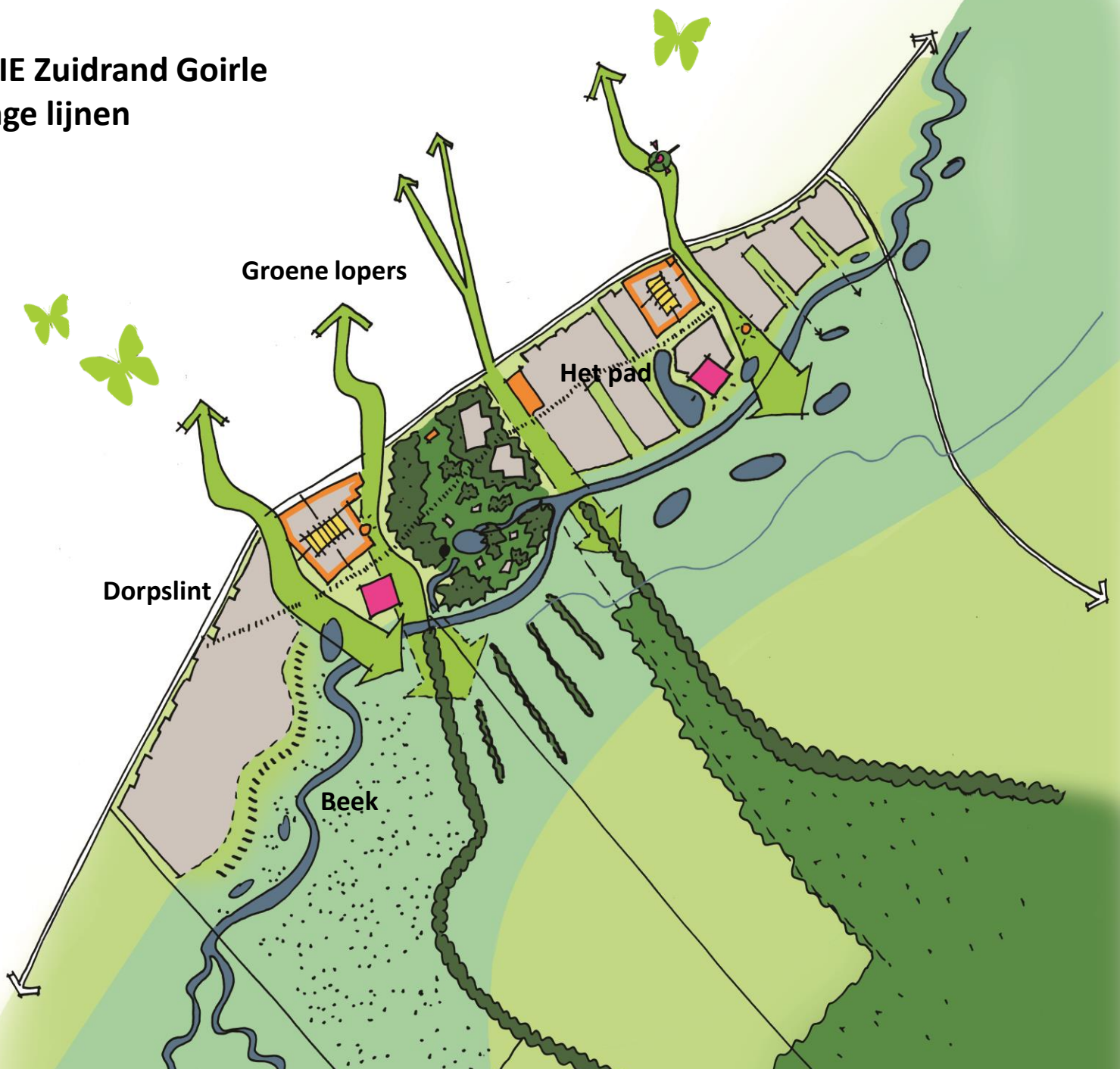


Verknopen van dorp en landschap



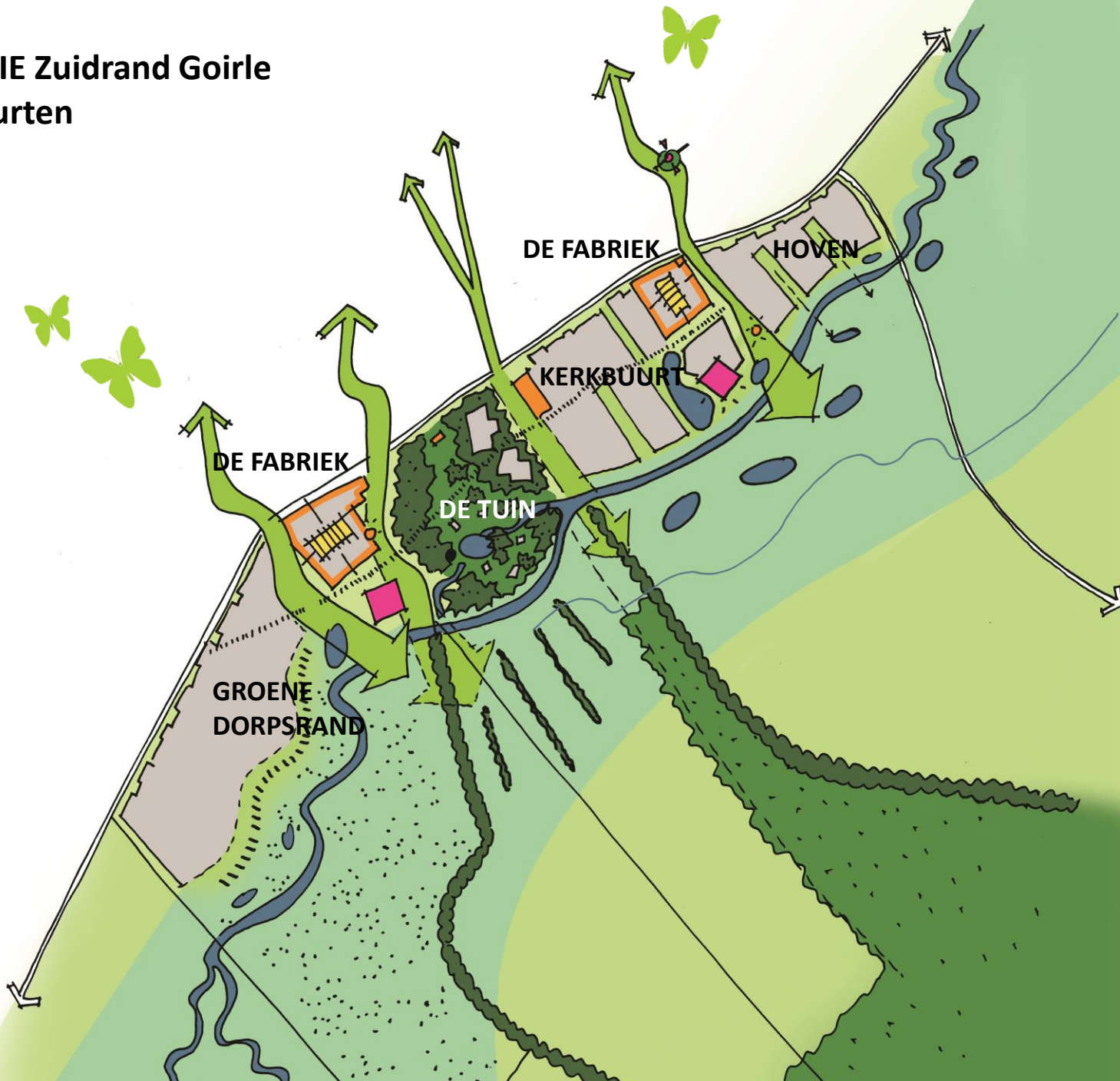
VISIE Zuidrand Goirle

Lange lijnen



VISIE Zuidrand Goirle

Buurten



Verhaal van de fabrieken vertellen

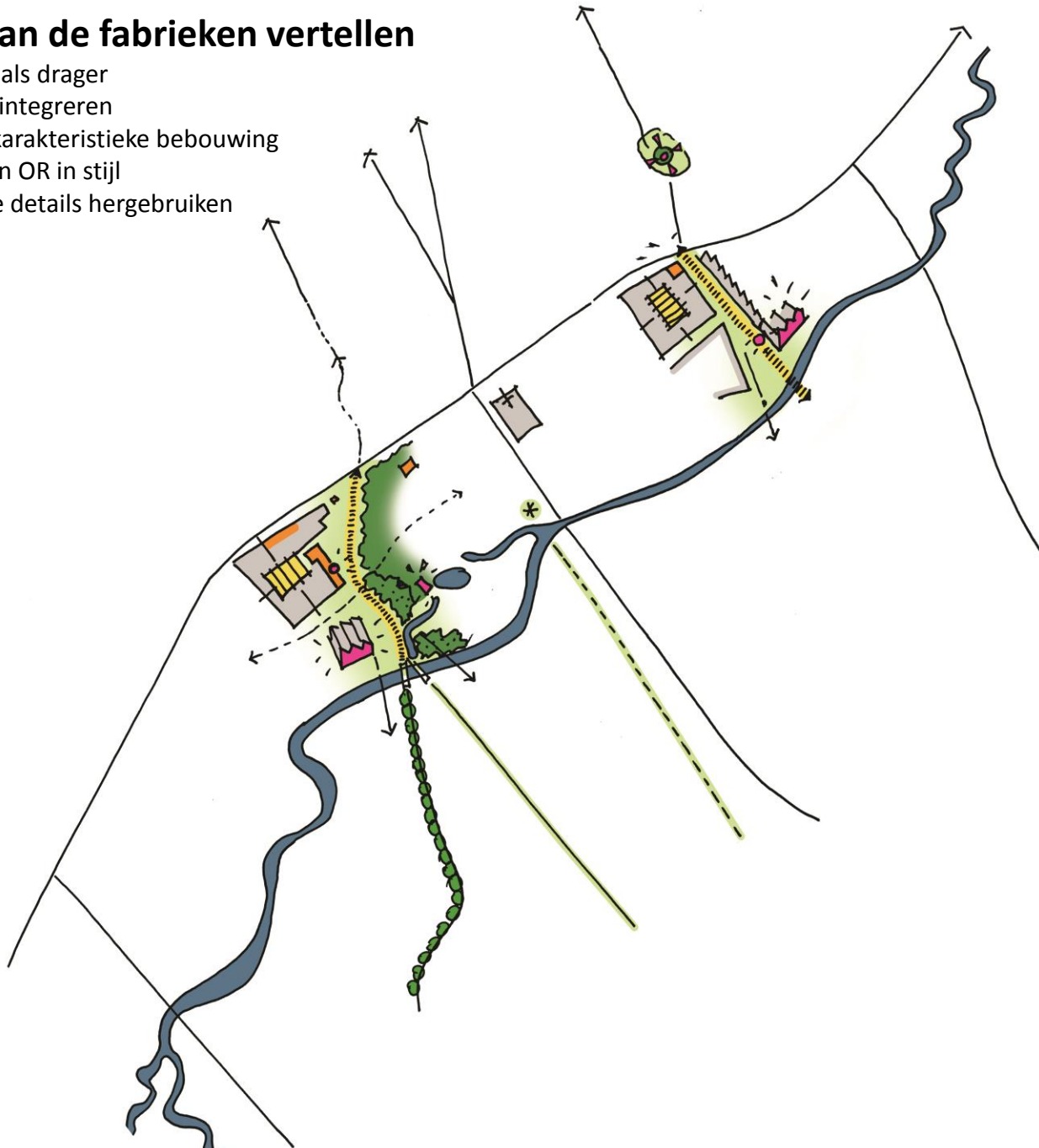
Fabrieksstraat als drager

Monumenten integreren

Geest van de karakteristieke bebouwing

Architectuur en OR in stijl

Karakteristieke details hergebruiken

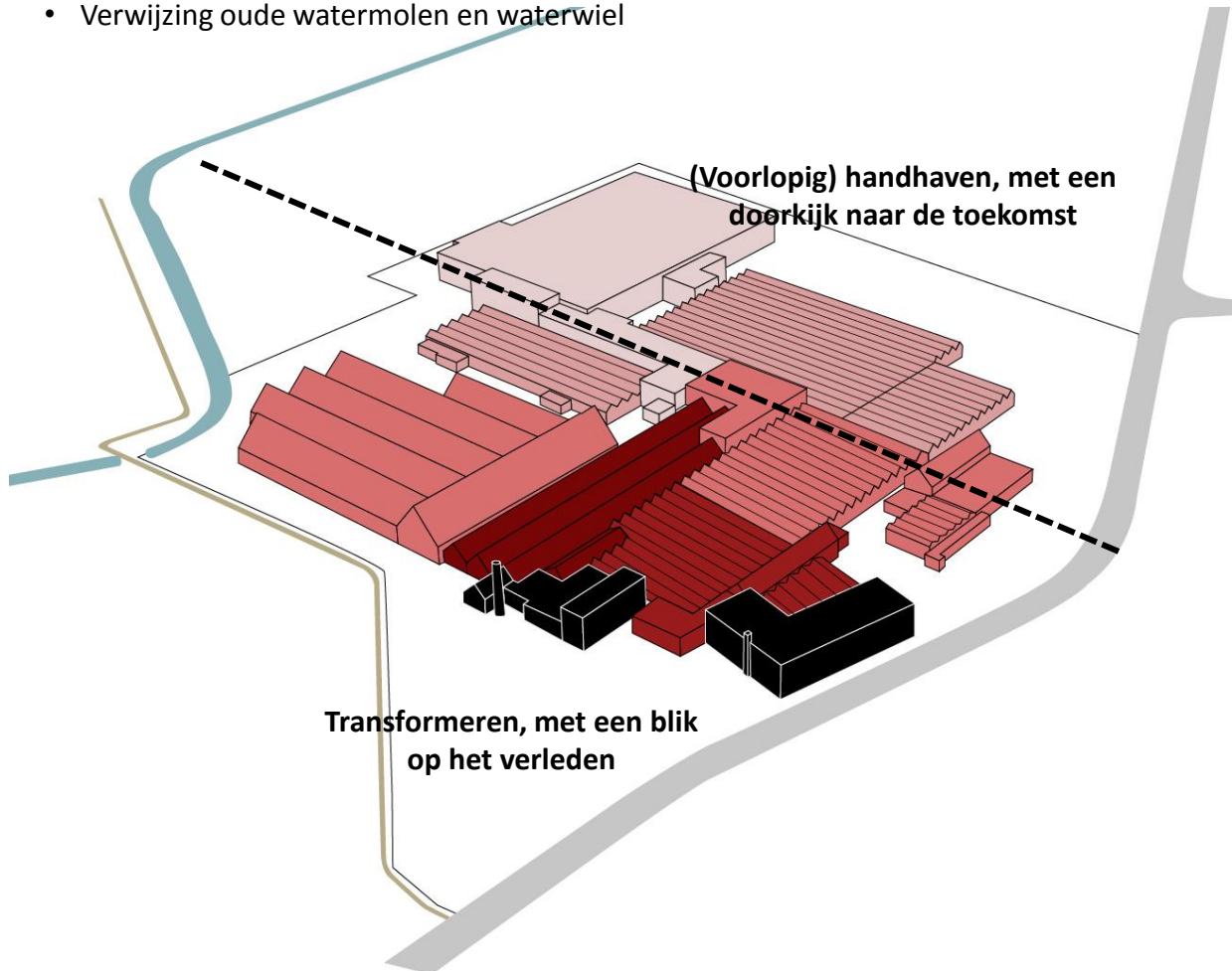


VERHAAL VAN DE FABRIEKEN BEHOUDEN En vooral weer van het dorp maken..



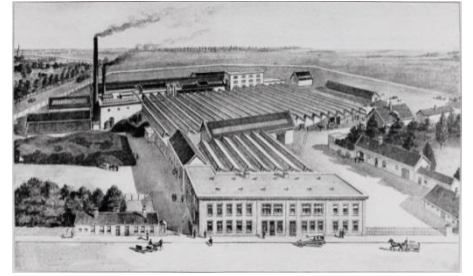
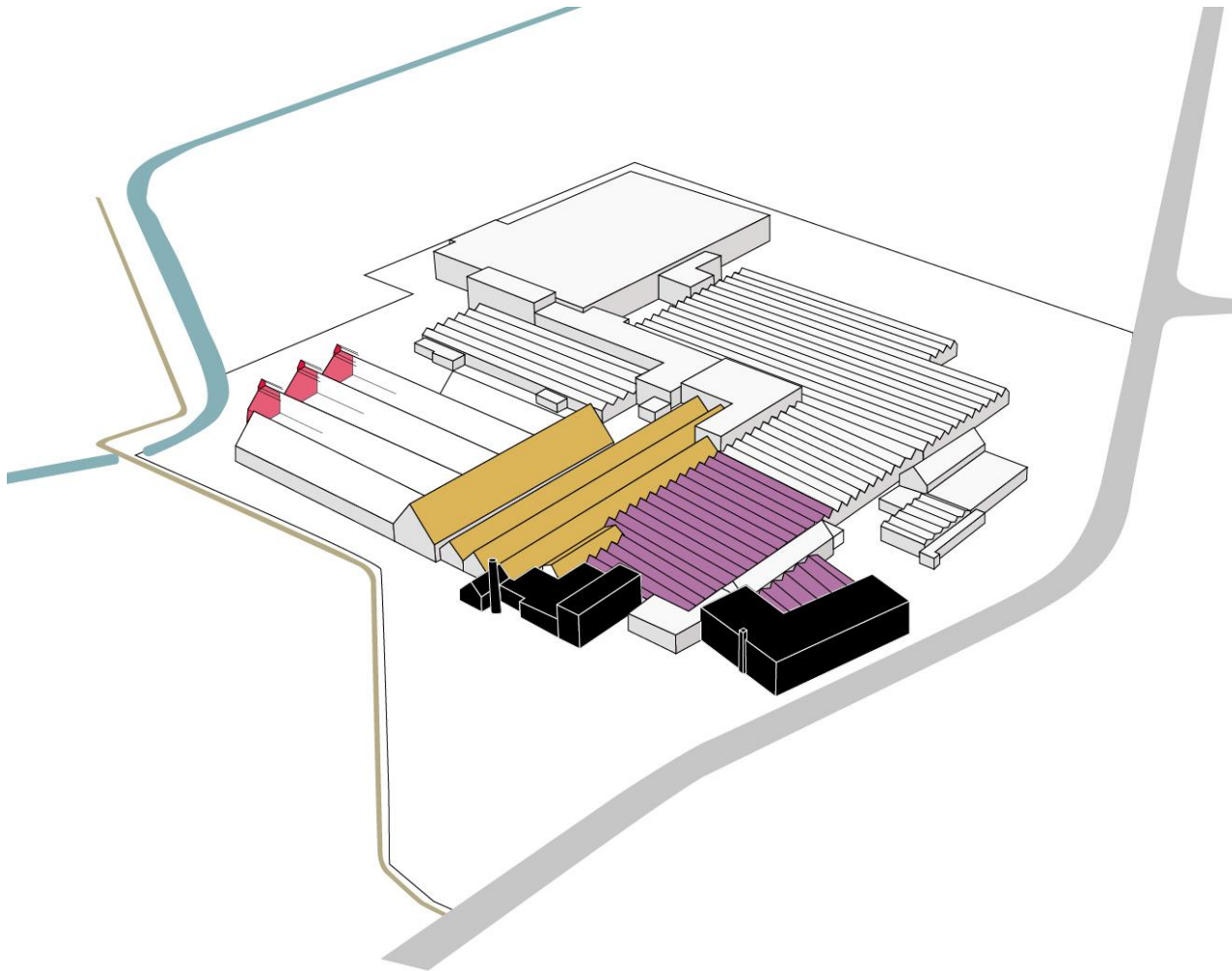
HaVeP

- Transformeren oudste delen; (voorlopig) gebruiken recente delen
- Een nieuwe functie voor de monumenten
- Ensemble fabriek zichtbaar maken
- Tuin Huize Anna opknappen en gedeeltelijk toegankelijk maken
- Verwijzing oude watermolen en waterwiel

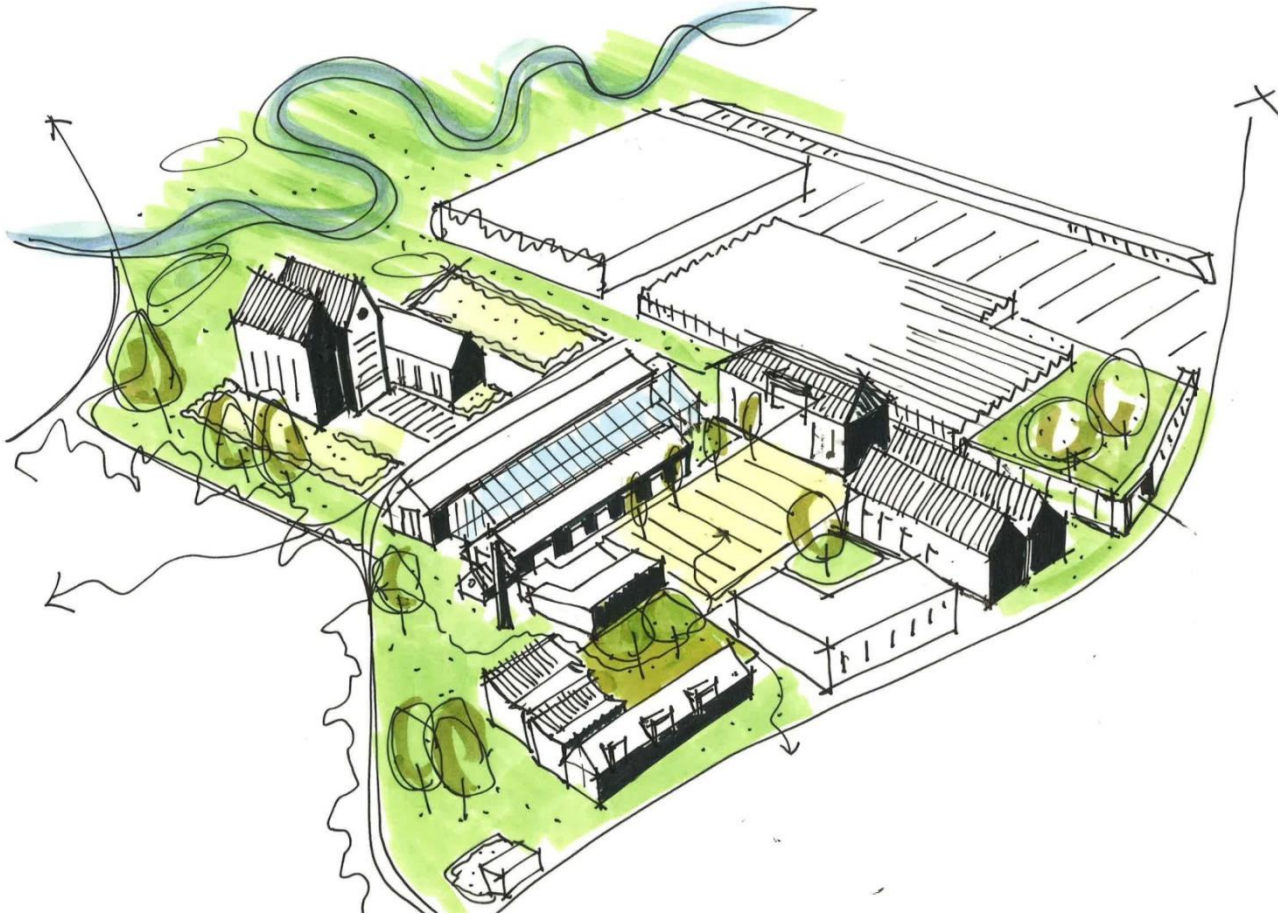


FABRIEKS-ENSEMBLE

Inspiratie voor vernieuwde invulling



TOEKOMSTIG ENSEMBLE RONDOM MONUMENTEN





ARCHITECTONISCHE
EN BOUWKUNDIGE
DETAILS

Integreren of inspiratie

architectonische en bouwkundige details

integreren of inspiratie

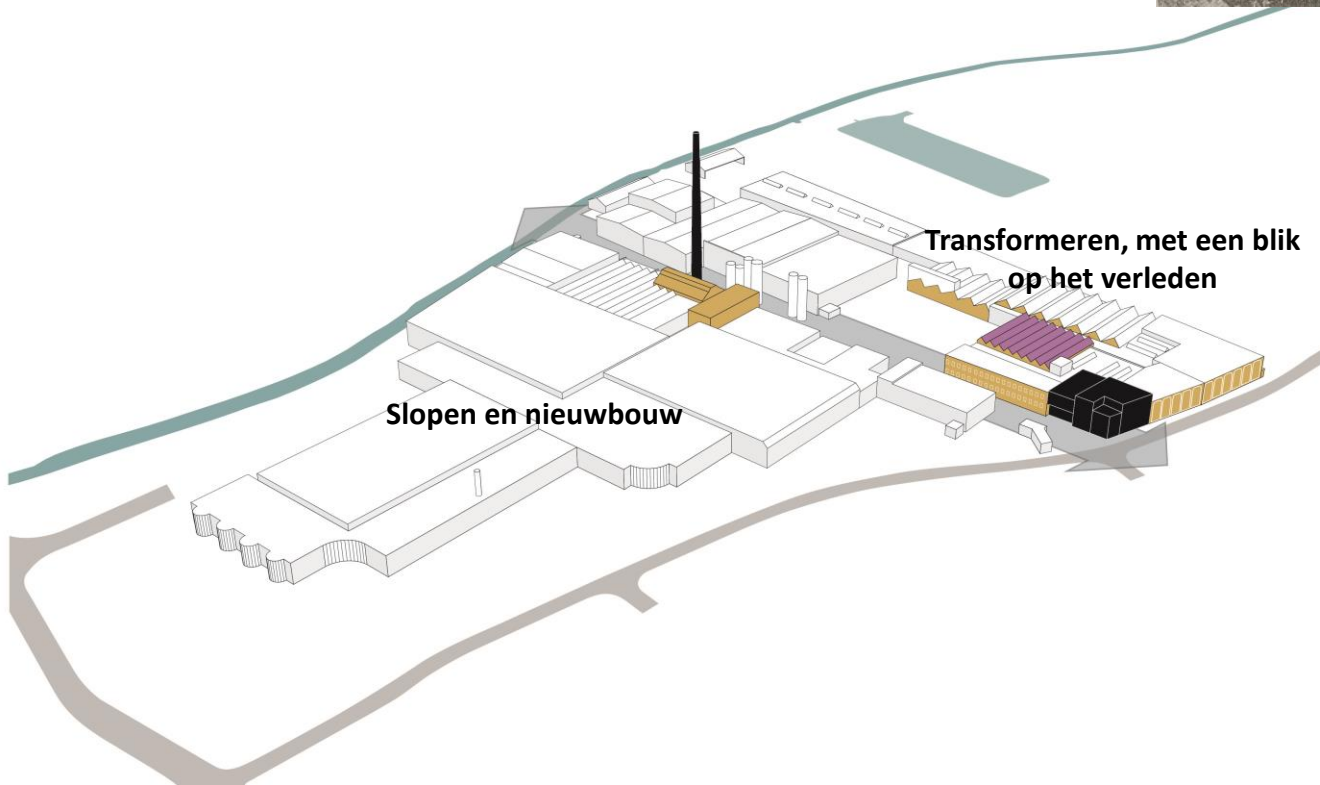


educatie in bestrating



Van Besouw

- Transformeren en hergebruiken
- Maatschappelijke betekenis in poortgebouw terug laten komen?
- Verwijzing naar de fabriek en haar mensen
- Fabrieksstraat als ruggengraat
- Relatie tussen de dorp en Leij herstellen





Tuin + moleneiland

- Vergroten van de tuin.
- Tuin opknappen en gedeeltelijk toegankelijk maken
- Waardevolle bomen de ruimte geven
- Nieuw leven molenwiel en moleneiland
- Wonen in de tuin en op moleneiland; een nieuw molenhuis

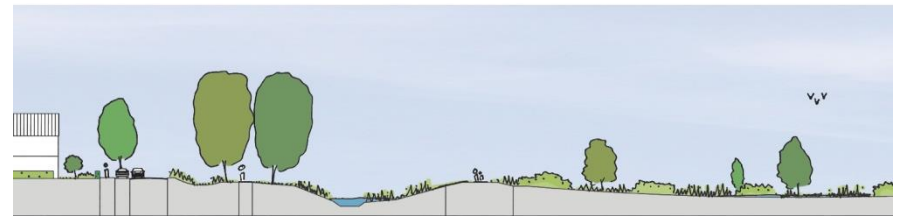
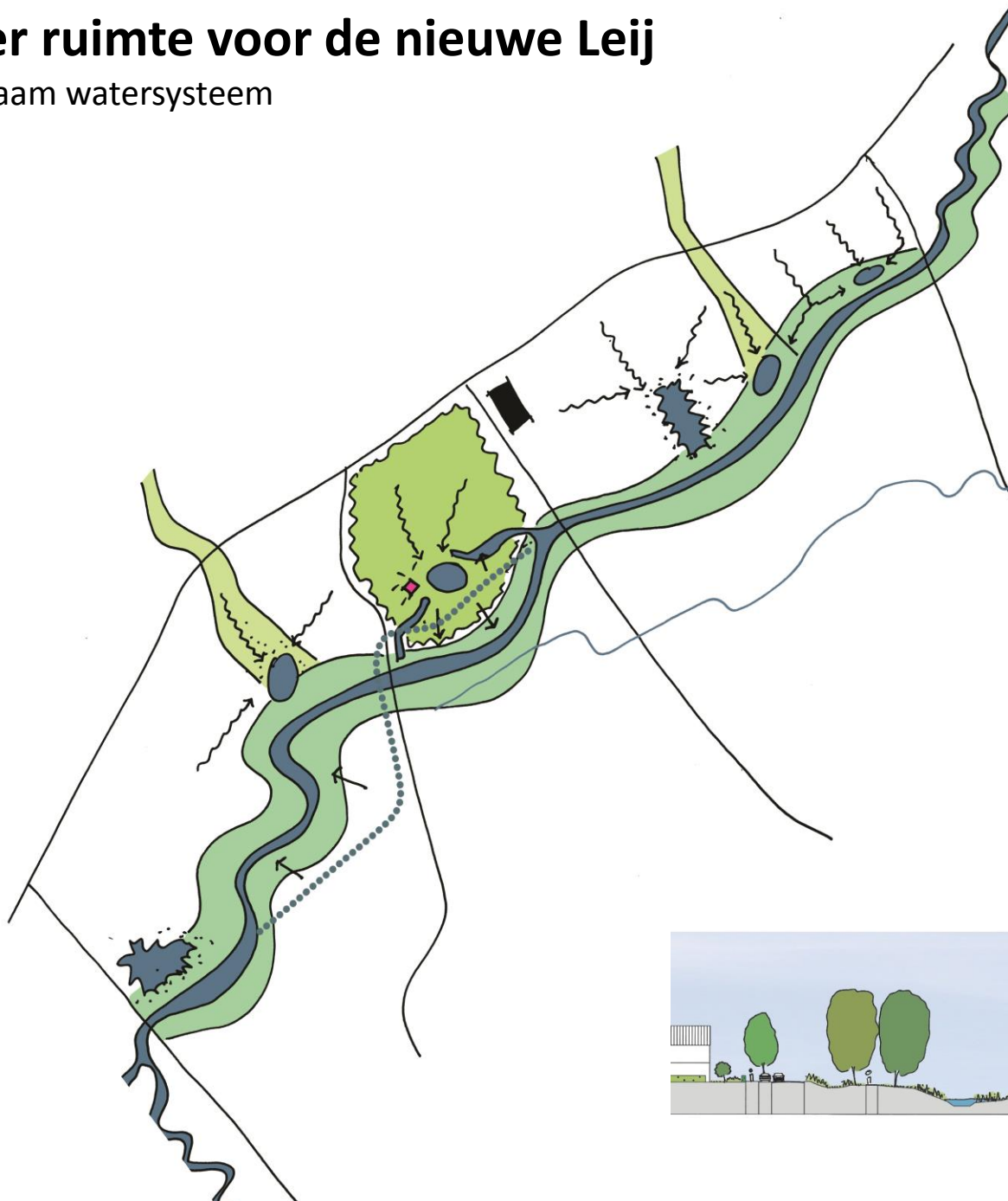






Meer ruimte voor de nieuwe Leij

Duurzaam watersysteem

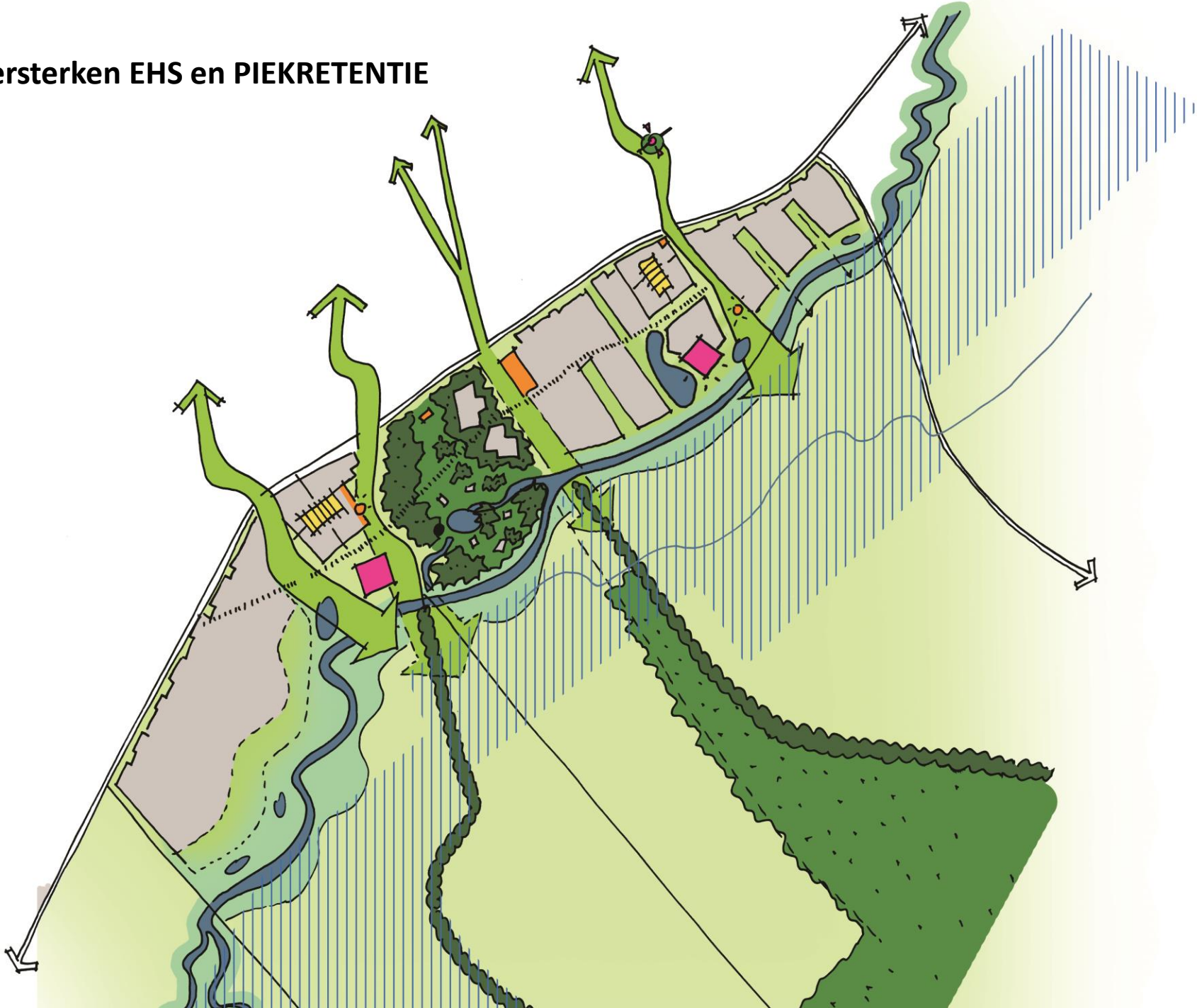


Aantrekkelijke nieuwe woonmilieus, nabij het centrum

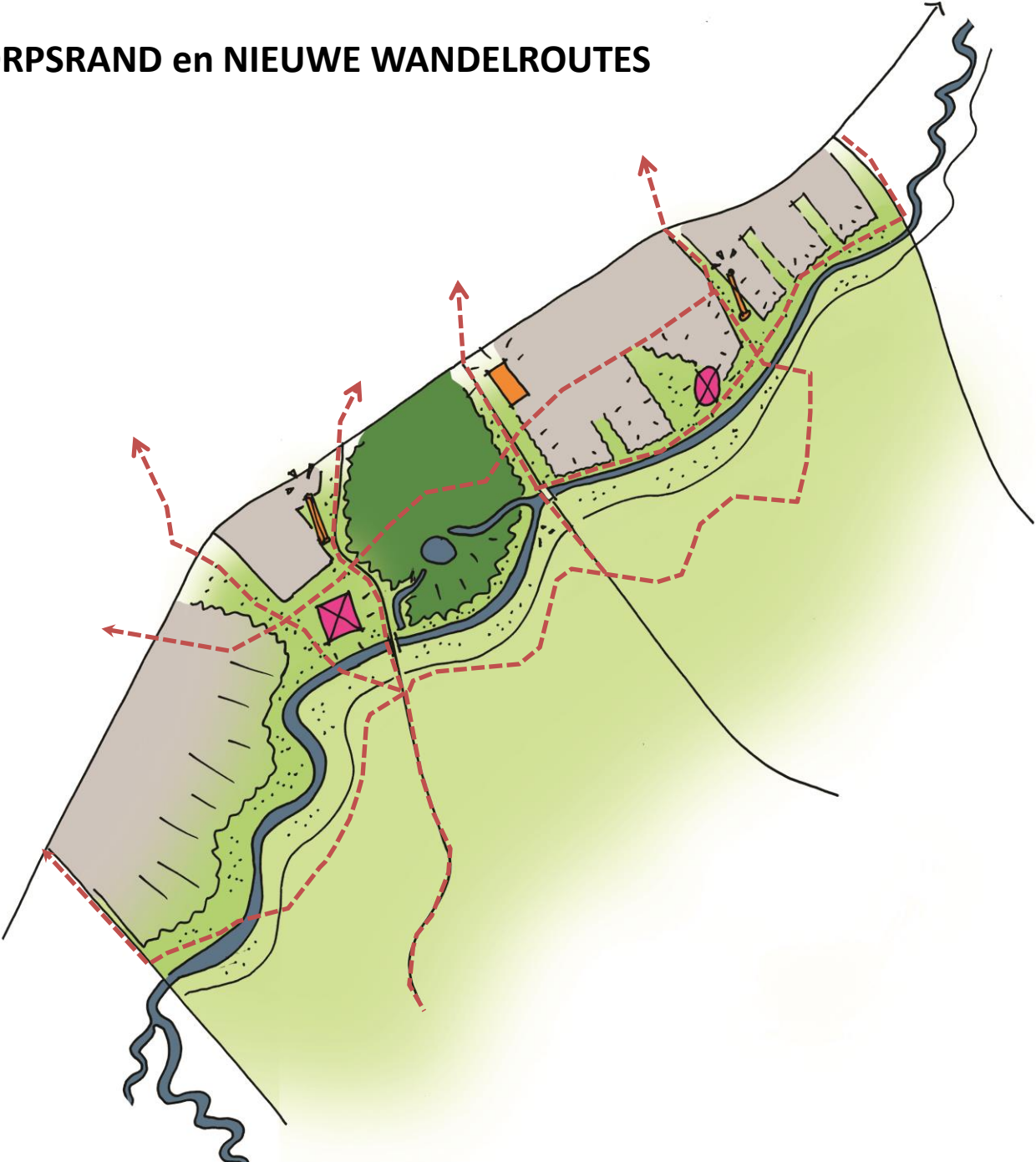
Dorpse mix van korrelgrootte, typologieën, groen en informaliteit



Versterken EHS en PIEKRETENTIE

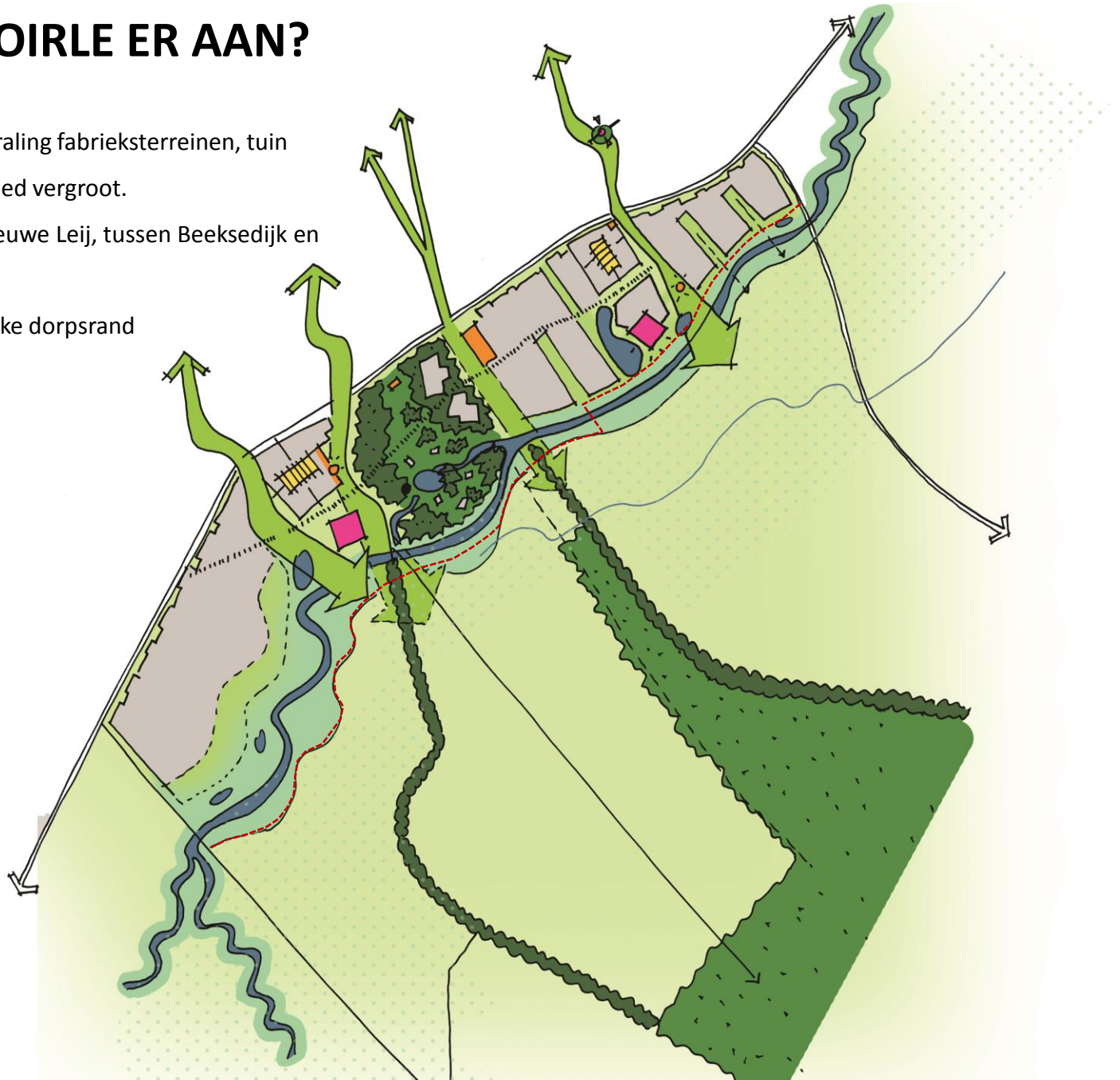


NIEUWE DORPSRAND en NIEUWE WANDELROUTES



WAT HEEFT GOIRLE ER AAN?

- Verhalen van de plek
- Toegankelijkheid en uitstraling fabrieksterreinen, tuin huize Anna en buitengebied vergroot.
- Wandelroute langs de Nieuwe Leij, tussen Beeksedijk en Vloedijk
- Aantrekkelijke en duidelijke dorpsrand





WAT HEEFT GOIRLE ER AAN?

Prachtig landschap om in te recreëren/ommetjes te maken



WAT HEEFT GOIRLE ER AAN?

Prachtige dorpsrand om in te wonen

Bouwworm Korrel & Lijn



Dakvormen Van Puijenbroek



Kleur
Materiaal
Detail



Groen
Infrastructuur

Situering
Structuren
Positionering
Profielen



Bouwtijd
Geschiedenis



Architectuur
Exterieurs
Constructies

