

Zuidrand Van Puijenbroek Goirle

BEELDKWALITEITSPLAN **LAND VAN ANNA**



oktober 2021



KuiperCompagnons

in opdracht van

Wilma Wonen & CRA VASTGOED



INHOUDSOPGAVE

	INLEIDING	5
1	HET PLAN	9
2	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIME	17
	Deelgebieden openbare ruimte	18
	Groen en biodiversiteit	20
	Water en klimaatadaptatie	22
	Materiaalgebruik en inrichtingselementen	24
	Parkeren	26
	Privégebied - Openbaar gebied	28
	Erfafscheidingen - hoofdsfeer	30
	Erfafscheidingen - Fabriekscluster	32
	Erfafscheidingen - Fabriekscluster	34
	Erfafscheidingen - Tuin Huize Anna	36
	Profielen - Openbare ruimte	38
3	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	43
	Architectuur deelgebieden	44
	Architectuur ontwikkelingen	45
	Woningtypologieën	46
	Oriëntatie woningen	47
	DEELGEBIED "DE FABRIEK"	49
	DEELGEBIED 'DORPSE BUURTJE'	59
	DEELGEBIED "APPARTEMENTEN AAN DE LEY"	67
	DEELGEBIED "KAVELS TUIN VAN ANNA"	71



INLEIDING

De zuidrand van Goirle is van oudsher een dynamisch gebied ingeklemd tussen het centrum van Goirle en het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij. Naast de Sint-Janskerk domineren vooral de twee textiel fabrieken het beeld; de Van Besouw en de Van Puijenbroek.

Voor beide fabriekslocaties is gekozen om deze locaties te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied gelegen aan het historische beeklandschap en op de fundamente van het oude fabriekscomplexen.

In dat kader is voor de Zuidrand van Goirle in 2015 een integrale Visie Zuidrand Goirle opgesteld. In het verlengde daarvan is in 2019-2020 het stedenbouwkundig plan voor de locatie van Van Puijenbroek opgesteld. Op een relatief groot oppervlak van het voormalige fabrieksterrein Van Puijenbroek worden circa 185 woningen gebouwd, met volop ruimte voor toegankelijk groen, natuur en ecologie.

Met de transformatie van de Zuidrand wordt een nieuw en aantrekkelijk woongebied gecreëerd waar men 'dorps' kan wonen in directe verbinding met het landschap en in de nabijheid van het centrum van Goirle. Daarnaast wordt ook gelijktijdig ingezet op het verbeteren van de waterhuishouding, de ecologie langs de beek, de recreatieve toegankelijkheid van het beekdal en het zichtbaar houden van de cultuurhistorie.

Delen van de oude fabriek worden gerenoveerd en delen worden op zo'n manier herontwikkeld dat ze in architectuur en openbare ruimte het verhaal van de productie, energievoorziening en de mensen die er werkten levend zullen houden.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een variatie aan verschillende woonbuurtjes en woningtypologieën, verbonden met een groen raamwerk van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan legt de fundamente vast voor de beoogde uitstraling en kwaliteit die de noodzakelijke samenhang in de gebiedsontwikkeling moet gaan bewerkstellen.

De deelgebieden "fabriek", "dorpse woonbuurt", "wonen aan het Vloed" en het appartementengebouw aan de Ley worden projectmatig ontwikkeld waarbij het stedenbouwkundig plan en het onderliggende beeldkwaliteitsplan de leidraad vormen.

De kavels in de Tuin Huize Anna worden particulier ontworpen en ingericht. Om de beoogde kwaliteit te kunnen waarborgen en om aan te kunnen sluiten op actuele woonwensen en de juiste mate van flexibiliteit voor de toekomst te kunnen bieden, worden voor deze kavels de kavelpaspoorten opgesteld.

De rijksmonumenten krijgen een eigen traject in transformatie en/of renovatie en vallen daarom buiten het beeldkwaliteitsplan. Uiteraard mogen de nieuwe ontwikkelingen geen nadelig effect hebben op de rijksmonumenten.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft met welke middelen kan worden aangesloten op de sfeer van het deelgebied en aan welke spelregels moet worden voldaan. Het geeft de marges en minimale eisen aan die gerealiseerd dienen te worden om de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen.

Dit beeldkwaliteitsplan zal fungeren als toetsingskader bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteiten.

Het behoort tot de mogelijkheden van de welstandscommissie om gemotiveerd af te wijken van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan indien de afwijking geen schade veroorzaakt aan het doel van het beeldkwaliteitsplan, dan wel in de geest van dit beeldkwaliteitsplan is.

1

HET PLAN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het verlengde van de Visie Zuidrand Goirle (2015) zijn in 2019-2020 een gedetailleerd landschapsplan voor het beekdal van de Nieuwe Leij en een stedenbouwkundigplan voor de locatie van Puijenbroek “Land van Anna” uitgewerkt. De ideeën bouwen voort op de industriële fundamenteën van de locatie en de landschappelijke en ecologische waarden van het aangrenzende gebied.

De nieuwe ruimtelijke structuur wordt gedragen door gebiedseigen, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken: de fabriek, linten, en de natuur van het beekdal. De fabriek vormt het hart en de identiteit van het nieuwe woongebied, omzoomd met linten, een groene loper en de tuin van Huize Anna. De ruggengraat van het plan vormt het beekdal van de Nieuwe Leij. De beek krijgt een meer natuurlijke meandering en natuurlijke flauwe oevers om ruimte te creëren voor waterberging en biodiversiteit.

Groen-blauwe raamwerk

De Zuidrand Van Puijenbroek krijgt een stevig groen-blauw raamwerk enerzijds gevormd door bestaande elementen zoals de beek, de Tuin Huize Anna en de historische routes en anderzijds door nieuwe groene structuren die aansluiten op de bestaande structuur van Goirle. Deze lijnen vormen een stevig ruimtelijk raamwerk, ‘de kapstok’ waarbinnen diverse

woonbuurtjes zich voegen. Het groen-blauwe raamwerk maakt het bovendien mogelijk om het gebied stap voor stap (organisch) te laten ontwikkelen, waarbij iedere stap een afgerond geheel vormt.

De volgende structuren vormen het groen-blauwe raamwerk:

- *Het historische dorpslint*

De Bergstaat is een langgerekt dorpslint parallel aan het beekdal. Het is de noordelijke begrenzing van het ontwikkelingsgebied en het formele gezicht van de wijk. “De fabriek” aan de Bergstraat onderscheidt zich in schaal en architectuur van de kleinschalige dorpsbebouwing aan dit lint.

- *De Nieuwe Leij*

De beek wordt verlengd waardoor er ruimte ontstaat voor bijzonder wonen, waterberging langs de beek en piekretentie in de gebieden eromheen. Over de hele lengte langs de Zuidrand krijgt de beek natuurlijke flauwe oevers. De oevers worden zodanig ingericht dat deze interessant zijn voor amfibieën, libellen en vlinders. Er komen poelen, bloemrijke graslanden en hoger opgaande begroeiing. Ook wordt in het beekdal extra ruimte gemaakt voor piekretentie, 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 Het Vloed ingericht als natte ruigte, met poelen en struweel en het gebied tussen de Molendijk en De Vosserrijten met houtwallen en kruidenrijk en faunairijk grasland. Rondom de beekloop wordt ruimte gemaakt, zowel in het openbare gebied als op het privéterrein, voor onderhoud van beide zijden van de beek. Naast de onderhoudsstroken komt er een informeel wandelpad langs de beek.

- *Groene lopers en historische routes*

In het verlengde van de Dr. Ariënsstraat tot aan Het Vloed komt een nieuw groenstructuur ‘de groene lob’. Deze vormt samen met de historische route Watermolenstraat-Molendijk een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen Goirle en het recreatieve buitengebied. Iedere route heeft een herkenbare eigen identiteit, wat de leesbaarheid en oriëntatie in het gebied bevordert.

Tuin Huize Anna

De nu dichtgegroeide en verrommelde tuin van Huize Anna wordt opgeknapt en gedeeltelijk toegankelijk gemaakt voor een openbare wandelroute (‘cultuurpad’) van oost naar west.



Karakteristieke elementen in het plan

Fabriek en Dorpslint

- 1 De fabriek
- 2 De fabriek: fabriekspein aan de Watermolenstraat
- 3 De fabriek: fabriekspein aan de Bergstraat
- 4 De fabriek: cluster fabriekswoningen
- 5 Huize Anna met de tuin
- 6 Dorps buurtje: woningen aan de Bergstraat
- 7 Dorps buurtje
- 8 Wonen aan het Vloed
- 9 Kavels in Tuin Huize Anna
- 10 Appartementen aan de Leij

Het beekdal van de Leij

- 11 beekdal van de nieuwe Leij
- 12 het Vloed
- 13 droog loofbos
- 14 houtwallen, kruidenrijk en faunairijk grasland

Groene lopers

- 15 Watermolenstraat
- 16 Groene loper-wadi



Deelgebieden

Vele monumentale bomen krijgen meer de ruimte door zorgvuldig te snoeien en gericht te kappen. Focuspunt in de tuin blijft de villa en de toe te voegen conciërgewoning aan de Bergstraat. Deze blijven in gebruik door de familie Van Puijenbroek. Het achterste gedeelte van de tuin van Huize Anna is het meest verrommeld.

Door het verschuiven van de Nieuwe Leij naar het zuiden kan de tuin hier meer de ruimte krijgen en ontstaat aan de zuidzijde ruimte voor enkele bijzondere woningen, strategisch ingepast in het groen. Deze woningen dragen bij aan het opknappen en uitbreiden van de tuin en het herstellen van het moleneiland. Samen met de groene woonbuurtjes die er ontwikkeld worden, vormt het groen-blaauwe raamwerk een aantrekkelijke omgeving voor een grote diversiteit aan flora en fauna. Op deze manier wordt de 'missing-link' in de ecologische hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland) ingevuld en de ecologische hoofdstructuur in het beekdal vervolmaakt.

Groene lopers als hoofdontsluiting

De Watermolenstraat vormt nu in dit gebied een belangrijke verbinding tussen het dorp en het buitengebied. Deze historische, recreatieve en sfeervollere route naar het beekdalen buitengebied wordt gehandhaafd met de bestrating met kasseienstrook. De Watermolenstraat vormt de ontsluiting van het cluster vrije kavels aan de Tuin Huize Anna. Naast

deze kavels wordt ook het appartementencomplex aan De Leij ontsloten. In het verlengde van de Dr. Ariënslaan wordt een nieuwe "groene loper" naar het buitengebied toegevoegd. Deze vormt de belangrijkste entree van het nieuwe woongebied. De ontsluiting wordt geflankeerd door een brede wadi, die ervoor zorgt dat het regenwater in het gebied langer wordt vastgehouden. Er is ingezet op een asymmetrisch groenprofiel, met een fraai doorzicht op het beekdal.

Woonmilieus

Binnen het groen-blaauwe raamwerk is ruimte voor een aantal verschillende woonbuurtjes, met ieder een karakteristiek eigen gezicht. Binnen deze buurtjes ontstaat een breed scala aan woningtypen en -dichtheden voor uiteenlopende doelgroepen.

- *De Fabriek*

Het oudste deel van de fabriek van Van Puijenbroek vertelt in het ensemble van gebouwen het cultuurhistorische verhaal van de textielproductie.



Een deel van de monumenten langs de Watermolenstraat worden gerenoveerd en vernieuwd. Op de plek van de voormalige ververij- en weverijgebouwen is gekozen voor nieuwbouw met een ruimtelijke opzet en bebouwing die verwijzen naar de historische hallen. Deze opzet zorgt ervoor dat de fabrieksensemble zichtbaar en beleefbaar wordt.

- *Dorpse buurtje aan de Bergstraat*

Aan de westzijde van de fabriekscluster wordt het bebouwingslint langs de Bergstraat aangelegd. Deze dorpse bebouwing wordt in het plan doorgezet langs de groene loper 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). De oude historische route richting de Bergstraat is deels hersteld, tot aan de bestaande schuur/garage net buiten het plangebied. Een klein groen plantsoentje (brinkje) zorgt voor samenhang van de buurt.

Het woongebied presenteert zich naar het landschap met grote groene kavels. Aan de zuidwestzijde aan Het Vloed zijn enkele grote kavels met vrijstaande woningen gesitueerd. De vrijstaande woningen liggen ingebed in royale tuinen aan de rand van Het Vloed en lopen over in collectief te beheren natuurtuinen grenzend aan het beekdal.

- *Tuin huize Anna*

De bestaande tuin van Huize Anna, van de voormalige directeurswoning, is een parkachtig tuin met veel waardevolle bomen en een kleine vijver. Naast het opknappen van de bestaande tuin, met de oorspronkelijke parochietuin als inspiratie, wordt de zuidelijke rand van de tuin opengesteld voor recreatief gebruik. Ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt het gebied iets opgehoogd en De Leij iets omgelegd, waardoor ruimte ontstaat voor acht(+1) vrijstaande woningen op royale kavels. De robuuste groenstructuur op de kavels zal ervoor zorgen dat ruimtelijk gezien de kavels als het ware een extensie vormen van de tuin van Huize Anna.

- *Vergezicht aan de Leij*

Het appartementencomplex aan De Leij vormt de schakel tussen de fabriekscluster en het beekdal en de landschapsrand, tussen de bestaande tuin van Huize Anna en Het Vloed. Het appartementencomplex is een alzijdig en geschakeld gebouw, feitelijk een stapeling van villa's, die ieder een eigen en uniek uitzicht hebben op het beekdal.

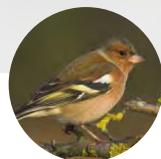
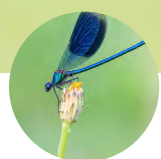
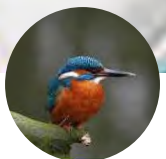


Deelgebieden



ECOLOGIE

- 1 Beek de Leij
- 2 Beekdal
- 3 Poelen in beekdal
- 4 Bloemrijke weide -privé tuin het Vloed
- 5 Vochtig hooiland met houtwallen
- 6 Kruidenrijk grasland
- 7 Loofbos
- 8 Flower power dijk
- 9 Bomenrijke laan
- 10 Wadi
- 11 Tuin Huize Anna
- 12 Vijvers in tuin Huize Anna
- 13 Opgaand groen voor bosbeek juffer
- 14 Vleermuisroute



Gezondheid en klimaat

Bij de (her)ontwikkeling van de fabriekscomplex Van Puijenbroek wordt gestreefd naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een omgeving waar de levenskwaliteit centraal staat, die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag (bewegen, spelen, ontmoeten) en waar sociaal en technologisch hoogstaande woonmilieus worden gerealiseerd. Voor het gehele plangebied wordt een integrale benadering nagestreefd, waarbij in samenhang wordt gekeken naar thema's zoals water, mobiliteit, groen, biodiversiteit, gezondheid, ruimtegebruik, materialen en energie.

De klimaatverandering is daarbij een uitdaging van formaat. We gaan een tijd tegenmoet waarin weersextremen toenemen. Dat betekent zowel meer extreme neerslag, maar ook langere perioden van droogte. Dit zorgt voor een toenemend risico op overstromingen, wateroverlast en watergebrek.

Daarnaast vormt de zeespiegelstijging en de dalende Nederlandse bodem een extra uitdaging. Dit alles heeft invloed op de kwaliteit van het water. Gezamenlijk vormen deze nieuwe uitdagingen voor de manier waarop wij met onze leefomgeving omgaan en hoe we deze inrichten.

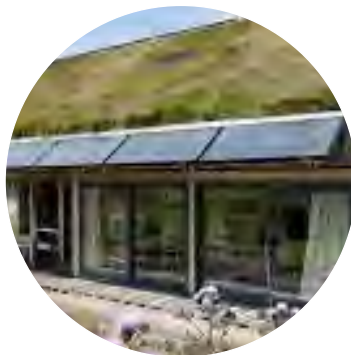
Klimaatadaptatie

De transformatie van de fabriek naar woningbouw maakt het mogelijk de waterafvoer en piekretentie in het beekdal te verbeteren door het vergraven van het beekprofiel en het omvormen van het agrarisch gebied naar natuur- en retentiegebieden. In het verlengde hiervan kan de nu slechts gedeeltelijk ingerichte ecologische hoofdstructuur in het beekdal worden vervolmaakt en wordt in aansluiting daarop de biodiversiteit vergroot in de overgang tussen dorp en beekdal. In het gehele gebied is een robuust watersysteem ontworpen. Het regenwater dat op het

maaiveld valt wordt zichtbaar afgestroomd (via goten) naar een wadi-achtige voorziening in "de groene lob". Wadi's zorgen voor zuivering, berging en vertraagd afvoeren (indien nodig) van het hemelwater naar oppervlakte water. Via de cascades wordt het water geleidelijk naar het beekdal en het retentiegebied afgevoerd. Binnen het deelgebied de "fabriek" zijn speciale klimaatstroken "klimaattuinen" ingericht voor de opvang en de berging van het regenwater.

Tegengaan van hitte stres

Microklimaat is een belangrijke pijler voor een gezond woon-werk-verblijfsgebied. Met bomen en beplanting en het niet aanleggen van grote vlakken verharding kan de hittestress in het gebied worden voorkomen. Voor het tegengaan van hittestress wordt ingezet op een fijnmazige verspreiding van het groen. Daarnaast is goede luchtkwaliteit essentieel voor de gezondheid.



Biodiversiteit

Daken, gevels en buitenruimte worden in het Land van Anna robuust en met oog voor ecologische kwaliteit ingericht. Het Land van Anna is één groot ecosysteem met veel biologische variatie. Biodiversiteit zit in vele facetten binnen het plan: het beekdal, de nieuwe ecologische hoofdstructuur ten zuiden van het Land van Anna, in de tuin van Huize Anna, in de woonbuurten, op verticale gevels en op de daken. In de nieuwe natuurlijke oevers komen diverse soorten beplanting.

De oevers geven beschutting voor vissen en zijn een veilige plek voor watervogels en libellen. Het maaiveld wordt zo groen en ecologisch mogelijk ingericht: geen gemaaid gras, maar kruidenrijke weides met inheems materiaal. Rijke ecologie zit hem ook in kruidenrijke grasbeplantingen, inheemse bomen en heesters, en gebouwen die op hun buurt weer gastheer zijn voor vogels en vlinders.

Aan de gevels worden op diverse plekken klimplanten (wintergroene en bloeiende soorten) voorzien. Daarnaast worden er in de gevels van de bebouwing op diverse plaatsen nestkasten en -gelegenheden ingebouwd voor vogels en vleermuizen. Waar mogelijk worden de daken benut voor groene daken en/of voor energie.

Energie prestatie

De bebouwing in de Land van Anna voldoet aan de prestatie-eisen van de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Circulair materiaalgebruik

In het plangebied wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikt materiaal. De ambitie is om in de bestaande fabriek op zoek te gaan naar (bouw) materialen die in het Land van Anna een 2e leven kunnen gaan krijgen. Vooral de tuinmuur van de fabriek 'de natuur inclusieve muur' leent zich voor gebruik van oude materialen, waardevolle karakteristieke details en elementen.

Duurzame mobiliteit

Er is een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk dat toegang biedt tot het beeklandschap en uitnodigt tot lichaamsbeweging in de vrije natuur. De verschillende woonbuurtjes aan de Zuidrand (Van Van Puijenbroek tot aan Van Besouw) worden met een wandelpad verbonden. Hiervoor wordt de centrale deel van Tuin Huize Anna openbaar toegankelijk gemaakt. Land van Anna is een gezonde wijk, die haar bewoners uitdaagt om buiten te zijn, te spelen en te sporten.

Sociaal duurzaam

Een sociale cohesie is essentieel voor het welslagen van een dorp (stad,) qua maatschappij en qua buurt. Land van Anna is een sociale wijk met woningen voor diverse doelgroepen die elkaar ontmoeten in de openbare ruimte:

- In Land van Anna is op diverse plekken ruimte voor ontmoeting: fabrieksplein aan de Watermolenstrat, cascade-wadi, Park/Tuin Huize Anna, langs de beek, pleintje in het dorpse buurtje, etc.
- In Land van Anna zijn ook diverse plekken gemaakt voor collectief gebruik door de bewoners: bij de Magazijnwoningen, bij de appartementen, te transformeren kantoorgebouw, en in de Vloedtuin).

In Land van Anna wordt levensloopbestendig gebouwd, met plek voor mensen van alle leeftijden. Er is ook ruimte voor een collectieve woonvorm, bijvoorbeeld een CPO in de bestaande kantoorgebouw aan de Bergstraat.

Daarnaast wordt ruimte gecreeert om in de bestaande monumenten (nu of in de toekomst) publieksfuncties te huisvesten. De kleine magazijnhal bij het kantoorgebouw en de weverijhallen rond de schoorsteen.

2

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



Deelgebieden openbare ruimte

- Bestaand dorpslint - Bergstraat**

- Historische lijn - Watermolenstraat**
 - Langzaamverkeersroute naar het landschap.
- Historische lijn: Kerklaantje-De Vosserijten**
 - Langzaamverkeersroute naar het landschap.
- Fabriekspleinen en -straten**
 - Twee fabriekspleinen met ruimte voor groen, verblijf en parkeren.
 - Autovrije fabriekstraten met ruimte voor wonen, ontmoeting en spelen.
- Dorpse straten**
 - Informele straten met groene bermen.
- Groene wig**
 - Wadi met kaskades.
 - Extensief groene inrichting.
- Tuin Huize Anna**
 - Zuidelijke deel van de tuin wordt openbaar gesteld met een wandelroute door de tuin
- Beekdal ***
 - Leij met natuurlijke oevers.
 - Onderhoudsstrook langs de noordzijde, langs de kavels.
- Natuurgebied ***
 - Ecologische hoofdstructuur.
 - Waterberging.

- Het Vloed**
 - collectieve privé tuin
 - natuurtuin voor waterberging
 - niet toegankelijk voor publiek maar zeer belangrijk voor beleving van het landschap

* valt buiten het BKP

Sfeerbeel Fabroeksstraten en pleinen



Sfeerbeel dorpse straten



Sfeerbeel cascade-wadi/Groene wig



Watermolenstraat



Tuin Huize Anna



Sfeerbeel beekdal



tuinen aan de beek





Schetsontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte

Groen en biodiversiteit

- Bestaande bomen waar mogelijk behouden en aangevuld met nieuwe aanplant.
- Gevarieerd assortiment van zoveel mogelijk inheemse boomsoorten: opvallende kleur, spreiding in bloei, wisselende textuur, hoogstam, meerstammig en vrij uitgroeïende bomen.
- Vlinder, bijen en vogellokkende beplanting (drachtbomen & waardenbomen).
- Voorzieningen voor beschermde soorten zoals vleermuizen, kerkuil, etc.
- Verschillende grootte bomen (1e, 2e, 3e categorie), boomverbanden zijn losjes en natuurlijk.

Beplantingssfeer per deelgebied:

Fabriekspaleis en -straten

- 1 Klimaatuinen in de straten.
- 2 Stevige gebaren en uitgesproken soorten.

Dorpse straten

- 3 Informele straten met groene bermen, enkele bomen en hagen.
- 4 Bomen - landschappelijke soorten.
- 5 Tuin Huize Anna - groene kruidenrijke berm met stinzenplanten en rhododendrons.

Groene wig

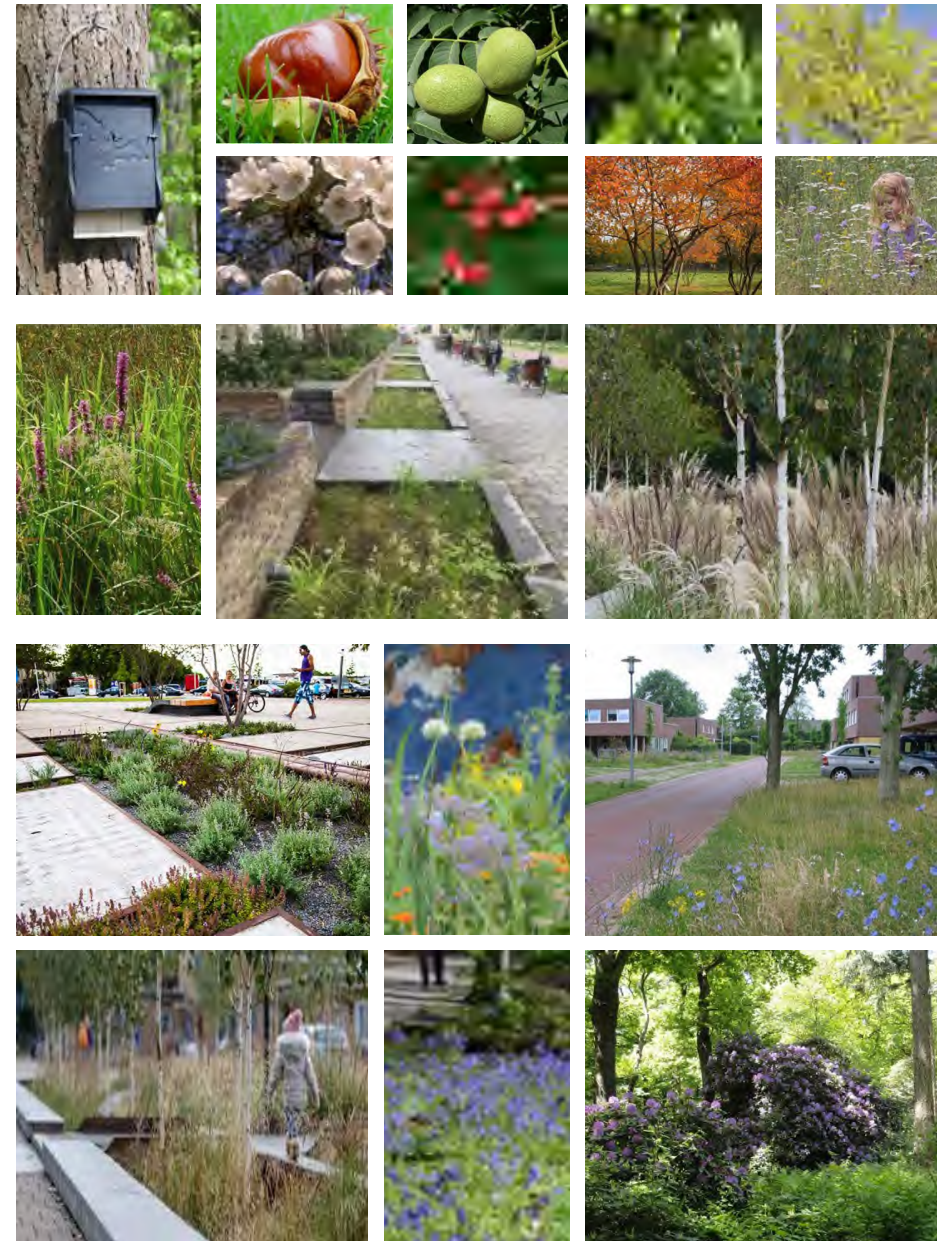
- 6 Wadi met kaskades; extensief groene inrichting.

Tuin Huize Anna

- 7 Cultuurlijke, parkachtige beplanting.

Groene lijnen: Watermolenstraat

- 8 Solitaire bomen langs de route; geïnspireerd op het drassige verleden.



Sfeerbeelden: natuur en biodiversiteit in woonomgeving



Water en klimaatadaptatie



Duurzaam watersysteem

- Integraal ontworpen, zichtbaar en beleefbaar.
- Regenwater losgekoppeld van vuilwatersysteem.
- Houdt water zo lang mogelijk vast in het gebied.
- Klimaattuinen in fabrieksstraten zorgen ook voor biodiversiteit en vergroening in de wijk.



Leij/beekdal

- Natuurlijke ecologische oevers.



Vijvers in Tuin Huize Anna

- Reserve waterberging.



Waterberging in het Vloed en het Beekdal

- Ruimte voor piekretentie rondom nieuwe beek - gebieden kunnen in natte perioden onder water staan.
- * Afgraving ten behoeve van extra waterberging.



Waterberging in wadi's met cascades

- Verzamelt water vanuit buurten.
- Voorkomen stadsverwarming (urban heating).
- Smalle wadi ter plaatse van de huidige beek (langs de ontsluitingsweg villa's).



Afvoer richting beekdal



Regionaal waterbergingsgebied



Afvoer regenwater naar wadi; watergoten



Afvoer regenwater van tuinen naar openbaar gebied

- Geen directe afkoppeling naar het Vloed en het beekdal.



Fabrieksplein als klimaatplein

- Infilteert en houdt water vast.
- Groene plantenstroken.



Sfeerbeelden zichtbaar afkoppeling regenwater



Schetsontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte



Deelgebieden binnen BKP

Materiaalgebruik en inrichtingselementen

Uitgangspunten:

- Tapijt van gebakken straatklinkers voor het hele plangebied.
- Variatie (verbijzondering) per deelgebied.
- Parkeren op grasstenen.

Fabriekspaleis en straten

1. Indien mogelijk (afhankelijk van de kwaliteit) hergebruik van oude materialen en relicten zoals betonnen vloerplaten, spanten voor verlichting, etc., dit draagt bij aan het industriële karakter van het gebied.
2. Fabriekspaleis: tapijt van hergebruikte en nieuwe materialen: betonnen vloerplaten, gebakken klinkers.
3. Informele speelaanleidingen in de vorm van hoogteverschillen, etc.

Dorpse straten

4. Minimalisering verharding.
5. Verlichting in groene berm.

Groene lijnen: Watermolenstraat

6. Hergebruik kinderkoppen en klinkers.

Groene wig

7. Centrale informele speelplek met houten speelelementen versterken het natuurlijke karakter.
8. Informele paden.

Tuin Huize Anna

9. Informeel onverhard wandelpad door de openbare tuin.

Beekdaal en natuurgebied

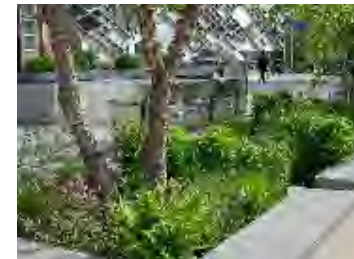
10. Informele onverharde wandelpaden.



gebakken klinkers en betonnen platen



verlichtingselementen

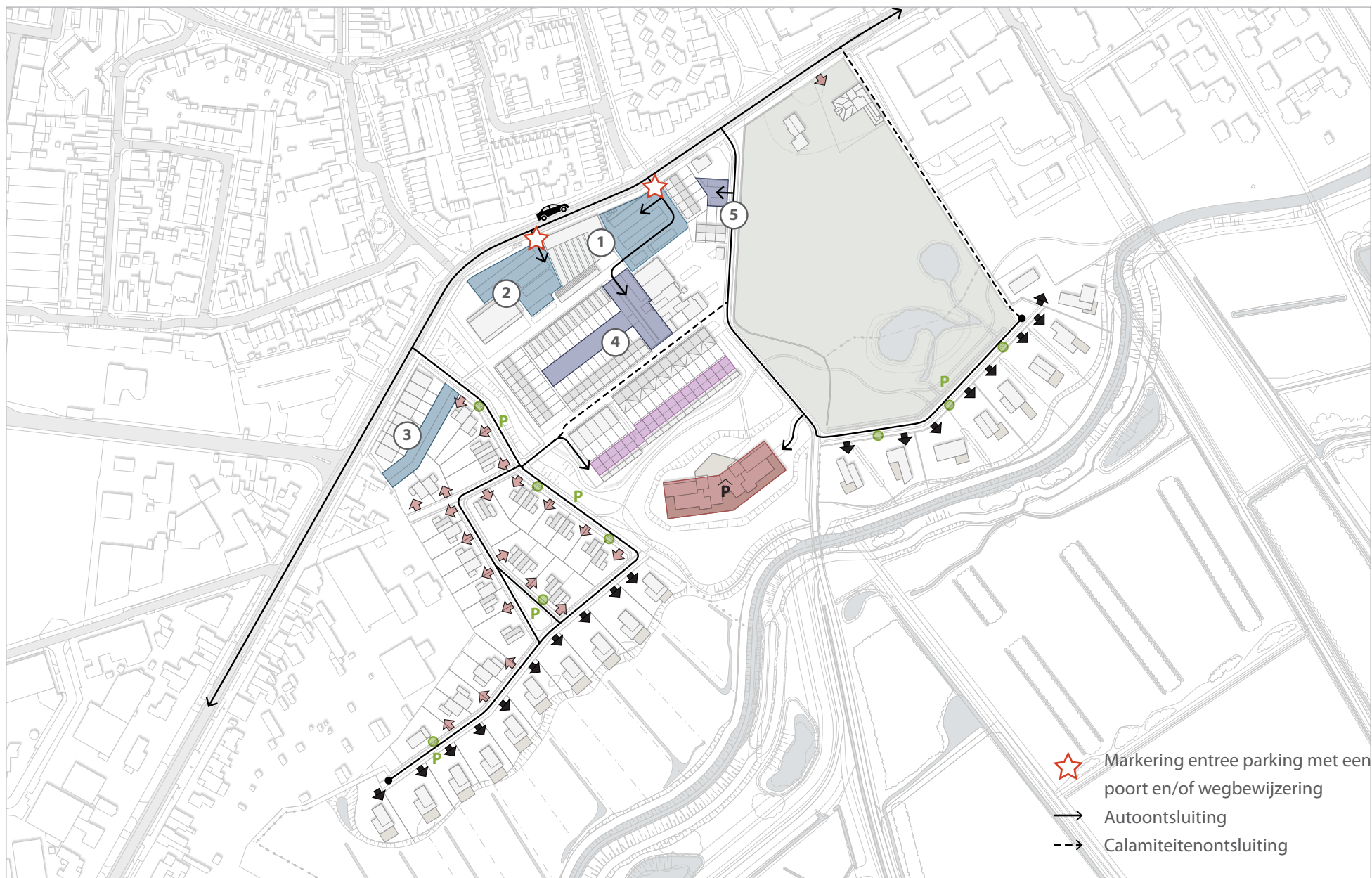


'klimaattuinen' in straatprofielen



natuurlijke paden en speelvoorzieningen





Parkeren

In de openbare ruimte

1. Parkeren op het Watermolenplein, subtiële markering van de parkeerplaatsen met clous en bomen.
2. Parkeertuin aan de Bergstraat.
3. Parkeerstraat achter de woningen.

In de semi-openbare ruimte

4. Binnenstraat "Weverijhal"; openbare parkeerplaatsen voor bewoners:
 - Bereikbaar via het Watermolenplein en de Bergstraat.
 - Toegankelijk via een open poort aan de Fabriekstraat.
5. Parkeercluster aan de Watermolenstraat:
 - Bereikbaar via de Watermolenstraat.

In de openbare ruimte langs de weg

- Kleinschalig parkeren in de grasberm, op open verharding.

Op eigen terrein in mandelig gebied

- Bereikbaar via de Groene wig.
- Afgesloten ingang aan de Fabriekstraat.
- Parkeren op maaiveld, verlaagd en landschappelijk ingepast.

Gebouwde private parkeergarage

- Verlaagd aangelegd en integraal ontworpen met hoofdvolume.
- Bereikbaar via de Watermolenstraat.
- Inrit (toegangsweg) en bezoekersparkeren (nabij de ingang garage) landschappelijk ingepast in de groene zone.
- Open zichtlijn vanaf de Watermolenstraat naar het landschap behouden.

Op eigen terrein

- Met eventueel een carport of garage.

Geïntegreerd op eigen terrein

- Geïntegreerd (mee ontworpen) nabij het hoofdvolume; eventueel carport of garage.



op pleinen, achter hagen en planten



op halfverharding



in grasberm op grasstenen



op eigen terrein



in grasberm op grasstenen



geïntegreerd en gebouwd



Privégebied - Openbaar gebied



Privégebied



Mandelig gebied

- Collectief aangelegd en in collectief beheer



Semi-openbaar gebied

- Openbare ruimte met name in gebruik door bewoners



Openbaar gebied



privé



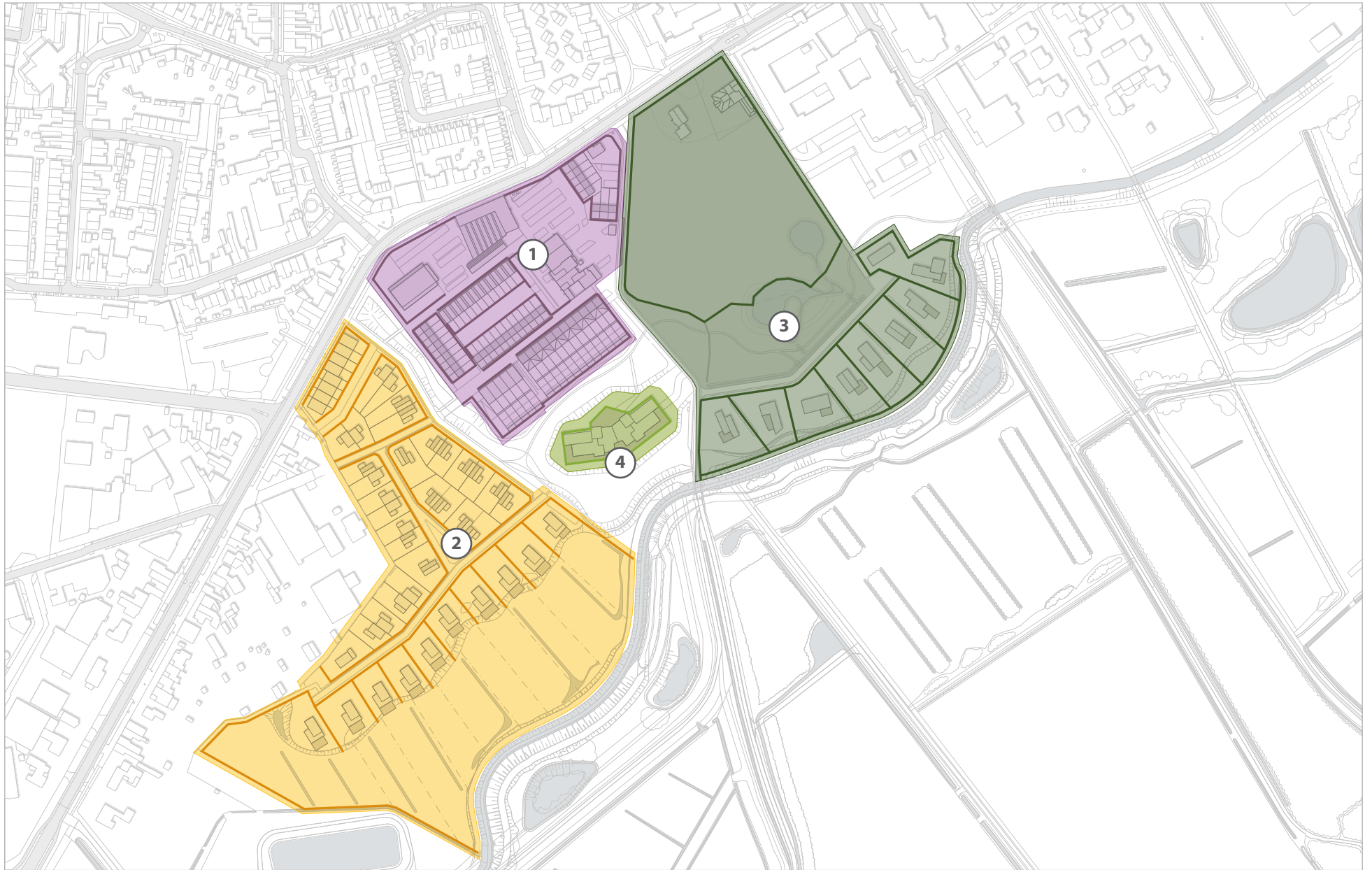
mandelig tuin/landschap



mandelig parkeerstraat



openbaar



Erfafscheidingen - hoofdsfeer

- Voor heel het plangebied geldt dat de erfgrenzen worden mee ontworpen om een rustig en eenduidig straatbeeld te vormen.

1 **In de Fabriekscluster**

- Gemetselde tuilmuren in combinatie met stalen hekwerken versterken het industrieel karakter.
- Omlijsting fabriekscluster met natuur-inclusieve muur.

2 **Dorpse Buurt**

- Klimaatstroken en hagen

3 **Tuin Huize Anna**

- Rododendrons.
- Handhaven beeldbepalende gemetselde muur rondom Huize Anna, laatste deel van het beton opruimen en de relatie tussen de tuin en de groen lopers versterken.

4 **Object in het landschap**

- Landschappelijke inpassing van het gebouw; bijvoorbeeld door toepassing van taluds, beplanting (korte stukken haag en lage struiken), meeontworpen muurtjes.
- Hekken, hagen en hoge muren zijn niet toegestaan.
- Eventuele terrassen (buitenruimte van de woningen) gelegen aan het maaiveld zijn met de architectuur van het gebouw mee ontworpen.

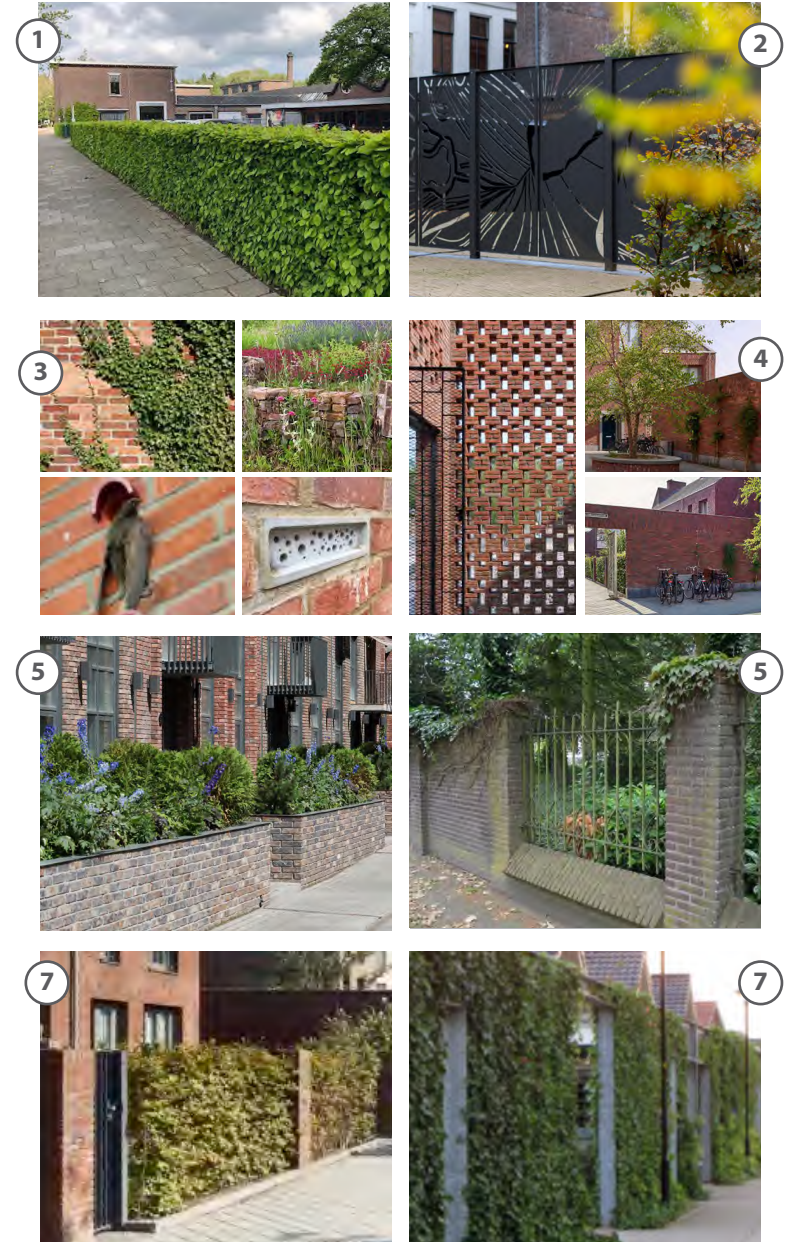
Op de volgende pagina's worden de erfafscheidingen voor de Fabriekscluster, de Dorpse Buurt en Tuin Huize Anna nader omschreven.

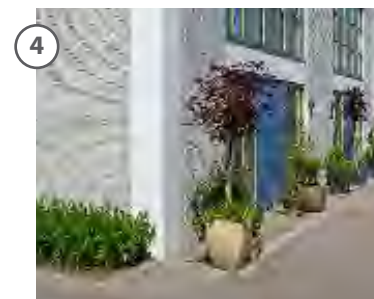




Erfafscheidingen - Fabriekscluster

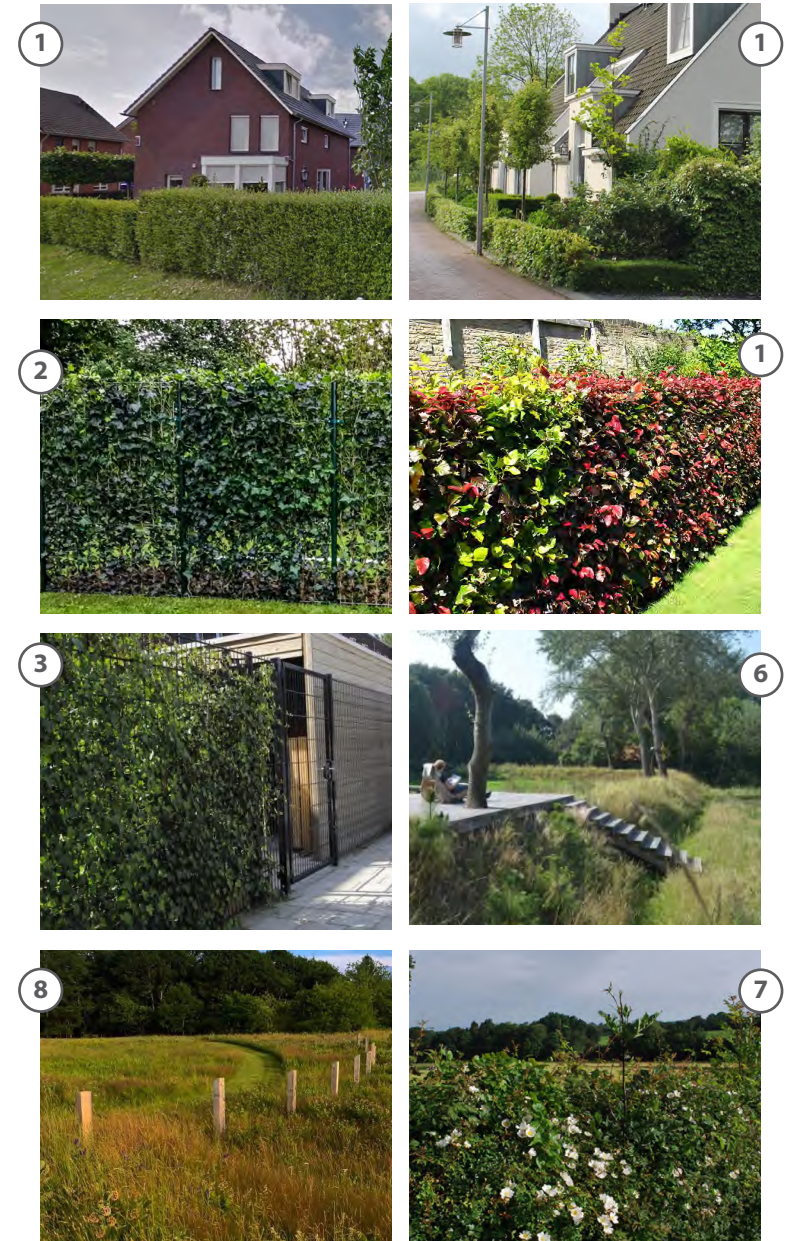
- ① **Haag;**
 - Versterken bestaande haag langs de Bergstraat.
 - Hoogte 70-100 cm.
- ② **Stalen hekwerk;**
 - Bijzonder hekwerk met een markant en herkenbare poort naar het terrein.
 - De poort is permanent open en heeft ook de functie als wegbewijzing.
- ③ **Natuurinclusieve fabrieksmuur;**
 - Onderzoek mogelijkheden hergebruik stenen fabriek.
 - Natuur inclusieve elementen zoals vogelnesten, insecten kasten, en dergelijke.
 - Mogelijkheid om delen van de muur te laten begroeien.
 - Hoogte afgestemd op functie en omgeving.
- ④ **Hoge tuinmuren;**
 - Poorten/toegangen naar de achtertuinen en parkeren.
 - Zorgen voor verbinding en samenhang van onderdelen binnen de fabriekscluster.
 - Minimaal 1,8 m hoog.
- ⑤ **Lage muurtjes (eventueel in combinatie met hekwerk);**
 - Voortbouwen op bestaande woning en erfafscheiding aan de Bergstraat .
 - Muurtjes 30 cm hoog.
- ⑥ **Stoeptuin;**
 - Verharde voortuin begrenst met infiltratiestrook de klimaattuin in de fabrieksstraat.
- ⑦ **Uniforme wand;**
 - Uniform vormgegeven bergingen en poorten (toegangen naar achtertuinen)
 - Eventueel in combinatie met begroeid hekwerk (gaas) en gevelgroen
- ⑧ **Gevels geschikt voor toepassing van geveltuinen**
- ⑨ **Fabrieksgevel met historische foto('s)**

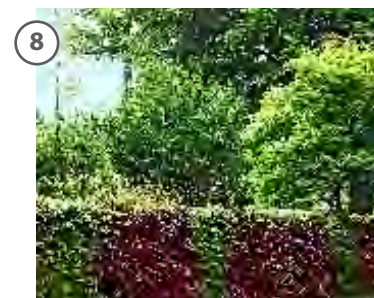




Erfafscheidingen - Dorpse buurt

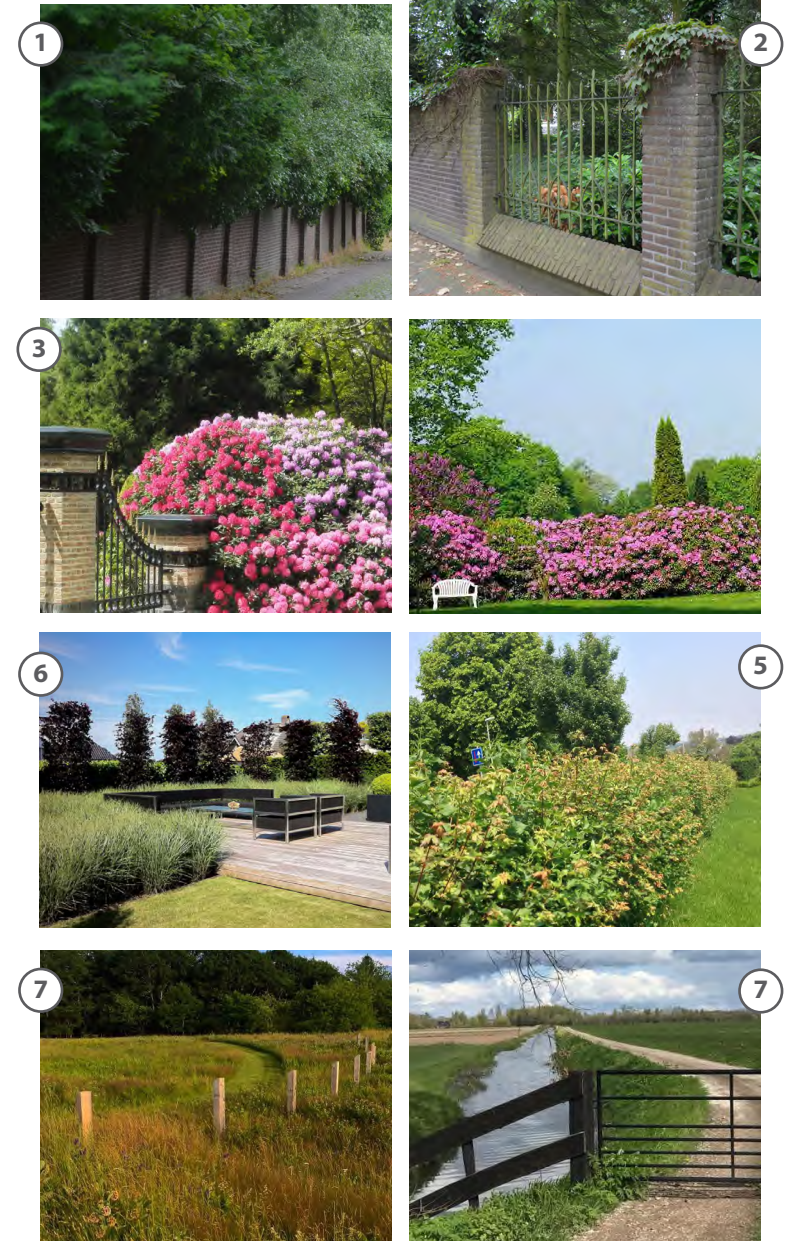
- 1 — **Gemengde haag met hekwerk**
 - Diverse gebiedseigen soorten.
 - Voortuin en zijtuin (tot rooilijn bebouwing): 0,7 m - max. 1 m hoog.
 - Langs achtertuin en zijtuin: 1,8 - 2.0 m hoog.
 - Hekwerk toepassen langs achtertuinen en delen zijtuinen (voor privacy).
 - Hekwerk op erfgrans: dubbele staafmat, kleur zwart/antraciet.
- 1* Aanvullende uitgangspunten Vloedzijde:
 - hoog (1,5-1,8 m) haag met hekwerk .
- 2 - - - - **Begroeid hekwerk**
 - Dubbele staafmat zwart/antraciet.
 - Tot 2 m hoog.
- 3 • • • • **Uniforme wand**
 - Uniform vormgegeven bergingen en poorten (toegangen naar achtertuinen).
 - Bij voorkeur integraal ontworpen met architectuur van de woningen.
- 4 — **Stoeptuin**
 - Breedte divers, positie woningen afhankelijk van straatgroen.
 - Integraal mee ontworpen met de architectuur van de woning.
- 5 — **Woonterrassen aan het landschap**
 - Uniforme terrassen, integraal met de architectuur ontworpen.
 - Met natuurlijke glooiing landschap naar het Vloed.
- 6 ||||| **Landschappelijke overgang; Natuurlijk talud**
- 7 • • • • **Landschappelijke haag met gaas**
 - Landschappelijke gemengde haag, 1 - 1,8 m hoog.
 - Stalen poort naar het onderhoudspad (in beheer van Waterschap).
- 8 • • • **Agrarisch transparant hek (optioneel)**
 - In de vorm van een draadhek, maximaal 1,5 m hoog.
 - Gesitueerd tussen de Vloedtuinen en de onderhoudspad langs de Leij.
- 9 • • • • • **Natuurlijke erfafscheiding tussen de percelen**
 - Stalen hekken (of gaas) in combinatie met hagen, struiken, bomen, en dergelijke.
 - Creëren van privacy met behoud van zicht op het landschap.





Erfafscheidingen - Tuin Huize Anna

- ① **Tuinmuur**
 - Bestaande hoge tuinmuur langs de Tuin Huize Anna (onder andere Watermolenstraat), 2 m hoog.
- ② **Lage muur met stalen hek**
 - Bestaande voorkanten aan de Bergstraat.
 - Met rododendron struiken.
- ③ **Stalen hekken met Rododendrons**
 - Langs de ontsluitingsweg villa's.
 - Begrenzing Tuin Huize Anna.
 - Onregelmatige hoogte en dikte van rododendronstruiken.
- ④ **Water als natuurlijke begrenzing**
- ⑤ **Landschappelijke haag met gaas**
 - Landschappelijke gemengde haag, 1 - 1,8 m hoog.
 - Stalen poort naar het onderhoudspad (in beheer van Waterschap).
- ⑥ **Natuurtuin met landschappelijk overgang**
 - Natuurlijke overgang beekdal; talud, glooiing, "ha-ha"
 - Kleine houten vlonder/terras.
 - Ruimte voor waterberging.
- ⑦ **Agrarisch transparant hek (optioneel)**
 - Langs het onderhoudspad van de beek, maximaal 1,5 m hoog.
 - In de vorm van een draadhek.
 - Gesitueerd tussen de tuinen en de onderhoudspad langs de Leij.
- ⑧ **Natuurlijke erfafscheiding tussen de percelen**
 - Stalen hekken in combinatie met hagen, struiken, bomen, en dergelijke.
 - Creëren van privacy met zicht op het landschap.

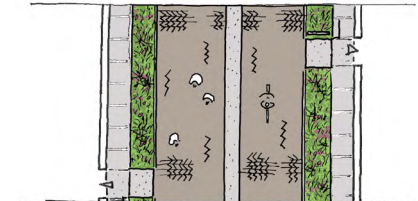
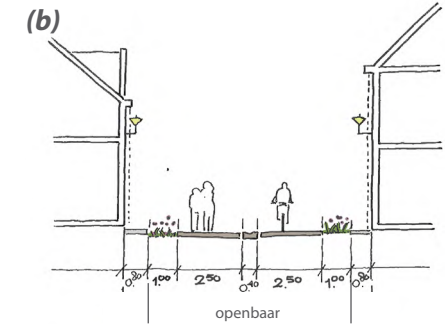
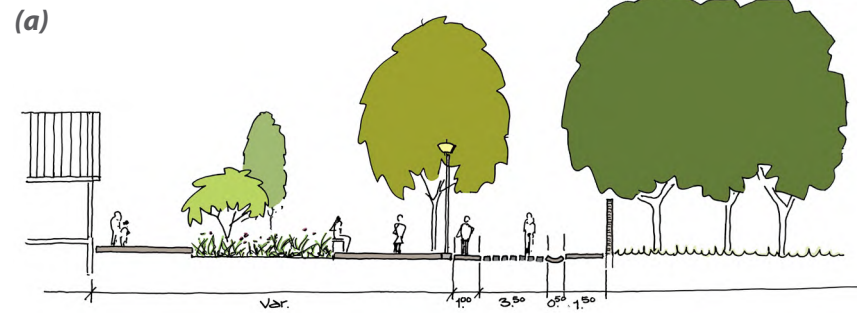


* erfafscheidingen voor de 8 kavels worden in de kavelpaspoorten gedetailleerd uitgewerkt.

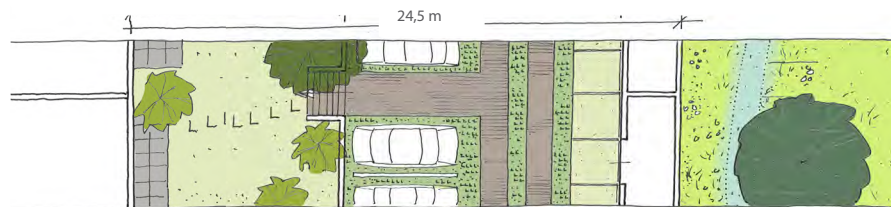
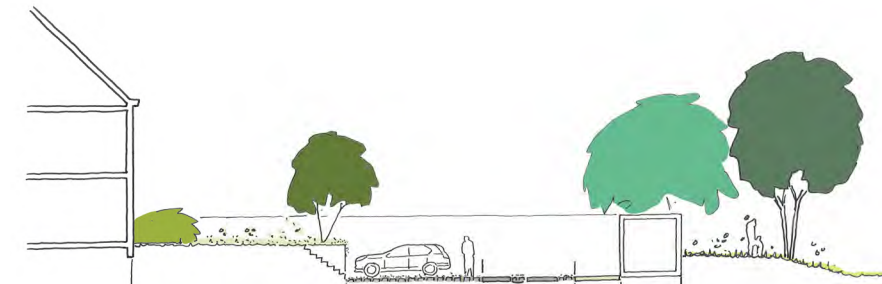


Profielen - Openbare ruimte

1. Fabrieksplein (a) & -straat (b)



2. Tuinzijde Magazijnwoningen



3. Groene loper



4. Dorps straatje



5. Tuin Huize Anna



3

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Architectuur deelgebieden

Drie ruimtelijke deelgebieden en architectonische sferen:

1. Rondom de Fabriek;
2. het Dorpse buurt in de velden;
3. de Landschapsrand aan de Leij,

Het plan zoekt naar samenhang, maar ziet er ook op toe dat onderscheiden kwaliteiten goed tot hun recht komen, zodat een afwisselend, kleinschalig en rijk gebied ontstaat.



Deelgebied de Fabriek wordt ontwikkeld rondom de bestaande monumenten, binnen het ensemble en silhouet, en in de sfeer en geest van de oude textielfabriek.



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.



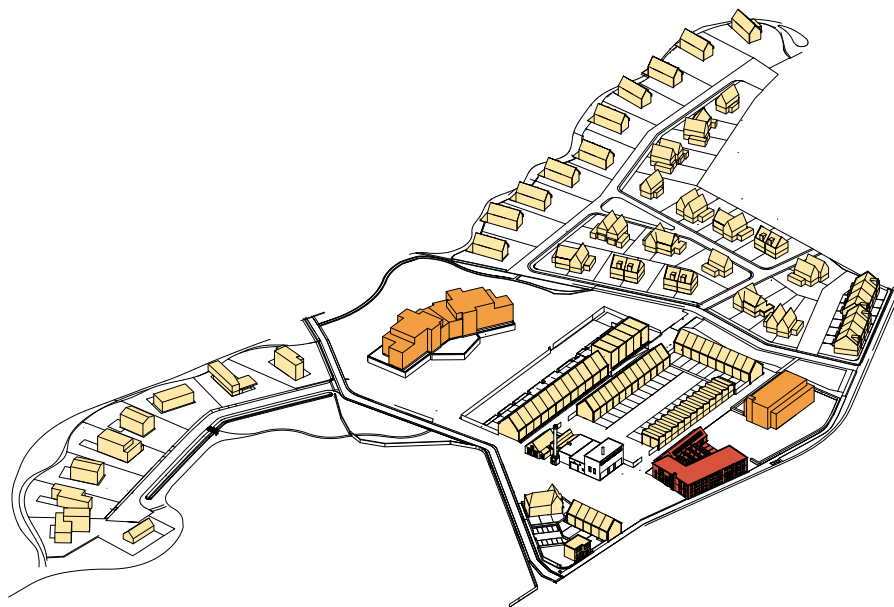
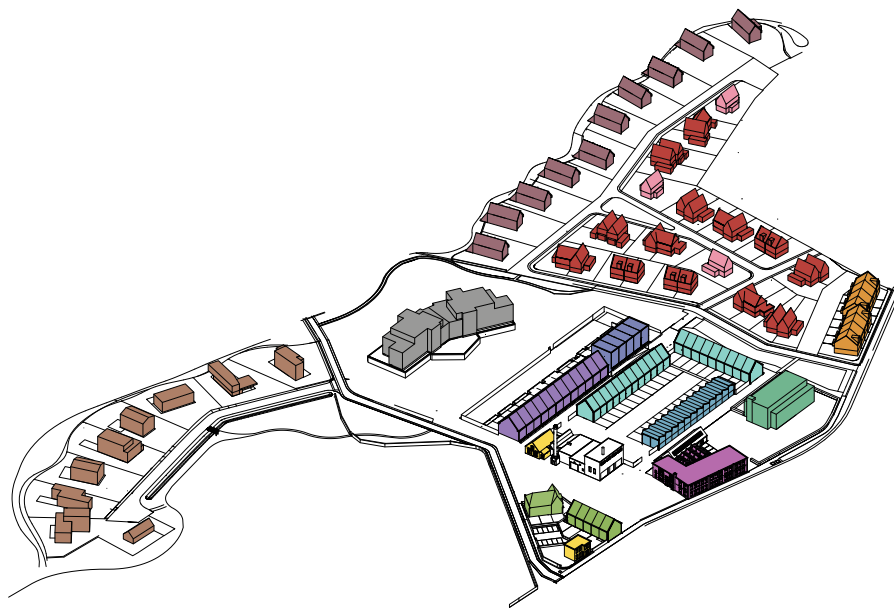
Aan het landschap van de Leij en de Vloed zijn royale, landschappelijke tuinen met vrijstaande woningen gesitueerd. Het appartementencomplex aan de Leij vormt een schakel tussen alle gebieden.





Architectuur ontwikkelingen

- Fabriekscluster: *behoud en renovatie bestaande fabriekscluster (private ontwikkeling).*
- Fabriekscluster: *projectmatig; grote samenhang, uniformiteit en sterk architectuurtaal.*
- Fabriekscluster: *CPO ontwikkeling; samenhang, uniformiteit.*
- Dorpse buurt: *projectmatig; verscheidenheid binnen samenhang, individualiteit.*
- Wonen aan het landschap (het Vloed): *projectmatig; grote mate van samenhang, kleine variatie per woning.*
- Wonen aan het landschap: *projectmatig.*
- Wonen aan het landschap: *private ontwikkeling; kavelpaspoort ten behoeve van de samenhang.*



Woningtypologieën

De Fabriek

- "Magazijnhalwoning": met een hoge kap, rijwoning, 6 m breed.
- "Magazijnwoning": drielaagse woning met plat dak, rijwoning, 6 m breed.
- Sheddak woning: rijwoning, 5,1 m breed.
- "Weverijwoningen": met kap, rijwoningen, 5,1 -5,4 m breed.
- Fabriekswoningen: rijwoningen, 5,4 m breed.
- Woning in bestaand pand.
- Appartementen in bestaand kantoorgebouw.
- Appartementen sociaal/huur.

Dorpse buurt

- BEBO woning: [beneden-bovenwoning].
- 2-onder-1-kap woning.
- Vrijstaande woning.
- Bijzondere vrijstaande woning: projectmatige ontwikkeling.

Tuin Huize Anna

- Villa: exclusieve vrijstaande woning, zelfbouw.

Appartementen aan de Ley

- Grondgebonden woningen
- Appartementen
- Kantoor nader uit te werken in wonen (appartementen)

Oriëntatie woningen

- Alzijdig; *representatief.*
- - - Representatieve "achterzijde"; *bouwkundig (in combinatie met groen) vormgegeven.*
- Voorkanten; *representatieve gevels aan de openbare ruimte.*
- Voorkanten en zijkanten aan de openbare ruimte; *representatief beeld met variatie/afwisseling van de voorgevel en zijgevel.*
- - - Achterkanten aan openbare ruimte (uit zicht); *uniform vormgegeven.*
- ● ● Hoofdoriëntatie bebouwing naar ontsluitingsweg; *representatief.*
- - - Representatieve "achterzijde" bebouwing; *als voorkant vormgegeven.*





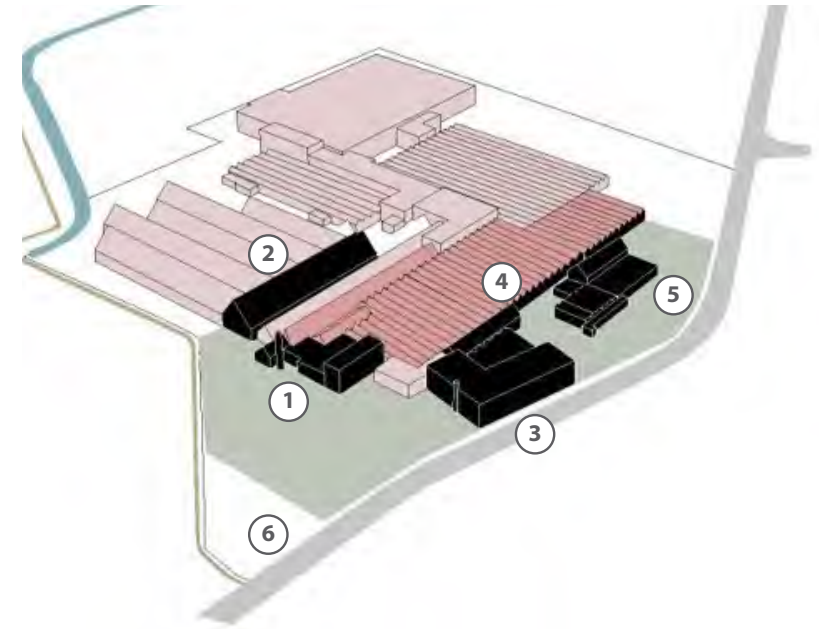
- ① Bestaande fabrieksmonumenten.
- ② Magazijnhal woningen; verwijzing naar de volume van de oude magazijnhallen.
- ③ Kantoor aan de Bergstraat
- ④ Weverijhal woningen..
- ⑤ Appartementen object aan de Bergstraat.
- ⑥ Fabriekswoningen Bergstraat

DEELGEBIED “DE FABRIEK”

Uitgangspunt bij de transformatie van de fabriekscluster is het handhaven en integreren van bestaande monumenten en nieuw bouwen met inspiratie uit het verleden. Hierbij zal gezocht worden naar herstel van historische structuren met behoudt van vormvariatie en functiediversiteit binnen het ensemble. Het verhaal van de textielproductie Van Puijenbroek wordt verteld: zijnde een ensemble van de oudste gebouwen aan de Watermolenstraat en de Bergstraat.

1. De monumenten langs de Watermolenstraat (ketelhuis, schoorsteen, voormalig kantoorgebouw) worden gerenoveerd. Hier komen een woning en een ontmoetings- en expositieruimte in het ketelhuis.
2. Voor de magazijnhal is de bouwtechnische staat van de draagconstructie onderzocht, deze is echter zo slecht dat dit niet haalbaar is om te behouden. Binnen het silhouet van de magazijnhal zal daarom nieuwbouw plaatsvinden, waarin de karakteristieke elementen van de hal worden geïntegreerd. De historische fabriekstraat wordt weer zichtbaar, met daarlangs de Magazijn- en Ververijwoningen.
3. Het huidige kantoorgebouw langs de Bergstraat wordt volledig getransformeerd naar functie wonen, met behoud van de gevelexterieur.
4. Er is in het verlengde van het transformatiekader voor gekozen om de voormalige ververij en weverij te slopen en hier woningen nieuw voor terug te bouwen. De nieuwbouw verwijst in zijn opzet en architectuur met sheddaken echter nadrukkelijk naar de historische hallen (karakteristieke muur met rozetramen en sheddaken).
5. Ook voor het pand van de huidige winkel, aan de Bergstraat, is renovatie en transformatie onderzocht, maar ook hier is de technische staat en ruimtelijke opbouw niet geschikt. Er wordt conform het transformatiekader ingezet op nieuwbouw, waarbij de positionering en de relatie met de aangrenzende bebouwing verwijzen naar het fabriekscomplex.
6. Rond de bestaande woning aan de Bergstraat (hoek Watermolenstraat) komen enkele grondgebonden ‘Fabriekswoningen’; als referentie naar de voormalige woningen op deze plek.

De te handhaven monumenten en nieuw te bouwen woningblokken vormen een samenhangend fabrieksensemble, waarbij ook de sfeer van de openbare ruimte mee doet. Een “natuur inclusieve tuinmuur” bindt de verschillende onderdelen aan elkaar en verwijst naar de oude fabrieksmuren.

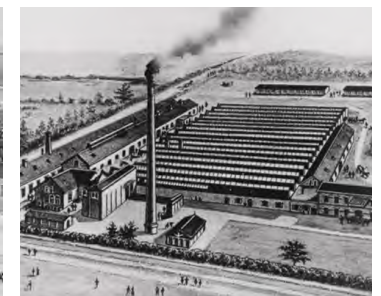


De karakteristieke ensembles en belangrijk te behouden volumes zijn (zwart) aangegeven.

1. Ketelhuis, schoorsteen, voormalig kantoorgebouw (monumenten).
2. Magazijnhal.
3. Kantoorgebouw en magazijn.
4. Weverij en ververij.
5. Winkelpand aan de Bergstraat.



Historische fabriek met magazijnhallen op achtergrond.



Historische fabriek met oude fabriekstraat links.



3D perspectief fabrieksterrein

De verschillende facetten van de textielproductie blijven zo zichtbaar op deze plek en geven de nieuwe woonbuurt haar eigen identiteit.

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.

Voor de monumentale panden zijn de uitgangspunten handhaven, renoveren, opknappen en nieuwe functie geven.

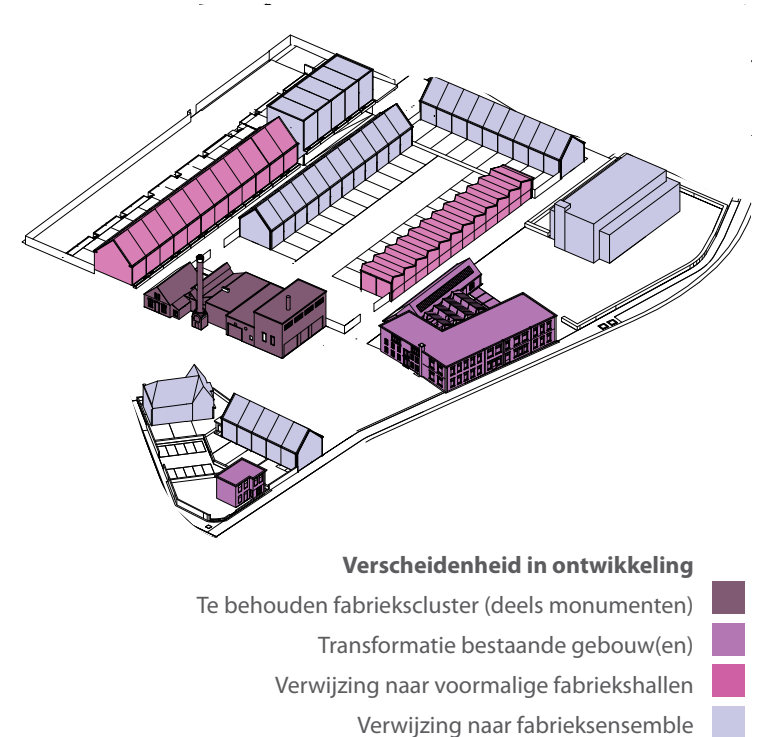
Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing is eenheid in verscheidenheid. Transformatiekader vormt de leidraad voor de uitwerking van de bebouwing.

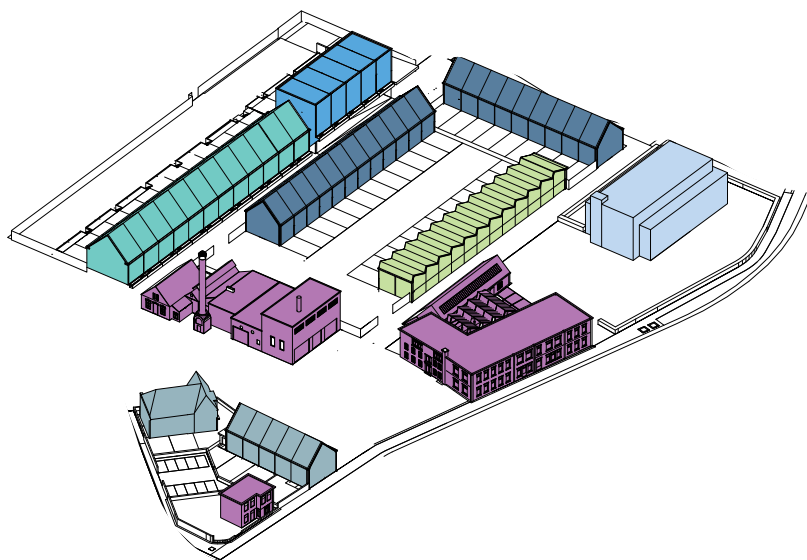
De eenheid en de samenhang van de bebouwing worden bepaald door:

- De samenhang van het fabrieksensemble.
- De eigentijdse architectuurstijl geïnspireerd op de architectuur van de oude fabriek.
- Het basismateriaal (baksteen) en de basiskleur.
- Een klassieke driedeling van plint, middendeel en top.
- Zorgvuldige en ingetogen detaillering.

De verscheidenheid en de variatie binnen het cluster wordt bereikt door rijke aaneenschakeling van volumes met verschillende dakvormen en hoogtes: magazijnhalwoningen, sheddakwoningen, en dergelijke.

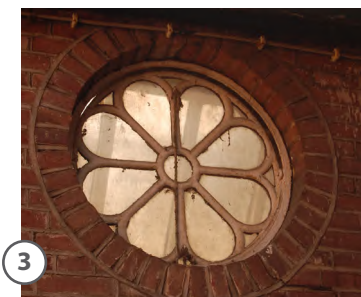
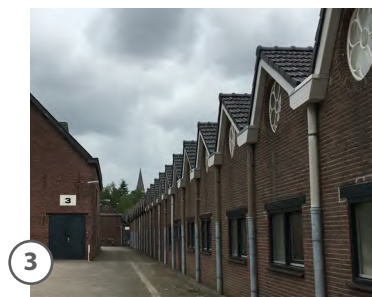
Naast de architectonische principes zijn ook de contextuele principes van de bebouwing belangrijk voor onderlinge samenhang, zoals de rooilijnen, de oriëntatie en de overgang openbaar-privé.





Bebouwingsvormen

- Bestaande fabrieksgebouwen 1
- "Magazijnhalwoningen" in de vorm van de oude magazijnhal 2
- "Sheddakwoningen" ter plaatse van de weverijhal met sheddaken 3
- 2de "Magazijnhalwoningen" als referentie naar de bestaande magazijnvolume 4
- fabriekswoningen 5
- appartementengebouw 6
- fabriekswoningen aan het plein 7



foto's van bestaande karakteristieke gebouwen binnen fabriekscluster

SITUERING EN ROOILIJN

- De bebouwing vormt een samenhangend ensemble, geïnspireerd op de oude structuur van de oude fabriek. De rooilijnen van de woningen zijn in het stedenbouwkundigplan bepaald. Deze zijn gebaseerd op de oorspronkelijke compositie van de fabriek.
- De te handhaven gebouwen vormen de hoekstenen van het complex en worden zorgvuldig ingepast binnen het nieuwe bebouwingsensemble. Aanvullend en rondom worden de nieuwe volumes gesitueerd waarmee de fabrieksensemble wordt gevormd.
- “Magazijnhalwoningen” staan op de oorspronkelijke locatie van de magazijnhal aan de oude fabrieksstraat.
- De “Sheddakwoningen” staan op de rooilijn van de oude muur met sheddaken van de weverijhal.
- Het appartementengebouw aan de Bergstraat staat vrij op het voorplein als een object achter de bestaande haag langs de Bergstraat.
- Het woonblok in verlengde van de magazijnhal staat indicatief ter hoogte van het huidige magazijn met plat dak.
- De twee bebouwingsblokjes achter de sheddakwoningen vullen de cluster van de weverijhal aan.

BOUWMASSA & VORM

- De schaal en de massa van de bestaande fabrieksbebouwing vormen de inspiratie en de leidraad voor de bouwmassa van de nieuwe woningen.
- Binnen het ensemble is er een aaneenschakeling van volumes met verschillende dakvormen en hoogtes. Bouwvormen zijn eenvoudig en passen bij een de industriële architectuurstijl. De geleding van de gevels is ingetogen, ondergeschikt aan de hoofdmassa, met grotendeels uniforme raamopeningen en deuren per blok.
- Elk gebouw heeft zijn eigen vorm en bouwkundige stramien, welke refereert aan de oude fabrieksproductie:
 - Magazijnhalwoningen met een grote kap en “grote” diepte (volume van het bestaande gebouw).
 - Sheddakwoningen met sheddaken. Hoogte van het volume is afgestemd op de functie wonen en kan maximaal 2 lagen met kap zijn.
 - Tweede blok magazijnwoningen is een compact blok van 3 lagen hoog met een plat dak (volume van het bestaande magazijn achter op het terrein).

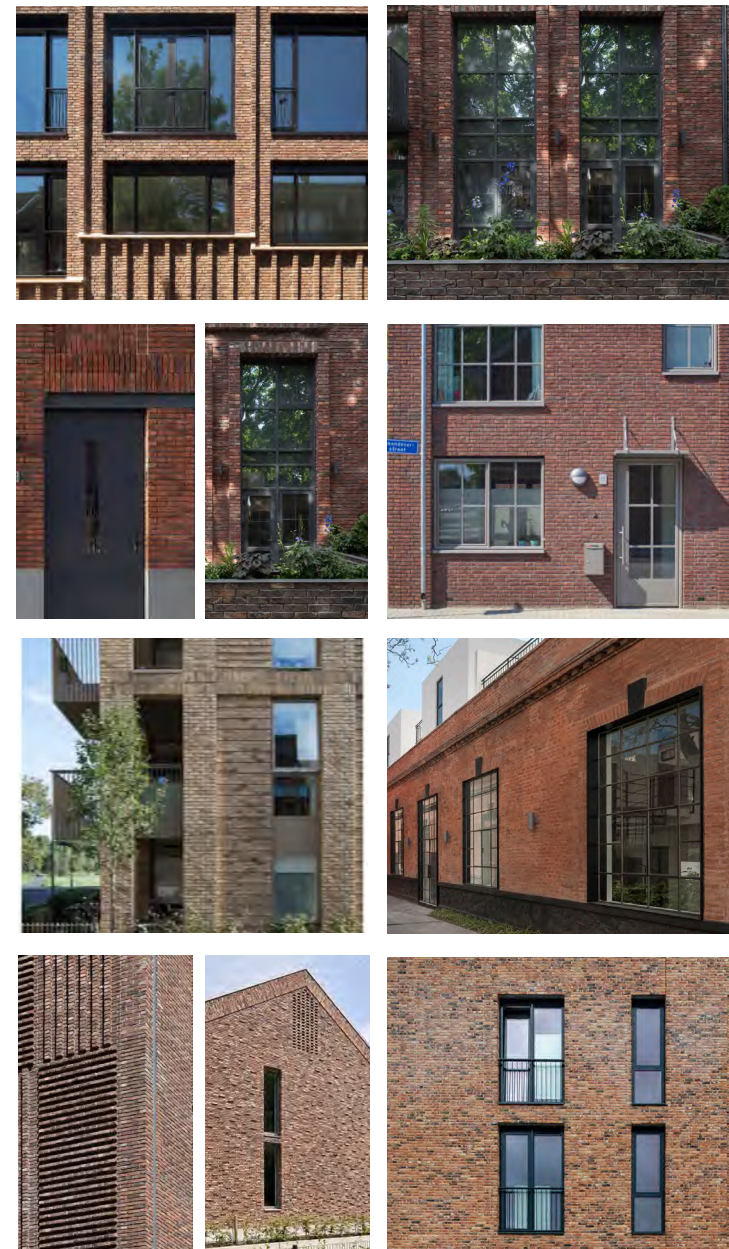


sfeerbeelden: diverse massa en vorm

- Twee bebouwingsblokjes, aan de fabrieksstraat en de groene loper, zijn 2 lagen hoog met een kap. Massa en vorm sluiten aan op de massa en schaal van de sheddakwoningen.
- Fabriekswoningen aan het Watermolenplein zijn kleinschalig van volume, maximaal 2 lagen met een kap.
- Appartementengebouw aan de Bergstraat is maximaal 4 lagen hoog. Massa en vorm worden door de architect uitgewerkt in samenhang met de achtergelegen sheddakwoningen. Een eenvoudige vorm met “industriële” uitstraling en detaillering die past bij de fabriek is het uitgangspunt.
- Bebouwingsonderdelen worden met een (natuur inclusieve) muur met elkaar verbonden:
 - Hoge tuinmuur van minimaal 180 cm hoog, langs de zijtuinen en achterkanten aan het openbare gebied.
 - Lage tuinmuur van 35-50 cm hoog langs de voorkanten (zie paragraaf Erfafscheidingen).
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de compositievorm van de bebouwing (blokken langs de fabriekstraten en aan de pleinen) en naar de compositie en detaillering van de ramen, de deuren en de “gevelportalen”. Grote vlakken, ritmiek en ingetogenheid zijn de basiskenmerken.
- Ingetogen en zorgvuldige detaillering van de gevel en duurzaam materiaalgebruik.
- De kopgevels (zijgevels) aan de openbare ruimte zijn, waar mogelijk en passend, met de achterliggende woonfunctie, representatief uitgewerkt, met betekenisvolle gevelopeningen.

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR

- De eenheid en de samenhang van de bebouwing binnen de fabriekscluster worden bepaald door een eigentijdse industriële architectuurstijl, geïnspireerd op de oude fabriek van Van Puijenbroek.
- De basiskenmerken (b.v. gevelsteen, deuren) en waardevolle bouwkundige elementen (b.v. rozetten) waar mogelijk hergebruiken, integreren.
- Het basismateriaal is baksteen in roodbruine kleur, met zorgvuldige en harmonieuze aansluiting op de bestaande baksteenkleur van de fabrieksmonumenten.
- Alle nieuwe woonblokken worden in 1 á 2 basiskleuren uitgevoerd om een sterke samenhang met de bestaande fabrieksdelen te kunnen waarborgen. De steen wordt door de architect gekozen in samenhang tot het ontwerp van de woningen.
- Binnen de architectuur van de gevel kunnen accenten in de vorm van details worden toegevoegd: vlakken met andere metselwerkverbanden, kleur voeg, kleur kozijn, en dergelijke.
- Ook het materiaal en de kleur van de verbindende “fabrieksmuren” is uniform en afgestemd op de architectuur van de woningen.
- Er is een kleuronderzoek in de fabriek uitgevoerd, hieruit komen de kleuren groen, grijs en antraciet



sfeerbeelden: materiaal en kleur

naar voren. Geadviseerd wordt om ten minste één van deze kleuren (of combinatie ervan) te gebruiken voor de kozijnen, hekken, plaatmateriaal, e.d.

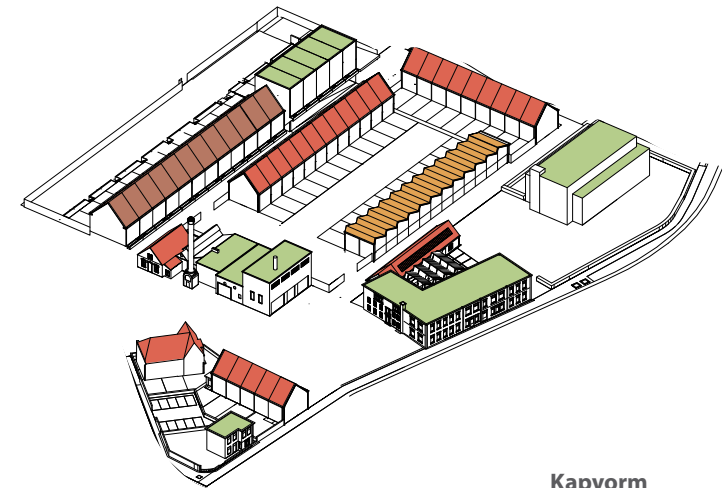
- De kleur van de (keramische) dakpannen is uniform, antraciet en duurzaam.

DAKVORM

- De compositie van de cluster wordt ook bepaald door de kapvorm. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van platte daken en kappen.
- Platte daken komen voor bij het bestaande kantoorgebouw, de woning aan de Bergstraat, het nieuwe appartementengebouw aan de Bergstraat en het 2e blok magazijnwoningen aan de fabrieksstraat.
- Woningen met sheddaken aan de fabriekstraat/-plein en de Bergstraat zijn geïnspireerd op de sheddaken van de weverijhal.
- Magazijnwoningen aan de fabriekstraat-Watermolenstraat hebben een hoge kap die is geïnspireerd op die van de oude magazijnhal. Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de voorzijde (straatzijde). Dakramen zijn wel toegestaan.
- Overige woningen hebben langskappen, al dan niet met dakkapellen, passend bij de architectuur en samenhang van de cluster.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en uniform vormgegeven.
- Voor de dakkapellen die na oplevering geplaatst kunnen worden (door de bewoners) dient een integraal ontwerp te zijn, in samenhang met de architectuur van de woning.

BIJGEBOUWEN EN BERGINGEN

- Bergingen worden per deelgebied/onderdeel zorgvuldig geïntegreerd en opgelost zonder de sfeer en de compositie van de cluster aan te tasten.
- Bergingen bij de Magazijnhalwoningen staan aan het landschap en vormen een belangrijke rand van de fabriekscluster. Deze bergingen worden aan de openbare ruimte in baksteen uitgewerkt als een “natuur inclusieve” muur.
- De bergingen achter de Sheddakwoningen (weverijhal) worden uniform en zorgvuldig vormgegeven, met juiste keuze voor materiaal, kleur en toegang naar de tuinen. Bijvoorbeeld poorten naar de tuinen geïnspireerd op architectuur van de fabriek.
- Bergingen bij de Fabriekswoningen aan de Bergstraat vormen enerzijds ook de afsluiting van de parkeercluster. Ook hier is aandacht voor de uitwerking en materialisatie vereist.
- De bergingen bij de appartementen en de CPO woningen in het bestaande kantoorpand aan de Bergstraat worden inpandig opgelost.



Kapvorm

Platte daken (waar mogelijk groendak en zonnepanelen)

Kapvorm in vorm van een oude magazijnhal

Sheddaken

Overige langskappen



impressie magazijnen bij de 'Magazijnwoningen'

CULTUURHISTORIE

- Het is denkbaar dat bepaalde elementen worden uitgevoerd in 'symbolische kleuren' van Van Puijenbroek die in de oorspronkelijke situatie terug te vinden zijn, zoals schuifdeuren, kozijnen en entreedeur. Deze kleuren zijn: grijs, antraciet en grijs-groen.
- Toepassing van de symbolische fabriekskleuren dient spaarzaam en zorgvuldig te worden toegepast in detail en kan een verrijking zijn van het totaal.
- Toepassing van tuilmuren met pergola's en stalen elementen dragen bij aan het ambacht en de tijdloze vormtaal van de woningen, om zo de eenheid van het gebied te benadrukken.
- Toepassing van bestaande elementen uit de fabriek (relicten), zoals stalen kolommen, rozetramen, stalen rozet-roosters, stalen balken, stenen, e.d., dienen zorgvuldig en in evenwicht met bestaande bebouwing te worden toegepast.
- Ter plaatse van de relicten (te handhaven historische/industriële gebouwonderdelen) wordt het verhaal van de industrie voelbaar. Aanpassingen hiervan dienen dus passend te zijn aan het industriële verleden en vereisen in ieder geval een voorname zorgvuldigheid.



bestaande relicten fabriek



DETAILLERING

- Zorgvuldige uitvoering wordt verwacht bij de plaatsing van de zonnepanelen. De zonnepanelen dienen planbreed zorgvuldig en samenhangend met de gevel te worden geplaatst. Een integrale oplossing en vroegtijdige benadering kan goede oplossingen opleveren.
- Geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak zijn gewenst.
- Positionering van de zonnepanelen op schuine daken afstemmen op het stramien van de gevel. Panelen clusteren en clusters 'afmaken'.
- De dakramen dienen onderdeel van de gevel-dak-architectuur te zijn, een vlakke oplossing heeft de voorkeur.
- De toepassing van zonnepanelen en dakramen en/of dakkapellen op de daken dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn.
- Airco-installaties moeten te allen tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Plaatsing van de airco-installaties op de kopgevel (zijgevel) is niet toegestaan.
- Een integrale oplossing met de gevelarchitectuur en/of mee-ontworpen aircokasten verdient de aandacht.
- Eventuele dakkapellen, uitbreidingen en carports maken te allen tijde onderdeel uit van de architectuur.
- Ook de hemelwaterafvoeren worden planbreed duurzaam vormgegeven door deze uit te voeren in zink of als eventuele kleefgoten. Aandacht wordt gevraagd voor de positionering en vormgeving van de spuwers en de noodoverstorten

TOEKOMSTIGE UITBREIDINGEN WONING

- Uitbreidingen, aanbouwen en bijgebouwen dienen ook na de oplevering van de woningen een samenhangend onderdeel van de gevelarchitectuur te vormen. Een uniforme oplossing binnen het fabriekscomplex is daarom zeer gewenst.
- Een integraal ontwerp dient aangeboden te worden voor diverse mogelijke uitbreidingen door de bewoners, zoals dakkapellen, erkers, aanbouwen aan de zij- en achterzijde, e.d..



zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



geïntegreerde/afgewerkte aircoinstallaties



ongewenste oplossingen



- ① Wonen aan de dorpse lint
- ② Wonen aan informele/dorpse straatjes
- ③ Wonen aan het Vloed

DEELGEBIED 'DORPSE BUURTJE'

Deelgebied 'Dorpse buurtje' bestaat uit drie ruimtelijke eenheden (deelgebieden) en wordt bepaald door de ligging en de context:

1. Wonen aan het dorpse lint (Bergstraat).
2. Wonen aan informele dorpse straatjes.
3. Wonen aan het Vloed.

Voor de woningen aan het dorpse lint en de dorpse straatjes wordt voor de architectonische vormgeving aansluiting gezocht bij de dorpse architectuur van Goirle.

Voor de woningen aan het Vloed wordt inspiratie gezocht bij de landelijke architectuur (schuur).

De verscheidenheid en de variatie tussen de deelgebieden wordt gemaakt door:

- De vorm en hoogte.
- De gevelarchitectuur en de dakvorm.
- Het materiaal- en/of kleurgebruik.

De variatie en de verbijzondering binnen één deelgebied wordt gemaakt door:

- Aanbouwen, serres, erkers, etc..
- Materiaalgebruik op detailniveau.
- Kleurgebruik tussen woningen of blokniveau, afhankelijk van de gekozen korrelgrootte en op detailniveau.

Naast de architectonische principes zijn ook de contextuele principes van de bebouwing belangrijk voor de onderlinge samenhang. Het betreft de volgende principes:

- Situering van de bebouwing.
- De rooilijnen.
- Oriëntatie en accenten.
- Overgang openbaar-privé.



SITUERING EN ROOIWIJ

1. Wonen aan het dorps lint:

- De woningen staan met de voorgevels aan de Bergstraat en nemen de rooiwi van de bestaande woningen over.
- Een lichte versprwing ten opzichte van de rooiwi kan een aangename verrijking zijn.

2. Wonen aan de straatjes:

- De rooiwi van de woning ligt overwegend op 3 m vanaf de straat.
- Variatie is mogelijk, maximale versprwing van de rooiwi is 2 meter ten opzichte van de aangrenzende woning.
- De woningen aan de "groene loper" (wadi) staan met de voorkanten aan deze hoofdstructuur, representatieve gevels.
- Aan de overige straatjes mogen de woningen ook met de zijkanten aan de straat worden gesitueerd, mits de zijkanten representatief zijn.

3. Wonen aan het Vloed:

- De kavels aan het Vloed hebben naast een gecultiveerde tuin ook een uitloop, 'natuurtuin', tot aan de beek. Dit maakt het niet alleen een unieke woonlocatie, de bebouwing is ook beeldbepalend langs het beekdal.
- De rooiwi aan de straatzijde is onregelmatig omdat de woningen op de landschappelijke dorpsrand zijn gesitueerd en zich daarop oriënteren.

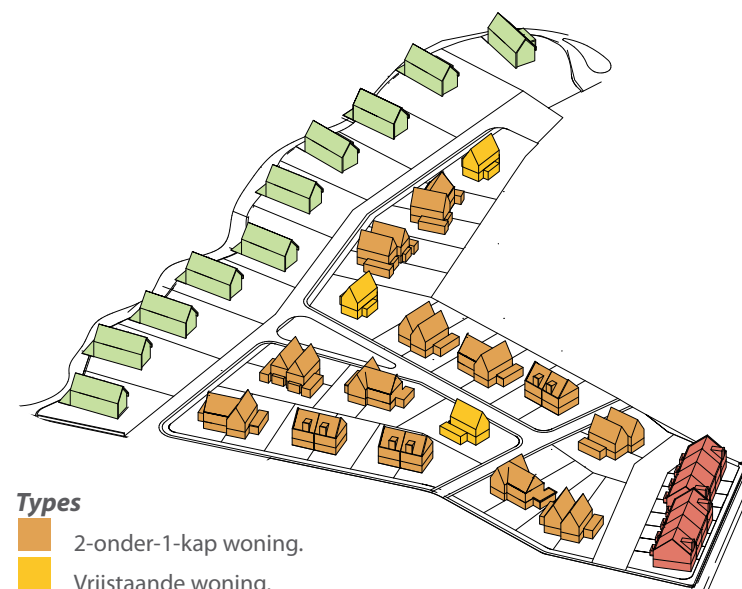
ORIENTATIE EN ACCENTEN

1. Wonen aan het dorps lint:

- De woningen zijn georiënteerd met de voorzijde op de Bergstraat.
- De eindwoning is ook op de groene loper georiënteerd. Kopgevel (zijgevel) aan de "wadi" wordt representatief vormgegeven: met een raamopening.
- De kopwoning aan de groene loper (wadi) vormt een kleinschalig architectonisch accent, een markering van de entree van de buurt. Het accent kan door middel van de hoogte of de kapvorm nader vorm worden gegeven.

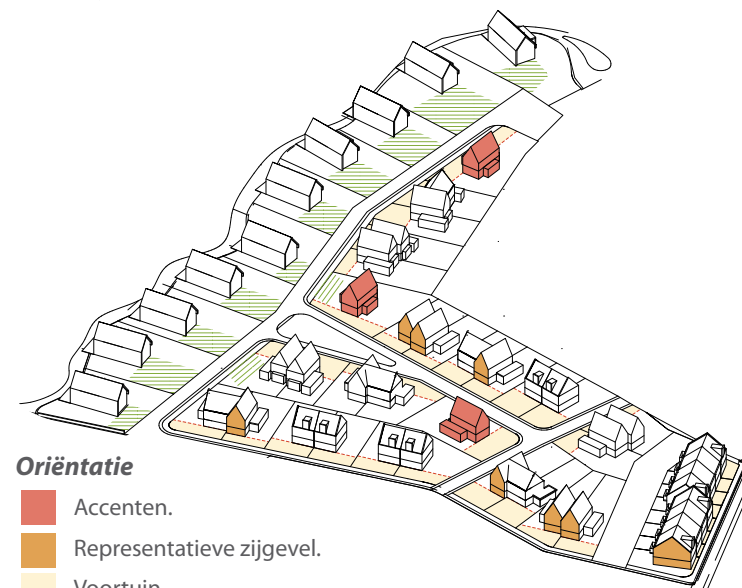
2. Wonen aan de straatjes:

- Woningen aan de "wadi" staan met voorkanten aan deze hoofdstructuur. Representatieve gevels bepalen de straatbeeld aan deze groene ruimte.



Types

- 2-onder-1-kap woning.
- Vrijstaande woning.
- Beneden-boven-woning (bebo).
- Vrijstaande woning/exclusief.



Oriëntatie

- Accenten.
- Representatieve zijgevel.
- Voortuin.
- Rooiwi.
- Representatieve tuin.

- De zijgevels aan de openbare ruimte zijn altijd representatief uitgewerkt: vormgeving architectuur, (grote) ramen en/of erkers.
- De 3 vrijstaande woningen op de markante hoeken/plekken vormen kleinschalige accenten in het straatbeeld. Deze accenten kunnen met de kleur van de gevel, de kapvorm en/of een bijzondere aanbouw (erker) nader vorm worden gegeven.

3. Wonen aan het Vloed:

- De woningen hebben minimaal 2 representatieve zijden: aan de straat en aan het landschap. Het is gewenst om alle gevels (dus ook de zijgevels) representatief uit te werken zodat de woningen als het ware als objecten aan het landschap staan.
- De oriëntatie aan de straat is ondergeschikt maar doch met voorkanten.

BOUWMASSA EN VORM

1. Wonen aan het dorpse lint:

- Kleinschalige korrel en schaal, sluit qua vorm en hoogte aan bij de bestaande woningen aan de Bergstraat.
- Het volume van de bebouwing kan variëren van 1 laag met kap tot maximaal 2 lagen met plat dak (in aansluiting op de naastgelegen woningen aan de Bergstraat).

2. Wonen aan de straatjes:

- Kleinschalige korrel en schaal, passend bij de bestaande woonbuurtjes ten noorden van de Ley.
- Het volume van de bebouwing is overwegend 2 lagen met een kap.
- De woningen kunnen zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap zijn.
- Individualiteit en variatie in massa is gewenst.

3. Wonen aan het Vloed:

- Voor de kavels wordt ingezet op een hoogwaardige architectuur, waarin het waterrijke en landelijke karakter van het beekdal wordt weerspiegeld.
- De bouwmassa van deze vrijstaande woningen onderscheidt zich van de overige woningen binnen het dorpse buurtje; de vorm is groter en is maximaal gericht op de beleving en relatie met het landschap.
- De woningen vormen een samenhangende architectuur, kleine variatie per woning in de gevels is gewenst.



sfeerbeelden: massa en vorm

- De volume van de bebouwing is minimaal 1 laag met kap tot maximaal 2 lagen met een kap.
- Individualiteit en variatie in massa is gewenst.
- Eigentijdse architectuur, grote vlakkenverdeling in de gevel, grote ramen “vensters naar het landschap” zijn de basisuitgangspunten voor de architectuur.
- De buitenruimte van de woning is mee ontworpen met de hoofdvolume, in de vorm van een groot terras aan het landschap.

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR

1. Wonen aan het dorpse lint (Bergstraat):

- Om samenhang te creëren in het gehele “Dorpse Buurtje” wordt overwegend baksteen als gevelmateriaal toegepast. De kleurstelling van de gevels wordt enerzijds afgestemd op de bestaande woningen aan de Bergstraat en anderzijds op de nieuwe woningen van het dorpse buurt.

2. Wonen aan de straatjes:

- Het basismateriaal is baksteen. De steen wordt door de architect gekozen in samenhang tot het ontwerp van de woningen.
- In deelgebied 2 worden 3-4 verschillende tinten baksteen toegepast waardoor de individuele woningen en dorpse opzet herkenbaar blijven. De onderlinge kleuren sluiten nauw op elkaar aan (ton-sur-ton) om een samenhang te creëren. Grote kleurcontrasten worden vermeden (met uitzondering van de vrijstaande woningen op hoeken).
- Drie vrijstaande woningen op hoekkavels (of eindkavels in de straat) vormen lichte accenten in de buurt. Deze woningen kunnen een afwijkende kleur metselwerk (witte cementsteen) of keimwerk krijgen.

3. Wonen aan het Vloed:

- De ligging aan het landschap, de grootte van de kavels en de individualiteit van de woningen zijn bepalend voor de architectuur.
- De basismaterialen zijn: baksteen, leisteen of natuursteen, glas en hout.
- Er is één kleurpalet van deze materialen voor alle woningen.
- De kleuren zijn gebaseerd op natuurlijke en lichte tinten steen en hout, om zo de woningen zo min mogelijk aan het landschap te laten opvallen.
- Steen is door de architect gekozen in samenhang tot het ontwerp van de woningen.



sfeerbeelden: materiaal, kleur en dakvorm

DAKVORM

1. Wonen aan het dorpslint:

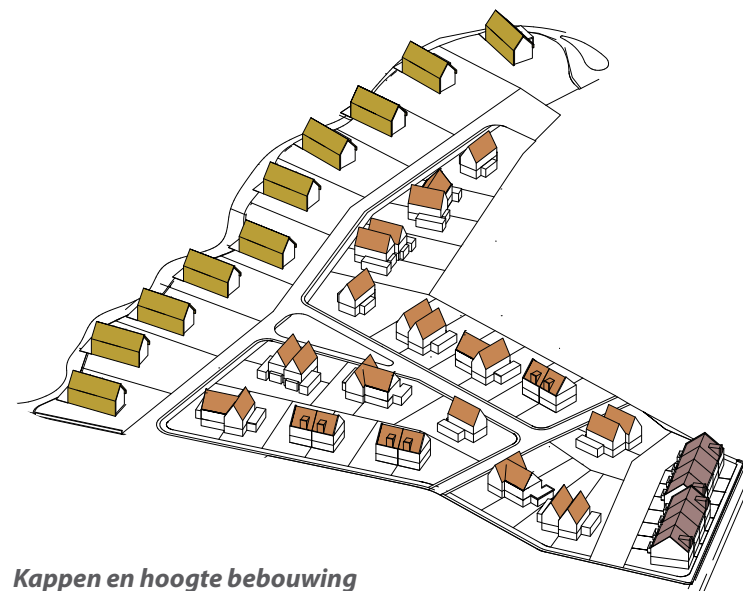
- De woningen langs de Bergstraat hebben een langskap of afwisselend plat dak met langskap.
- De kap kan een zadeldak zijn, een mansardedak of een afgeleide vorm daarvan zijn.
- De kap mag symmetrisch en/of asymmetrisch zijn, mits deze in samenhang met de gevel is ontworpen.
- De dakbedekking bestaat uit natuurlijke materialen zoals dakpannen, leipannen, en dergelijke.
- De kleur van de kap is antraciet en in samenhang met rest van het buurtje.

2. Wonen aan de straatjes:

- Alle woningen hebben een kap, al dan niet met dakkapellen. De vorm wordt in samenhang met de architectuur van de gevel bepaald.
- De kap van deze woningen mag variëren, zowel een langskap als dwarskap is mogelijk.
- De kap van de vrijstaande woningen mag onderscheidend zijn; hiermee kan een kleinschalig accent worden gecreëerd in de straat.
- De dakbedekking van de schuine daken bestaat uit natuurlijke materialen, zoals keramische dakpannen, leipannen en dergelijke. De kleur van de dakbedekking is antraciet/donkergrijs in samenhang met de kleur van de dakbedekking in de rest van het buurtje.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en uniform vormgegeven.
- Voor de dakkapellen die na oplevering geplaatst kunnen worden (door de bewoners) dient een integraal ontwerp te zijn, in samenhang met de architectuur van de woning.

3. Wonen aan het Vloed:

- Alle woningen hebben een hoge kap. De kap vormt een belangrijk architectonisch element van de woning. De vorm wordt in samenhang met de architectuur van de gevel bepaald.
- De richting van de kap is dwars op de straat en het landschap. Hiermee opent de woning zich volledig naar het landschap.
- De hoofdkapvorm is uniform;
- De kleur van de kap is antraciet en in samenhang met rest van het buurtje.
- Eventuele dakkapellen zijn geïntegreerd in het ontwerp van de kap; ze zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en uniform vormgegeven.
- Voor de dakkapellen die na oplevering geplaatst kunnen worden (door de bewoners) dient een integraal ontwerp te zijn, in samenhang met de architectuur van de woning.



Kappen en hoogte bebouwing

- Maximaal 2 lagen hoog: 1 laag met kap en/of 2 lagen met plat dak.
- 2 lagen met kap (dwars of langs).
- 1-2 lagen met dwarskap.

BIJGEBOUWEN EN BERGINGEN

1. Wonen aan het dorpse lint:

- De bergingen staan aan de openbare ruimte (parkeerstraat) en vragen om een zorgvuldige uitwerking.
- De bergingen zijn uniform vormgegeven en mee ontworpen met de woningen.

2. Wonen aan de straatjes:

- Aanbouwen, bijgebouwen en/of vrijstaande garages zijn gewenst. Deze zorgen voor variatie en dorpse uitstraling.
- De bergingen worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de woning of in het bijgebouw opgenomen.
- Bij positionering dient aandacht voor de uitstraling naar de omgeving/straat en de bezonning van de tuin te zijn.
- De bijgebouwen worden in dezelfde baksteenkleur van de woningen uitgevoerd.

3. Wonen aan het Vloed:

- Om de versnippering van de tuinen te voorkomen en om een eenduidig compact bebouwingsbeeld aan het landschap te kunnen creëren, zijn de bijgebouwen en/of vrijstaande garages in dit gebied NIET toegestaan.
- Aanbouw is mogelijk indien het mee ontworpen is met de architectuur van de woning (het hoofdvolume).
- De bergingen en de parkeervoorzieningen (garage, carport) worden geïntegreerd in het hoofdvolume of in het aangebouwde volume van de woning.

DETAILLERING

- Zorgvuldige uitvoering wordt verwacht bij de plaatsing van de zonnepanelen
- Positionering van de zonnepanelen op schuine daken afstemmen op het stramien van de gevel. Panelen clusteren en clusters 'afmaken'.
- Airco-installaties moeten te allen tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Plaatsing van de airco-installaties op de kopgevel (zijgevel) is niet toegestaan.
- Een integrale oplossing met de gevelarchitectuur en/of mee-ontworpen aircokasten verdient de aandacht.
- Ook de hemelwaterafvoeren worden planbreed duurzaam vormgegeven door deze uit te voeren in zink of als eventuele kleefgoten. Aandacht wordt gevraagd voor de positionering en vormgeving van de spuwers en de noodoverstorten.



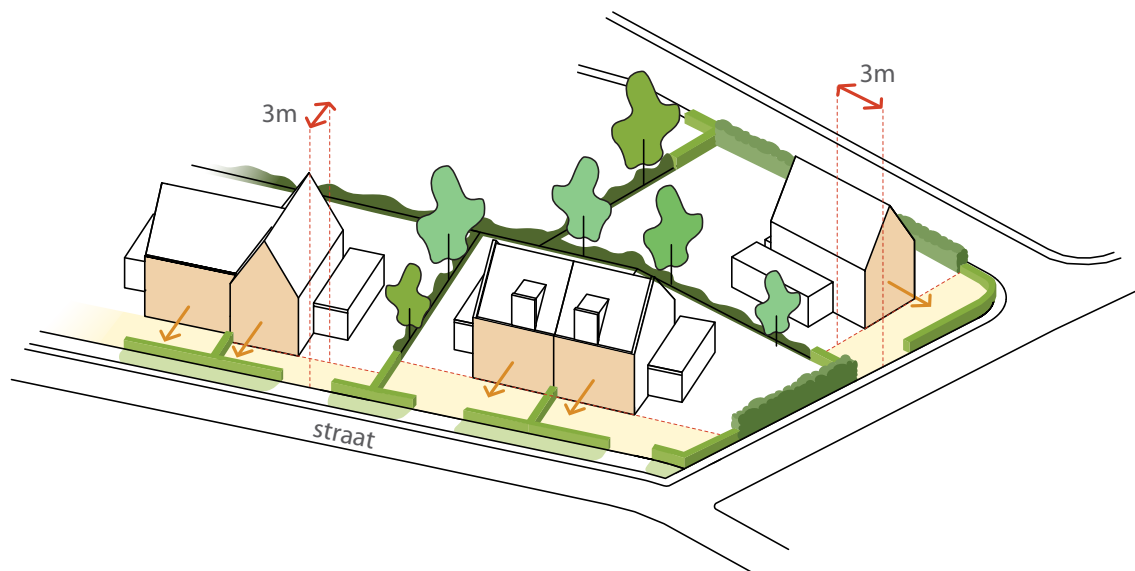
zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



geïntegreerde/afgewerkte aircoinstallaties



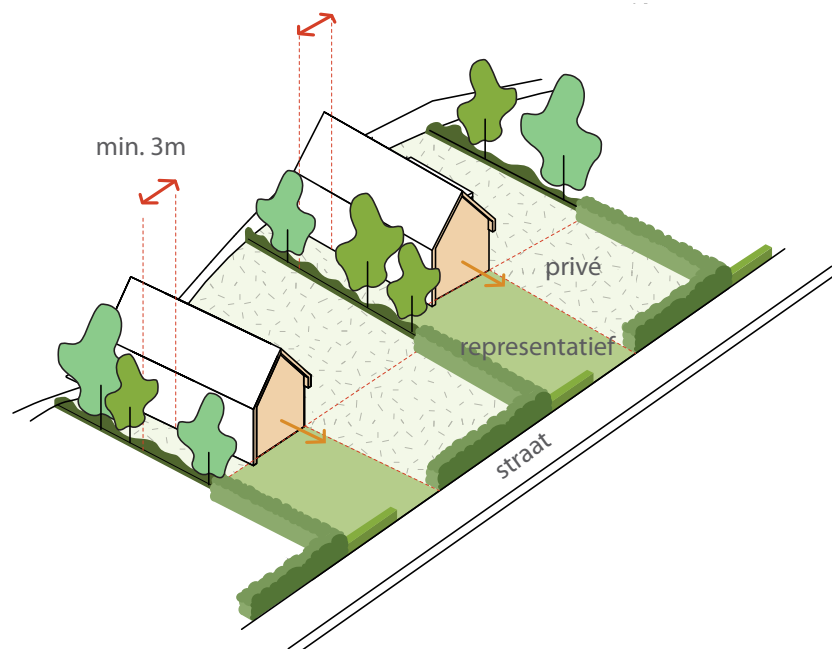
ongewenste oplossingen



Principe schema positionering woning, erfafscheiding en oriëntatie

Wonen aan de straatjes:

- Rooilijn minimaal 3 meter vanaf de kavelgrens, zowel aan de voorzijde als de achterzijde.
- Lage haag (0,7 - 1 meter) langs de voorzijde, langs de zijkant tot aan de voorgevel en tussen de kavels onderling tot aan de voorgevel.
- Hoge haag (1,8 - 2 meter) langs de overige zijkanten, achterkanten en tussen de kavels onderling.



Principe schema positionering woning, erfafscheiding en oriëntatie

Wonen aan het Vloed:

- Geen vaste rooilijn aan de voorzijde; één zijkant van de woning staat op 3 meter vanaf de kavelgrens.
- Grote voortuinen (representatieve deel) en brede zijtuinen (meer private deel).
- Om privacy te kunnen borgen zijn hoge hagen (1,5 -1,8 meter) gewenst; zowel langs de representatieve voorzijde als langs de zijkanten.



*sfeerbeelden grote groene terrassen aan
het landschap*

DEELGEBIED “APPARTEMENTEN AAN DE LEY”

Kavelinrichting

- De “groene loper” wordt ingericht als een brede wadi met cascades die het regenwater uit de omgeving opvangt en geleidelijk afvoert naar de beek. Het wooncomplex, dat met de voeten in dit natte gebied staat, wordt op een enigszins verhoogde terp geplaatst, iets hoger dan de omgeving.
- Het bebouwingsvlak voor de realisatie van de appartementen en de parkeervoorziening dient rekening te houden met behoud van de zichtlijnen naar het landschap en de minimale breedte voor de omliggende groenzone (wadi). Minimale afstanden zijn daarbij:
 - 40 meter tot aan de kavellijn van de woningen in De Fabriek en woningen aan het Vloed.
 - 20 meter tot aan de Watermolenstraat.
 - 25 meter tot aan de beek.
- Het complex wordt ontsloten vanaf de Watermolenstraat. De inrit naar de parkeervoorziening wordt landschappelijk geïntegreerd. De toegang naar het complex kan afsluitbaar zijn door middel van een poort of slagboom. De positie van de poort/slagboom ligt op het uit te geven terrein, minimaal 10 meter vanaf de Watermolenstraat. Dit om de vrije doorzicht naar het landschap te kunnen behouden.
- De parkeervoorziening mag halfverdiept of volledig ondergronds worden gesitueerd. Er dient bij een halfverdiepte positionering rekening te worden gehouden met een landschappelijke aansluiting op de omgeving.
- Het parkeren, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers, dient geheel op eigen terrein te worden opgelost (parkeernorm 2,6 ppl/woning). Parkeerplaatsen in de open lucht dienen zorgvuldig en landschappelijk te worden ingepast en maximaal uit het zicht.
- De inrichting van de collectieve tuin op de terp is open en loopt qua beeld, materialisatie en beplanting vloeiend over in de omliggende wadi en het naastgelegen beekdal. Het vormt in de inrichting een vanzelfsprekende overgang tussen de meer cultureelrijke wadi en de meer natuurlijke inrichting in het beekdal. Insteek is een ecologische invulling die de natuurwaarden van het gebied versterkt.
- Woningen op de begane grond kunnen op deze terp een kleine tuin of terras hebben, geïntegreerd in het totale ontwerp van het gebouw en de tuin.
- Het afval zal worden ingezameld in de centrale ruimte van het gebouw in opgestelde containers. Deze kunnen wekelijks worden aangeboden aan de ophaaldiensten.

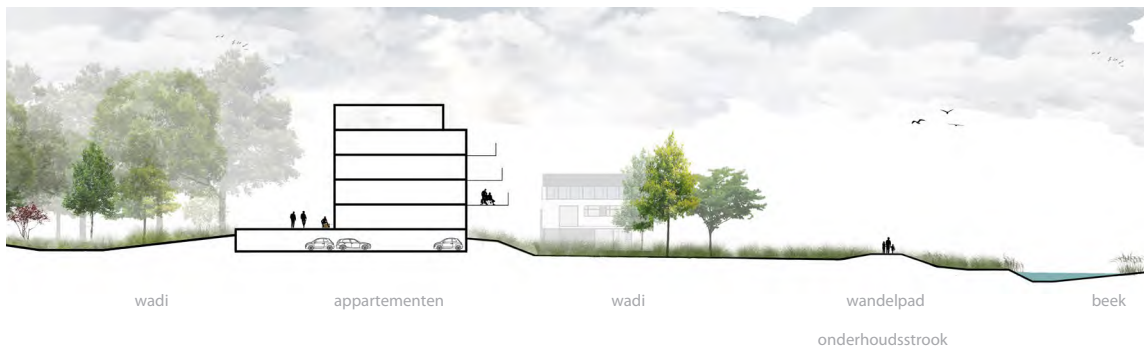


schets illustratie “gestapelde appartementen”



Bebouwing

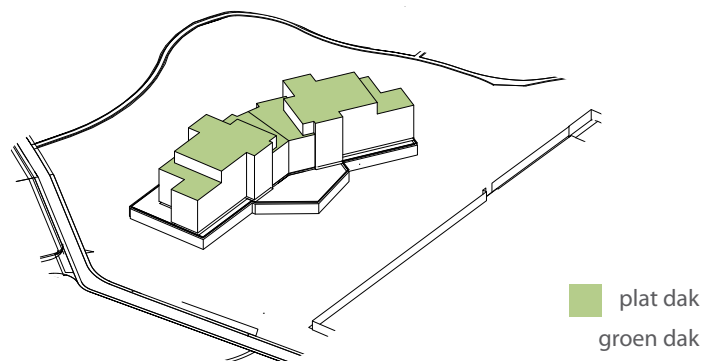
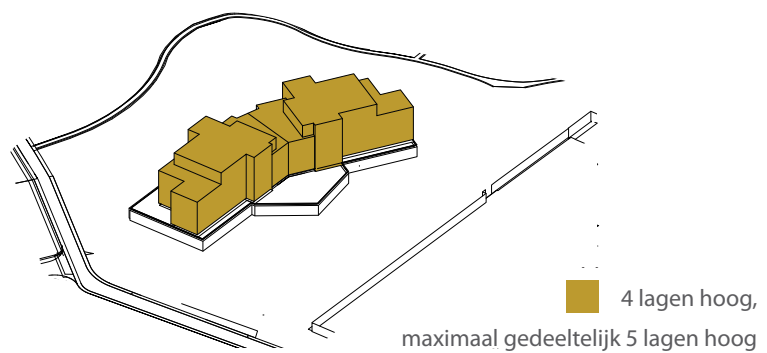
- Het gebouw markeert de overgang van de groene loper naar het beeklandschap en vormt een eigentijds nieuw baken in het landschap.
- Het appartementencomplex is een bijzonder architectonisch gebouw waar “de villa’s als het ware gestapeld worden”. Het beeld van grote open terrassen aan het landschap vormt het beeld voor dit object.
- Het object is alzijdig georiënteerd met uitstraling en een gezicht naar alle kanten van de Zuidrand (de Watermolenstraat, de groene loper en het beekdal). De hoofdorientatie vanuit de woningen is uiteraard het prachtige uitzicht op het beekdal en het buitengebied.
- Het appartementencomplex dient een architectonische parel van de Zuidrand te zijn. Het hoogstaande ambitieniveau is niet alleen voor de architectuur gewenst maar ook voor de woningtypes, detaillering en materialisatie van het gebouw.
- Horizontale geleding van het gebouw met uitkragende balkons in lichte materialen en kleuren is het beeld.
- Gezien de natuurlijke en landschappelijke setting is het gewenst om zo veel mogelijk natuurlijke en duurzame materialen te gebruiken. De voorkeur gaat uit naar baksteen, glas en hout. Baksteen refereert naar de achtergelegen fabriek.
- De maximale hoogte van het gebouw is 4 woonlagen met een 5de beperkt bebouwde laag (bijvoorbeeld met penthouses). Dit is exclusief (halfverdiept) parkeer-laag.
- Een trapsgewijze opbouw (verjonging) van het gebouw dan wel geleding van de gevelopbouw is gewenst zodat er geen muurvorming ontstaat naar het landschap.
- De entree is zichtbaar gesitueerd vanaf de Watermolenstraat.

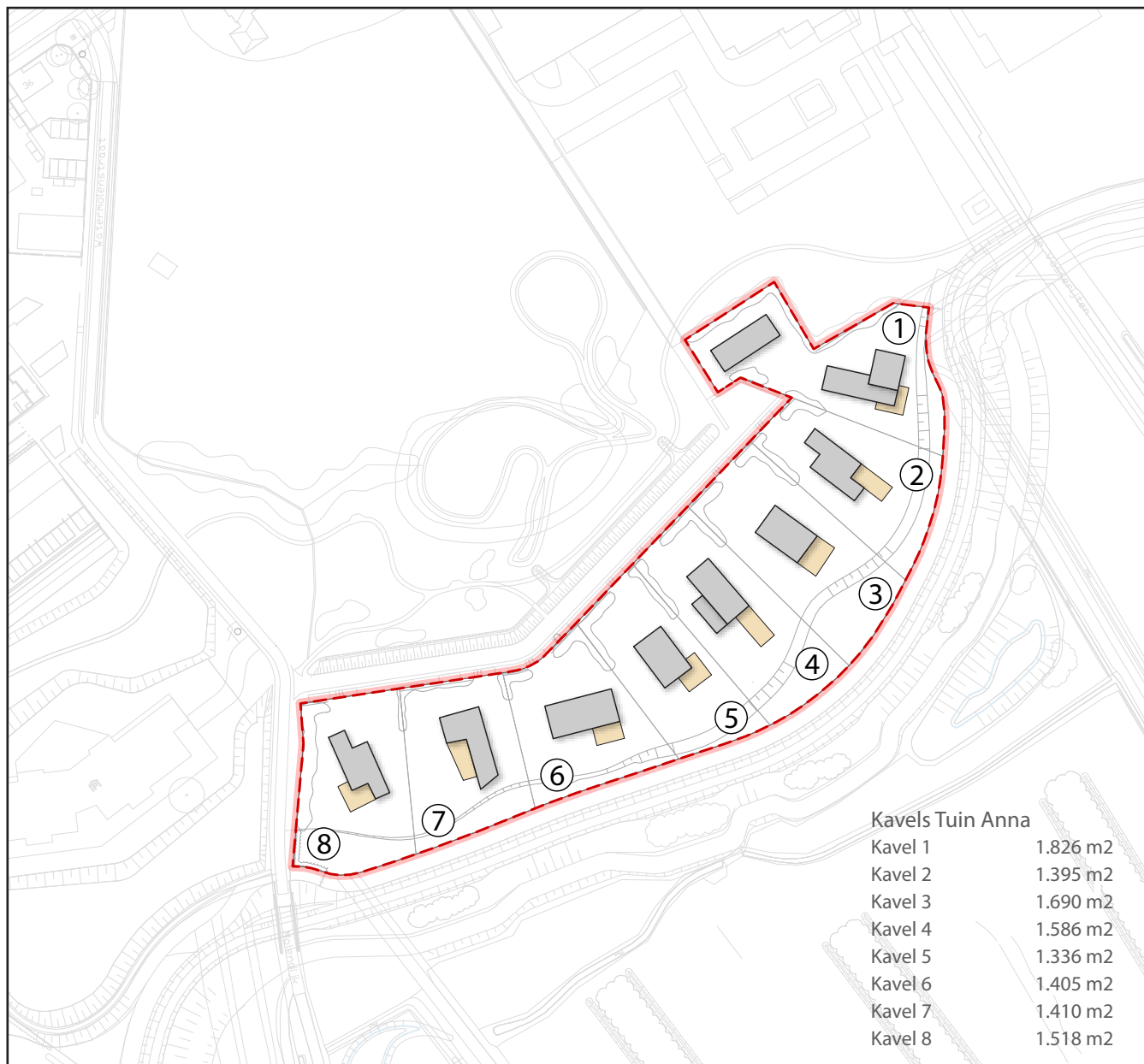


sfeerbeelden gevel opbouw, alzijdige oriëntatie



impressie beeld: appartementen aan het landschap





DEELGEBIED “KAVELS TUIN VAN ANNA”

Kavelinrichting

- De kavels hebben overwegend een rechthoekige vorm en zijn haaks op de beek georiënteerd. Uitzondering vormt de eindkavel naast de tuin van Thebe, het naastgelegen verzorgingshuis. Deze kavel is driehoekig van vorm, driezijdig georiënteerd en biedt ruimte voor een extra bouwvolume (een kangoeroewoning) aan de noordzijde.
- De oppervlakte van de kavels varieert tussen de circa 1.350 m² tot circa 1.800 m². Alleen kavel 1, grenzend aan Thebe, is circa 2.500 m² groot waardoor de bouw van een kangoeroewoning mogelijk is op de kavel. De kavels zijn circa 25 m breed en hebben een variërende lengte van circa 40-60 meter.
- De kavels bestaan uit een gecultiveerde ‘traditionele tuin’ waar de woning op staat en een “natuurtuin” die direct aan het beekdal grenst. In dit natuurlijke deel zijn geen gebouwde constructies toegestaan. Deze natuurzone varieert qua maat in de diepte, zie hiervoor de uitgewerkte kaveltekeningen. Een geleidelijke overgang tussen de cultuur-natuur is gewenst, eventueel gemarkeerd met een lichte glooiing of ‘ha-ha’.
- Aan beide kanten van de beek liggen onderhoudstroken met een breedte van 5.00 meter, die eigendom zijn van het Waterschap De Dommel. De noordelijke onderhoudstrook ligt tussen de beekloop en de zuidelijke eigendomsgrens van de bouw kavels.
- Om de kavels een groene, parkachtige karakter te kunnen geven worden de zijtuinen tussen de woningen bebouwingsvrij en groen ingericht. De afstand van het bouwvlak tot aan de zijgrens is minimaal 5 meter. Ook de afstand tot aan de openbare weg is mede bepalend voor het groene karakter van deze kavels. De minimale afstand bedraagt 10 meter (of 8 meter tot aan gebouwde parkeervoorziening).
- De woningen mogen binnen het aangegeven bouwvlak, vrij op de kavel gepositioneerd worden. Vaste rooilijn van de woningen is niet gewenst. De bewoners kunnen hierdoor de woning zo optimaal mogelijk op uitzicht, bezonning en privacy positioneren. Hiermee ontstaat een vrij en informeel beeld van af het landschap.
- Het bouwvlak waarbinnen de woning gesitueerd kan worden bedraagt circa 30-35 % van de kaveloppervlakte en is overwegend 500 m² groot. Het bouwvlak mag maximaal 75% bebouwd worden, mits voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen.



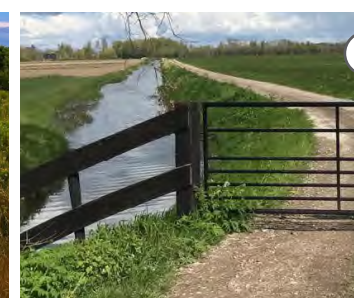
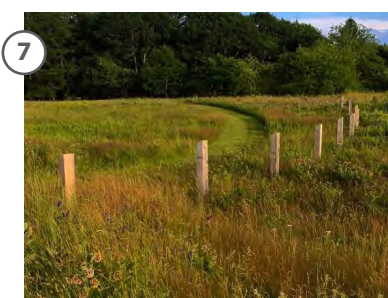
schets impressie woningen aan de Tuin en het landschap



- Het bouwvlak ligt op een minimale afstand van 10 meter vanaf de openbare weg en 5 meter vanaf de zijdelingse erfgrens.
- De ligging van de kavels aan de beek en het ecologische landschap vraagt om een zorgvuldige en natuurlijke inrichting van deze kavels. Een 'natuur-inclusieve' tuin met ruimte voor waterberging in de natuurzone, gebiedseigen flora en fauna en veel opgaand groen is het wensbeeld.

Entree kavel

- De kavels worden aan de noordzijde ontsloten via een weg die op de Watermolenstraat uitkomt. De weg eindigt aan de oostzijde met een verbreding waar keren van gemotoriseerd verkeer mogelijk is.
- Tussen de weg en de kavels ligt een openbare groenstrook van circa 2 meter breed, als overgang tussen openbaar-privé.
- De kavels hebben een eigen toegang vanaf de weg in vorm van een poort of afsluitbare hek. De situering van de toegangen van de kavels kan naar vrij inzicht van de eigenaar gerealiseerd worden. De oprit voor de auto's is maximaal 5 meter breed en wordt met halfverharding (open verharding) ingericht.
- De vorm en materiaalkeuze van de toegangen/poorten passen bij het karakter van de bebouwing. De poorten bestaan uit gemetselde kolommen en stalen hekken. De hekken dienen transparant te zijn. Dichte poorten met panelen zijn niet toegestaan. De hoogte van de poort is maximaal 2 meter.
- Parkeren vindt plaats op de kavel (minimaal 2 parkeerplekken per woning). Gebouwde parkeervoorziening is integraal mee ontworpen met de hoofdvolume, in vorm van een carport of garage.

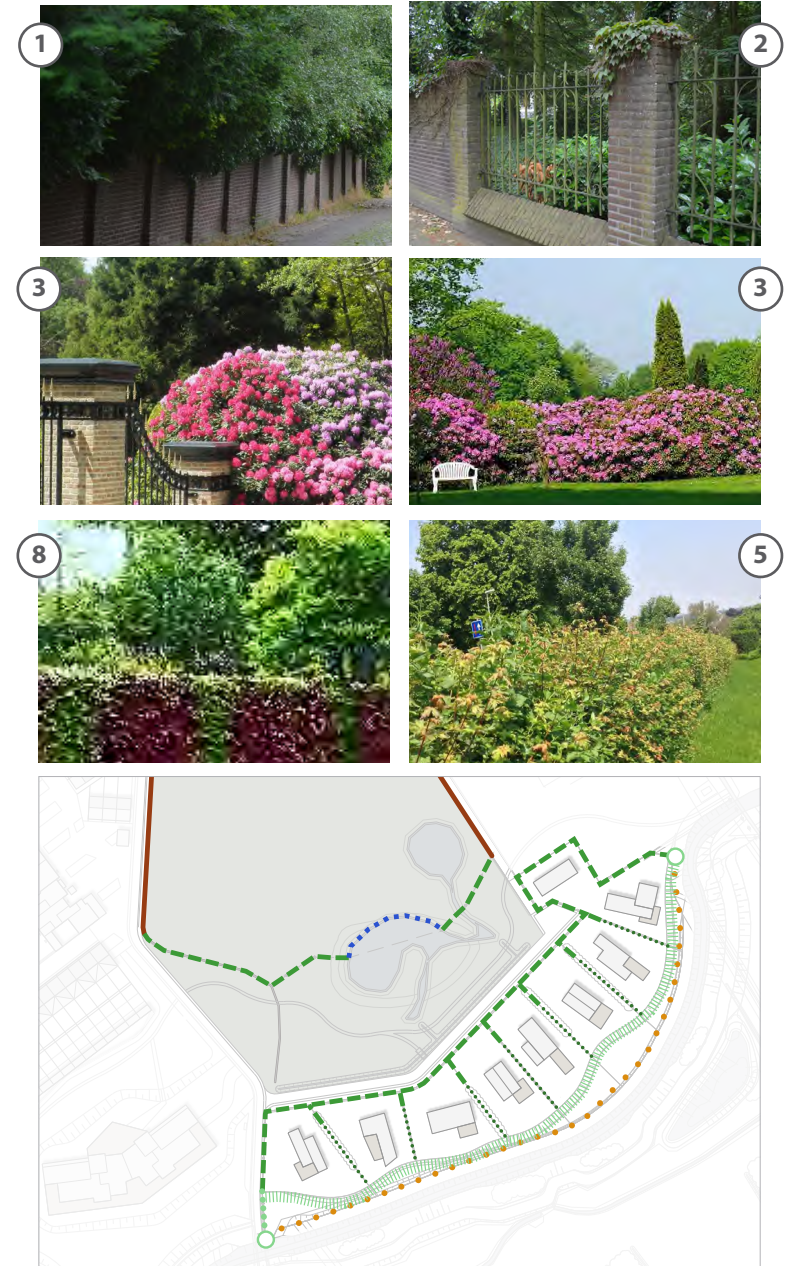


Sfeerbeelden kavelinrichting

Erfafscheiding

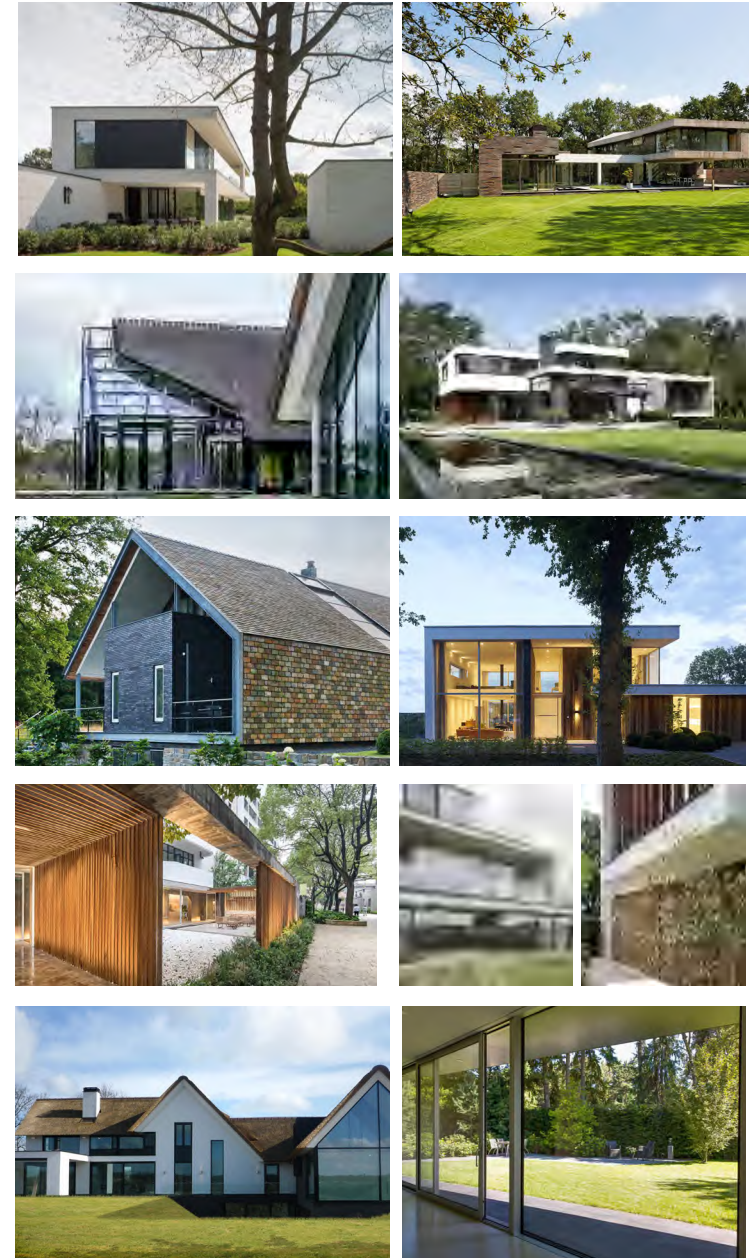
- Handhaven beeldbepalende gemetselde muur rondom Huize Anna, laatste deel van het beton opruimen en de relatie tussen de tuin en de groen lopers versterken.

- 1 — Tuinmuur**
 - Bestaande hoge tuinmuur langs de Tuin Huize Anna (onder andere Watermolenstraat), 2 m hoog.
- 2 — Lage muur met stalen hek**
 - Bestaande voorkanten aan de Bergstraat.
 - Met rododendron struiken.
- 3 — Stalen hekken met Rododendrons**
 - Langs de ontsluitingsweg villa's.
 - Begrenzing Tuin Huize Anna.
 - Onregelmatige hoogte en dikte van rododendronstruiken.
- 4 — Water als natuurlijke begrenzing**
- 5 — Landschappelijke haag met gaas**
 - Landschappelijke gemengde haag, 1 - 1,8 m hoog.
 - Stalen poort naar het onderhoudspad (in beheer van Waterschap).
- 6 — Natuurtuin met landschappelijk overgang**
 - Natuurlijke overgang beekdal; talud, glooiing, "ha-ha"
 - Kleine houten vlonder/terras.
 - Ruimte voor waterberging.
- 7 — Agrarisch transparant hek (optioneel)**
 - Langs het onderhoudspad van de beek, maximaal 1,5 m hoog.
 - In de vorm van een draadhek.
 - Gesitueerd tussen de tuinen en de onderhoudspad langs de Leij.
- 8 — Natuurlijke erfafscheiding tussen de percelen**
 - Stalen hekken in combinatie met hagen, struiken, bomen, en dergelijke.
 - Creëren van privacy met zicht op het landschap.



Bebouwing

- De nieuwe woningen aan de rand van de Tuin Huize Anna zijn geïnspireerd op de bestaande woning Huize Anna: een vrijstaand villa in een parkachtige tuin, verscholen achter het groen. Ook de kleur wit van Huize Anna vormt de inspiratie voor deze nieuwe woningen. Insteek is echter wel nadrukkelijk een moderne, eigentijdse architectuur.
- De villa's staan vrij in de tuin en dienen een alzijdige oriëntatie en uitstraling te krijgen. Minstens de voorzijde aan de straat en de 'achterzijde' aan het landschap dienen een representatieve gevel te krijgen. Voor de eindkavels geldt dat ook voor de zijde gelegen aan de openbare ruimte.
- Gezien de landschappelijke setting vormen deze bijzondere kavels aan de beek het visitekaartje van de Zuidrand. Een hoogstaande architectonische uitwerking met nadruk op duurzaam en ecologisch bouwen met aandacht voor detail en materialisatie is het uitgangspunt voor deze villa's.
- Ieder villa is anders, zowel in architectuur als in positionering op de kavel. Er mogen zowel langgerekte 1-2 laagse volumes staan, als compacte villa's met 2-3 lagen hoog. Bindend element is de witte kleur.
- Het hoofdgebouw dient in beginsel uit één massa te bestaan. Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan als ze met het hoofdgebouw een harmonieus geheel vormen.
- Maximale grootte van de woning is 1200 m³ (exclusief eventuele kelderlaag). Dit is exclusief bijbehorende bijgebouwen. De hoogte van de villa's is 2 lagen met een kap of 3 lagen met plat dak waarbij de 3de laag voor 50% de oppervlakte van de 2de laag is. Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is 10 meter met plat dak. Met een schuin dak mag de maximale nokhoogte van de dak 12 meter zijn
- Bijgebouwen, zoals tuinhuisjes en carports, zijn toegestaan in de zone van het bouwvlak. De oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen is niet gemaximeerd. Uitzondering vormt de bebouwingsvrije zone langs de straat. Hier mogen kleine bouwvolumes geplaatst worden met een oppervlakte van maximaal 15 meter. In de "natuurtuin" aan het landschap zijn geen bijgebouwen toegestaan. Losstaande bijgebouwen zijn maximaal 1 laag hoog (3 meter).
- De bergruimte wordt integraal in de hoofdvolume geïntegreerd. Vrijstaande bergingen zijn niet gewenst, zowel niet tussen de bebouwingsvlakken als niet in de voortuin en achtertuin.
- De buitenruimte in vorm van terrassen, dakterrassen, veranda's, loggia's e.d. vormt een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp.



Sfeerbeelden architectuur

Materiaal en kleur

- Gezien de natuurlijke en landschappelijke setting is het gewenst om zo veel mogelijk natuurlijke en duurzame materialen te gebruiken. De voorkeur gaat uit naar baksteen, stukwerk en hout, eventueel in ondergeschikte vorm aangevuld met andere materialen.
- Basis kleur is wit. Alle woningen dienen een deel van de gevel of de totale woning in wit te hebben. Daarnaast hebben natuurlijke en ingetogen kleuren de voorkeur.
- Kappen dienen met natuurlijke materialen zoals keramische dakpannen of riet bekleed te worden. Bij platte daken zijn daktuinen en groene daken een pré die het regenwater deels kunnen opvangen zodat het vertraagd via de tuin naar het beekdal afgevoerd kan worden.

Architectenselectie

- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren, tenzij anders overeengekomen;
- De architect is aangesloten bij de BNA en dient aantoonbare ervaring te hebben met projecten waarin sprake is van een functionele en visuele samenhang tussen gebouwen en groene buitenruimte, en een moderne uitstraling. Ook dient de architect het vermogen te hebben om authentieke en unieke ontwerpen te maken.





Kavels Tuin van Anna met bebouwingsvlakken

- perceelsgrens
- bouwvlak
- maximale grens waar aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen geplaatst kunnen worden
- grens gecultiveerde tuin en natuurtuin
- onderhoudsstrook 5m breed
- erfafscheiding, max. 1 meter hoog
- stalen hekken met Rododendrons
- natuurlijke erfafscheiding, max. 2 meter hoog
- agrarisch transparant hek (optioneel), max. 1,5 meter hoog
- stalen poort naar het onderhoudspad (in beheer van Waterschap)
- gecultiveerde tuin
- natuurtuin
- Nieuwe Leij
- weg
- ▼ suggestie entree
- openbare ruimte
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- persleiding rioolgemaal

de strook dient vrij te blijven van opstallen en/of diep-wortelende beplanting dan wel graafwerkzaamheden

