

Zuidrand Van Puijenbroek Goirle

STEDENBOUWKUNDIG PLAN LAND VAN ANNA



augustus 2021



KuiperCompagnons

in opdracht van

Wilma Wonen & CRA VASTGOED



INHOUD

	INLEIDING	5
1	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
	Groen-blauwe raamwerk	9
	Groene lopers als hoofdontsluiting	11
	Woonbuurtjes	11
2	PLANFACETTEN	15
	Programma	17
	Landschap en ecologie	19
	Groen en biodiversiteit	21
	Water en klimaatadaptatie	23
	Verkeersstructuur	25
	Profielen openbare ruimte	29
	Gezondheid en klimaat	32



INLEIDING

Het plangebied 'Land van Anna' aan de zuidrand van Goirle is aan de noordzijde begrensd met de Bergstraat, enkele privé kavels ten zuiden van de Bergstraat en het woonzorgcomplex van Thebe aan de Bergstraat en het Kerklaantje ten noorden daarvan. Aan de zuidzijde loopt het gebied over in het mooie beeklandschap van de Nieuwe Leij.

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 textielfabrieken 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 fundamenten 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 stedenbouwkundigplan voor de locatie van Van Puijenbroek 'Land van Anna' en een gedetailleerd landschapsplan voor het beekdal van de Nieuwe Leij uitgewerkt.

Op een relatief groot oppervlak van het voormalige fabrieksterrein Van Puijenbroek worden circa 190 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 stedenbouwkundigplan bestaat uit een variatie aan verschillende woonbuurtjes en woningtypologieën, verbonden met een groen raamwerk van de openbare ruimte. De Land van Anna bestaat uit 5 deelgebieden:

1. De Fabriek,
2. De dorpse woonbuurt,

3. Wonen aan het Vloed,
4. Kavels in tuin Huize Anna en
5. Het appartementengebouw aan de Ley.

Het stedenbouwkundig plan legt de fundamenten vast voor de beoogde uitstraling en kwaliteit die de noodzakelijke samenhang in de gebiedsontwikkeling moet gaan bewerkstellen.

1

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Dorpslint Bergstraat

- 1 De fabriek
- 2 De fabriek: fabrieksplein aan de Watermolenstraat
- 3 De fabriek: fabrieksplein 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 Vergezicht 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

Karakteristieke elementen in het plan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De ideeën bij uitwerking van het stedenbouwkundige plan 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 Bergstraat 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

Vosserijten 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 van oost naar west. 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. 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-blauwe 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 sfeervolle route naar het beekdal en 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.

Woonbuurtjes

Binnen het groen-blauwe 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 Begstraat is deels hersteld, tot aan de bestaande schuur/garage net buiten het plangebied. Een klein groen plantsoentje (brinkje) zorgt voor samenhang van de buurt.

- *Wonen aan het Vloed*

Aan Het Vloed, ten zuiden van de dorpse woonbuurt, zijn unieke kavels met bijzondere vrijstaande woningen gesitueerd. De woningen liggen ingebed aan de rand van Het Vloed en lopen over in collectief te beheren natuurtuinen grenzend aan het beekdal.

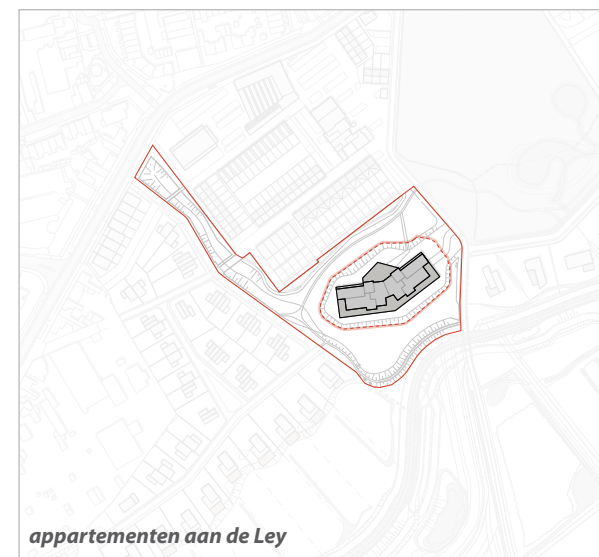
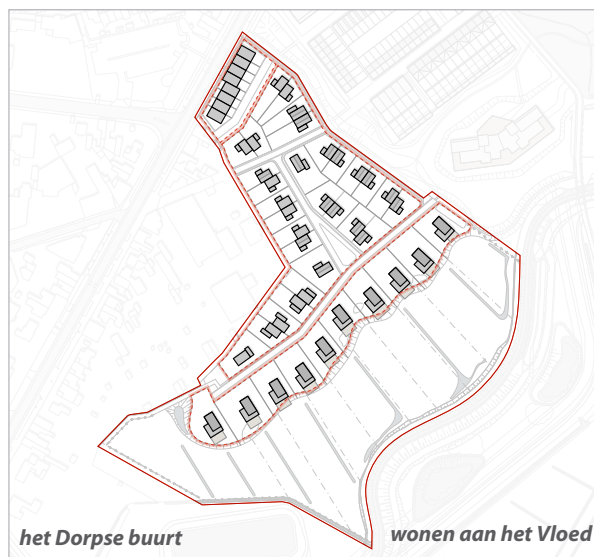
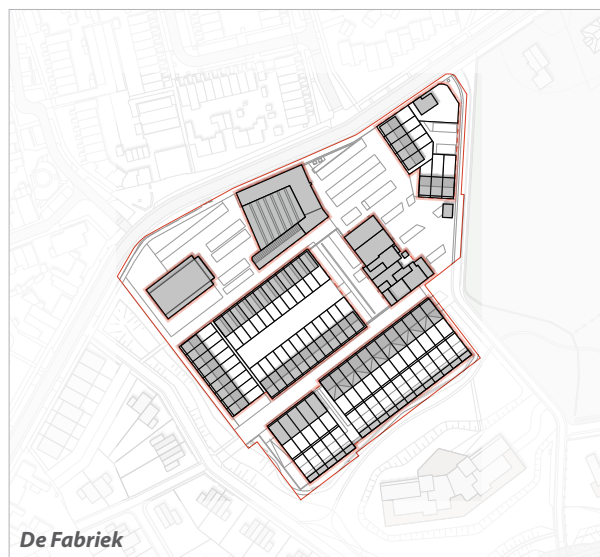
- *Tuin huize Anna*

De bestaande tuin van Huize Anna (de voormalige directeurswoning) is een parkachtig tuin met veel waardevolle bomen en een kleine vijver. De tuin wordt opgeknapt en de zuidelijke deel van de tuin wordt opengesteld voor recreatief gebruik. Ten zuiden van de bestaande tuin 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.

- *Appartementen 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.





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



Deelgebieden

2

PLANFACETTEN



programma



Betaalbaar/sociaal 43 woningen (23%)

- De Fabriek: 27 sociale huurappartementen
- Dorps Buurtje: 16 sociale koop/huur Bebo's



Middelduur 55 woningen, (29%)

- De Fabriek: 13 woningen, Weverijwoningen-met sheddaken, 21 middeldurewoningen (Ververijhal en Weverijhal), 8 dorpse rijwoningen Bergstraat, 13 app bestaand kantoor Bergstraat (CPO)



Vrijesector/Duur 91 stuks (48%)

- De Fabriek: 17 magazijnwoningen
- Dorpsbuurtje: 29 2/1 kap en vrijstaand,
- Aan Het Vloed: 10 woningen
- De Ley: 26 appartementen
- Tuin van Anna: 8 + 1 kangoeroewoning



1 bedrijfswoning

totaal 190 woningen

PLANFACETTEN

Programma

In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn nu 190 woningen opgenomen.

Het woonprogramma bestaat uit een mix van betaalbare, middel-dure en dure woningen en mogelijkheid voor een CPO-project binnen de bestaande fabriek. De betaalbare woningen staan aan de Bergstraat in de vorm van appartementen (huur) en boven-benedenwoningen (koop). In de Fabriek zijn middel-dure grondgebonden woningen en appartementen (in het bestaande kantoorgebouw) en enkele dure grondgebonden woningen in de zuidelijke rand gesitueerd. Het programma in het dorpse buurtje bestaat uit betaalbare woningen aan de Bergstraat en dure woningen (twee-kappers en vrijstaand). De kavels en de appartementen aan de Leij vormen een exclusieve doelgroep in het dure segment.

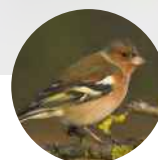
Bijna alle woningen zijn levensloopbestendig te maken. In het te renoveren kantoorpand aan de Bergstraat is er mogelijkheid om woningen (appartementen) te realiseren via een CPO-ontwikkeling. Een deel (kleine hal) kan voor andere functies gebruikt worden, zoals werkruimte, brouwerij, e.d., rondom een collectieve ontmoetingsruimte. Mocht dit markttechnisch niet kunnen worden ingevuld dan kan het geheel worden ingevuld met woningen.





ECOLOGIE

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



Landschap en ecologie

De ambities voor het landschap richten zich met name op het herstellen en verbeteren van de waterlopen (watersystemen), het vergroten van de piekretentie, het realiseren van ecologische verbindingzones en verbeteren van de ecologische waarden en het vergroten van de recreatieve beleving van het gebied. In een gezamenlijk proces met de gemeente, waterschap De Dommel, provincie, Brabants Landschap en het Biodiversiteitsteam is een gedetailleerd plan uitgewerkt om de Nieuwe Leij te herprofilen en verleggen, een micromeandering te geven en de oevers natuurlijk in te richten.

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

Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande flora en fauna. Zo is de aanvliegroute voor vleermuizen gehandhaafd in de plannen, langs de bestaande bomenstructuren in het landschap en langs de randen van de tuin Huize Anna. Voor de zeldzame Bosbeekjuffer, die nu langs een beschaduwde stukje van de beek leeft (ten zuiden van de Tuin) wordt een nieuwe schaduwrijke plek direct in de omgeving aangelegd.

Het Vloed wordt als natte ruigte ontwikkeld met struweel, poelen en natuurvriendelijke oevers geschikt

voor vogels, libellen, amfibieën (Vinpootsalamander), kikkers en kleine zoogdieren als de Waterspitsmuis.

Ten zuiden van de Tuin van Huize Anna wordt juist ingezet op een kruidenrijk en faunairijk grasland met houtwallen, als biotoop voor insecten, vogels, vlinders en zoogdieren als de bunzing. De Tuin Huize Anna wordt zoveel mogelijk gehandhaafd als een parkbos en waar nodig enigszins heringericht. De bestaande verhoogde routes (dijken) door het landschap worden bloemrijk ingericht (Flower-power-dijken) en versterken de biodiversiteit (insecten en vlinders) en beleving voor de wandelaars en fietsers. Aansluitend op het bestaande bos wordt compensatiebos aangelegd op wat hogere plekken.

Natuur en ecologie bevinden zich niet alleen in het buitengebied/beekdal, maar lopen ook door in de aangrenzende tuinen van de villa's en het appartementencomplex, in de openbare ruimte en in de gebouwen. De ambitie is bij de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur om natuur-inclusief te ontwikkelen: voorzieningen voor beschermde soorten zoals vleermuizen, kerkuil, etc.

Achter de tuinen aan het Vloed wordt een gemeenschappelijk vormgeven en collectief beheerd natuurgebied ingericht, passend bij de biotoop van het Vloed. Deze plek zal (vaker dan nu al het geval is)

onderstromen. De insteek is dit natuurgebied collectief en natuurlijk te beheren (juridisch te regelen via een VVE) en alleen toegankelijk voor de bewoners te maken. Enkele voorbeelden van dergelijke oplossing zijn: Partiele herziening Abcoveseweg in Goirle, kreeklandschap bij Landgoederen in Numansdorp, Buitenruimte van het Duinpark in Den Helder.

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



groenstructuur

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 uitgroeiende 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 Klimaattuinen 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

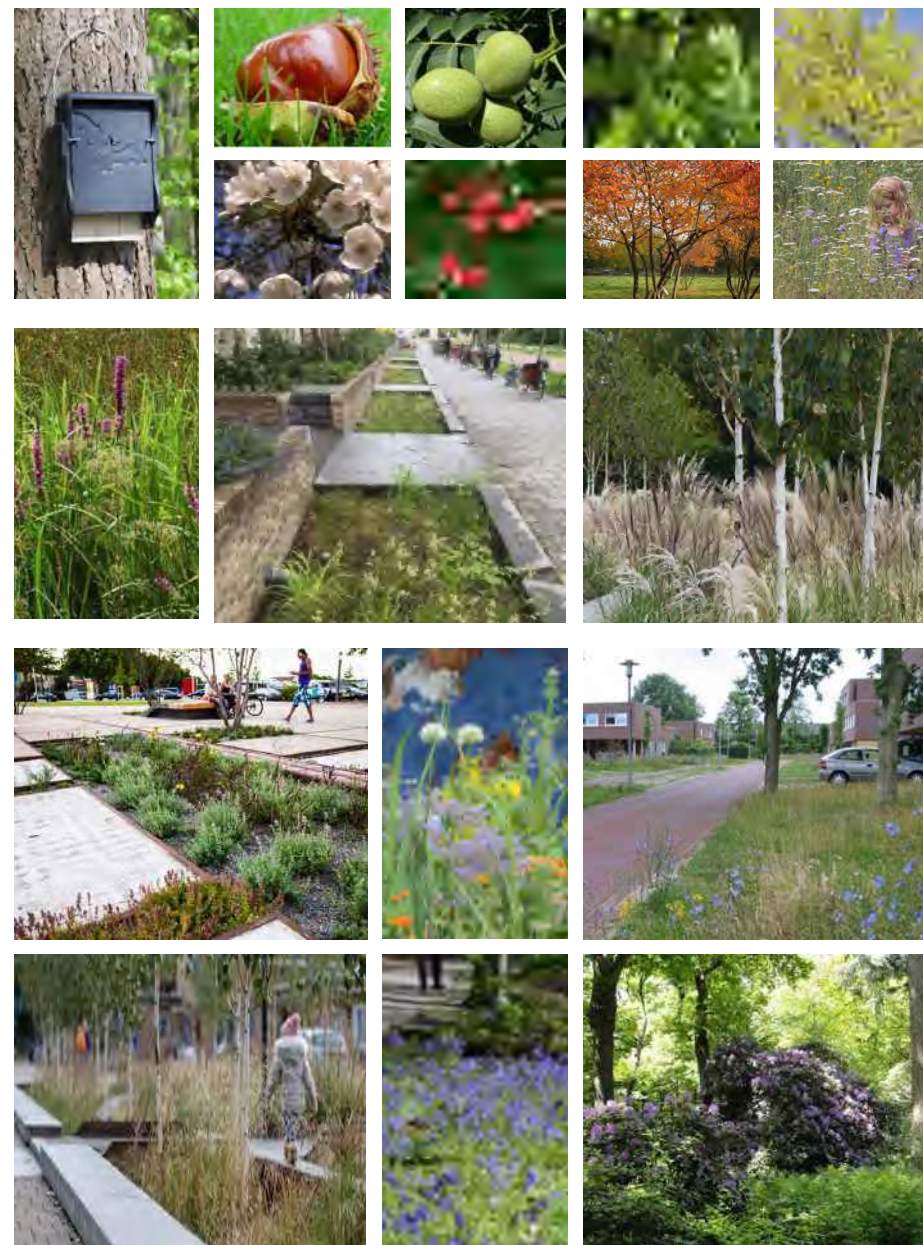
- 6 Wadi met kaskades; extensief groene inrichting.

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



recreatieve routes naar het landschap

Verkeersstructuur

Uitgangspunt is het autoverkeer zo minimaal mogelijk door het gebied te laten rijden, maar met korte inpridders te werken en vanaf de Bergstraat de diverse buurtjes te ontsluiten. Het doel is om in de Fabriek charmante en autoluwe leefstraatjes te maken, waar de openbare ruimte een soort verlengstuk van de woning kan worden, bewoners potten, planten en bankjes voor de deur kunnen zetten en de kinderen veilig op straat kunnen spelen. De straat 'in de fabriek' als ontmoetingsplek voor de bewoners.

De autoluwe straten in de Fabriek zijn natuurlijk voor hulpdiensten (brandweer, ambulance, etc.) goed toegankelijk, evenals voor verhuisauto's e.d.

- De twee 'voorpleinen' waar het grootste deel van de woningen en functies van de Fabriek parkeren worden direct vanaf Bergstraat ontsloten (net zoals nu). De rest van de Fabriekcluster is autoluw, met alleen nog toegang naar het parkeren achter de woningen.
- Om de Watermolenstraat niet te veel met woonverkeer te belasten, is daar het nieuwe woningprogramma bescheiden gehouden. Via de Watermolenstraat worden daarom alleen de 8 villa's in de Tuin van Huize Anna, het appartementencomplex en de 10 parkeerplaatsen bij de entree ontsloten. In totaal gaat het hier om

42 woningen. Met deze aantallen kan de karakteristieke, landelijke uitstraling en opzet van de Watermolenstraat gewoon gehandhaafd blijven en gebruikt worden ook voor het fiets- en wandelverkeer van en naar het buitengebied.

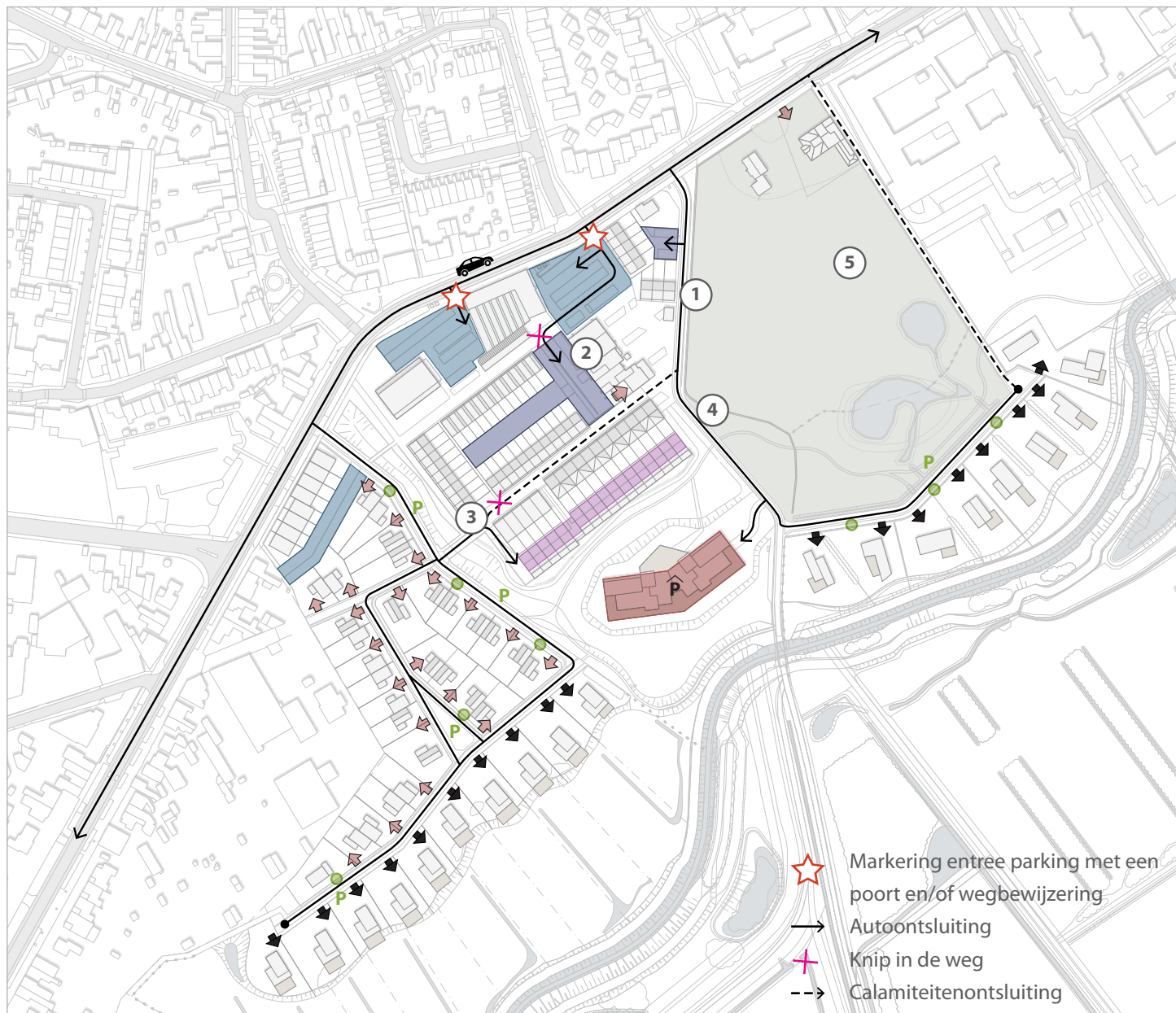
- Langs de groene loper zijn de woningen aan het Vloed, het dorpse buurtje en een deel van de Fabriek ontsloten. Parkeren in het dorpse buurtje is overwegend op eigen terrein en in parkeerclusters nabij de woningen. Bezoekers van dit deel parkeren op een aantal langsparkeerplaatsen langs de woonstraat en langs de Bergstraat.

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

Langzaamverkeer

Er wordt een fijnmazig netwerk van recreatieve paden aangelegd, tussen het dorp en het landschap en tussen de diverse buurtjes onderling. Door alle deelgebieden loopt een netwerk van voetpaden. In de woongebieden zijn deze verhard. In het buitengebied zijn deze halfverhard, of in de vorm van struinpaden/laarzenpaden door het landschap. Deze laatste routes vormen een aanvulling/verrijking op de bestaande recreatieve routes in het buitengebied. Op deze manier

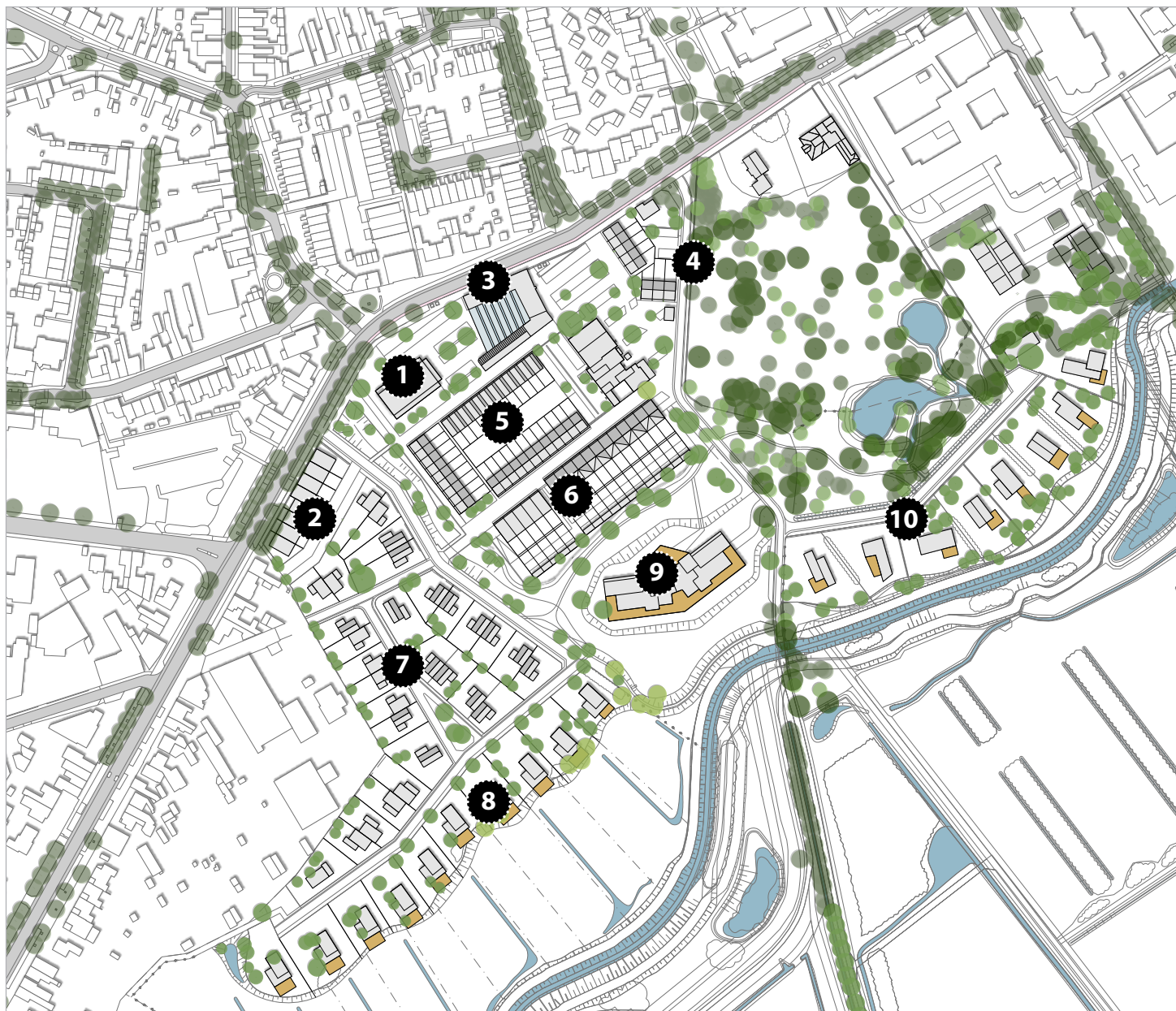
kan er van west naar oost en van noord naar zuid door het gebied worden gewandeld. Fietsers volgen de woonstraten, recreatieve fietsers komen via de Watermolenstraat in het buitengebied, net als nu.



Autoontsluiting en parkeren

- In de openbare ruimte
- In de semi-openbare ruimte
 - openbare parkeerplaatsen voor bewoners
 - Parkeercluster aan de Watermolenstraat
- P** In de openbare ruimte langs de weg
 - Kleinschalig parkeren in de grasberm, op open verharding
- Op eigen terrein in mandelig gebied
- Gebouwde private parkeergarage
 - Verlaagd aangelegd en integraal ontworpen met hoofdvolume.
 - Bereikbaar via de Watermolenstraat.
- Op eigen terrein
 - Met eventueel een carport of garage.
- Geïntegreerd op eigen terrein
 - Geïntegreerd (mee ontworpen) nabij het hoofdvolume; eventueel carport of garage.

- Markering entree parking met een poort en/of wegbewijzing
- Autoontsluiting
- Knip in de weg
- Calamiteitenontsluiting



Parkeerbalans

Betaalbaar/sociaal, norm 1,6 ppl/won

- 1** 27 appartementen
43 ppl in openbaar gebied: plein aan de Bergstraat
- 2** 16 boven-benedenwoningen
43 ppl in openbaar gebied: plein aan de Bergstraat
26 ppl in openbaar gebied, achter de woningen

Middeldure woningen, norm 1,9 ppl/won

- 3** 13 appartementen
25 ppl in openbaar gebied: fabrieksplein aan de Bergstraat
- 4** 8 rijwoningen
15 ppl in openbaar gebied: parkeercoffer aan de Watermolenstraat en fabrieksplein aan de Bergstraat
- 5** 34 rijwoningen
64 ppl in openbaar gebied: binnen de bebouwingsblok en fabrieksplein aan de Bergstraat

Dure woningen, norm 2,2 ppl/won

- 6** 17 geschakelde woningen
37 ppl : 34 op eigen terrein/collectief achterstraat en 3 ppl in openbaar gebied
- 7** 29 twee-kappers en vrijstaande woningen
64 ppl: 58 ppl op eigen terrein en 6 ppl in openbaar gebied (langs de weg)

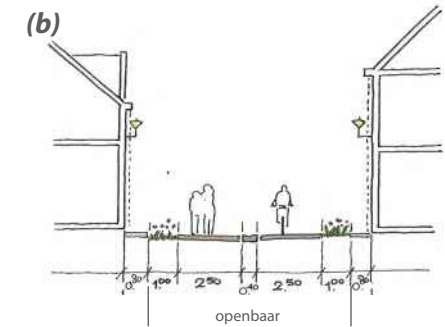
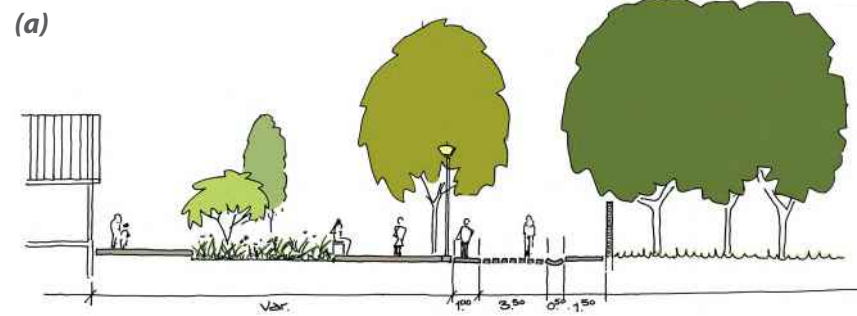
Dure woningen, norm 2,6 ppl/won

- 8** 10 vrijstaande woningen
26 ppl: 20 ppl op eigen terrein en 6 ppl in openbaar gebied (langs de weg)
- 9** 26 appartementen
67 ppl op eigen terrein (minimaal 52 ppl gebouwd)
- 10** 8 á 9 vrijstaande woningen
23 ppl: 1 ppl op eigen terrein en 5 ppl in openbaar gebied (langs de weg)

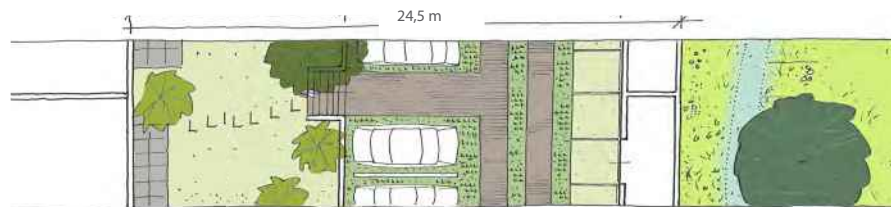
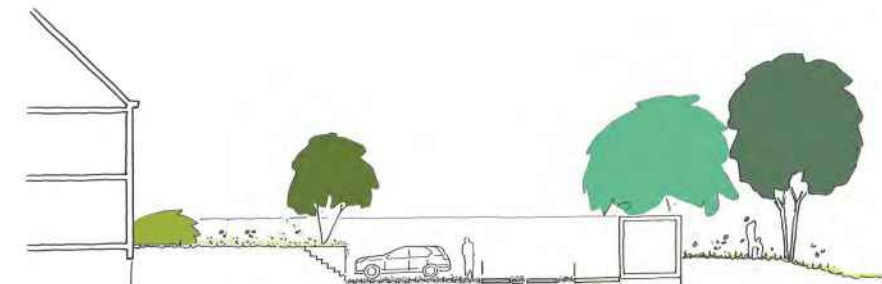


Profielen - Openbare ruimte

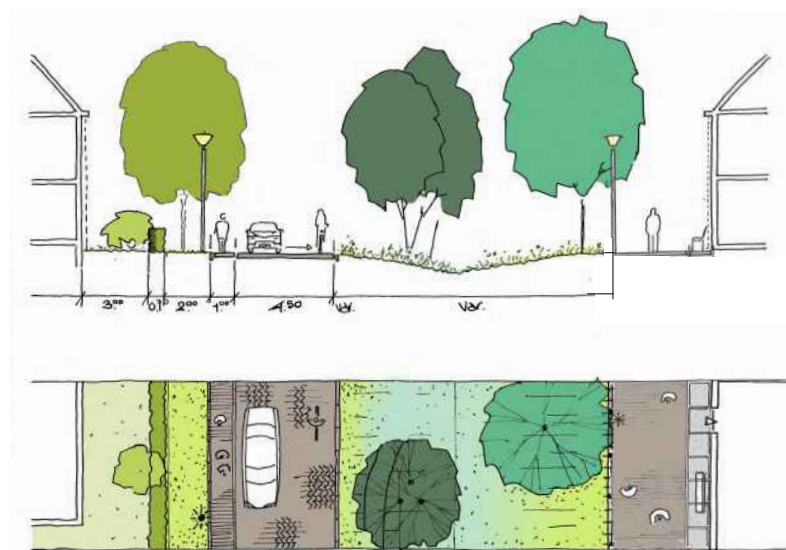
1. Fabrieksplein (a) & -straat (b)



2. Tuinzijde Magazijnwoningen



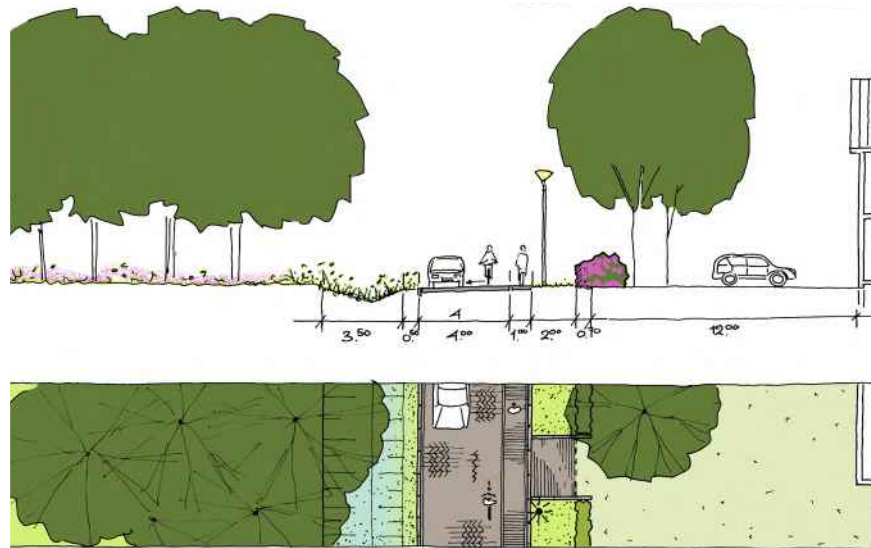
3. Groene loper



4. Dorps straatje



5. Tuin Huize Anna



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.

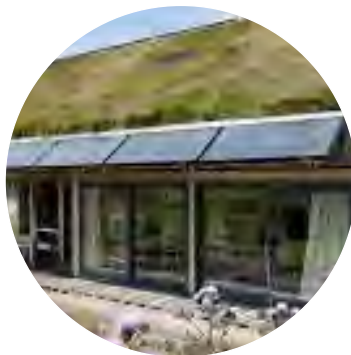
Klimaatadaptatie

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: fabriekspein aan de Watermolenstrat, cascade-wadi, Park/Tuin Huize Anna, pleintje in het dorpse buurtje, langs de beek, etc.
- In Land van Anna zijn ook (groene en verharde) plekken gemaakt voor collectief gebruik (bij de Magazijnwoningen, bij de appartementen, bestaand te transformeren kantoor, aan het Vloed).
- 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 oude kantoorgebouw aan de Bergstraat.

