



Aanvulling Activiteitenplan: Woningbouw Van Puijenbroek (Zuidrand Goirle)

Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet
natuurbescherming

Gierzwaluw

projectnummer 0407072.101
definitief revisie 00
18 juli 2019

Aanvulling Activiteitenplan: Woningbouw Van Puijenbroek (Zuidrand Goirle)

Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming

Gierzwaluw

projectnummer 0407072.101

definitief revisie 00
18 juli 2019

Auteurs

L.C. Smitskamp

Opdrachtgever

VP Grondexploitatie B.V.
Bergstraat 28
5051 HC
Goirle

Aanvulling op Z/097019

Voorliggend document betreft een aanvulling op de reeds ingediende ontheffingsaanvraag met zaaknummer: Z/097019. In voorgenoemde ontheffingsaanvraag is ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, bosbeekjuffer, wezel en steenmarter.

In voorliggend document wordt aanvullend een ontheffing aangevraagd voor één verblijfplaats van de **gierzwaluw**. In voorliggend document wordt daarom enkel op deze soort ingegaan en zullen de overige soorten niet aan bod komen, tenzij er raakvlakken ontstaan. Het voornemen is gelijk gebleven.

(Ten gunste van de grootte van het bestand zijn enkele voor de gierzwaluw-niet relevante teksten en, bijlagen verwijderd. De teksten die nieuw zijn in dit document zijn lichtblauw gearceerd.)

Antea Group is aangesloten bij het
Netwerk Groene Bureaus



De informatie in voorliggende rapportage is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

datum vrijgave
18-07-2019

beschrijving revisie 00
definitief

goedkeuring
M. Scholten

vrijgave
W.A. Matla



Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemene gegevens	2
1.1	Aanvrager	2
1.2	Contactpersoon / adviseur	2
1.3	Naam van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en)	2
1.4	Locatie van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en)	2
1.5	Beschrijving van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en):	4
1.5.1	Deellocatie Rode ontwikkelingen	4
1.5.2	Deellocatie Groen-blauwe zone	10
1.5.3	Relatie met de verbodsbepalingen	10
1.6	Periode waarbinnen de activiteiten plaatsvinden:	10
1.7	Werken volgens een gedragscode:	11
1.8	Eerder verleende ontheffing of omgevingsvergunning inclusief vvgb voor soorten:	11
2	Aanwezige beschermde soorten	12
2.1	Soorten	12
3	Soorten en verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming	14
3.1	Voor welke soorten wordt een ontheffing aangevraagd?	14
3.2	Ecologische inventarisatie	14
4	Belangen en doel	15
4.1	Op grond van welk wettelijk belang wordt een ontheffing aangevraagd?	15
4.2	Motivering wettelijk belang(en) in relatie tot de activiteit	15
5	Andere bevredigende oplossingen (alternatieven)	20
6	Mitigatie	24
6.1	Worden er maatregelen getroffen die het effect van uw initiatief op een of meerder soorten verzachten?	24
6.2	Mitigerende maatregelen	24
6.2.1	Gierzwaluw	24
6.2.1.1	Maatregelen voorafgaand	24
6.2.1.2	Maatregelen tijdens werkzaamheden	26
6.2.1.3	Maatregelen nieuwe situatie	26
6.2.2	Zorgvuldig handelen en algemene zorgplicht	29
7	(Gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten	30
7.1	Gierzwaluw	30
7.1.1	Huidige staat van instandhouding /trend	30
7.1.2	Functies plangebied	31
7.1.3	Effecten werkzaamheden op Gsvl	31

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige plankaart

Bijlage 2: Risicoscan Wet natuurbescherming

Bijlage 3: Nader onderzoek gierzwaluw

Bijlage 4: Prioritering woningbouwlocaties 2016

Bijlage 5: Transformatiekader Zuidrand Goirle

**Bijlage 6: Planningsoverzicht maatregelen in relatie tot de soorten en het
voornemen**



Figuur 1-0. Begrenzing plangebied (rood omlijnd). Bron luchtfoto: Globespotter, 2018.

1 Algemene gegevens

1.1 Aanvrager

Aanvrager: Van Puijenbroek

Naam voorletters(s): A.R.

Adres (straat, huisnummer, postcode en plaats):

Bergstraat 28

5051 HC

Goirle

Telefoonnummer: 013 530 81 20

Berichtenbox naam: -

BSN-nummer: -

E-mailadres: info@vpexploitatie.eu

Bedrijf / organisatie (indien aan de orde): VP Grondexploitatie b.v.

KvK-nummer: 54113830

UBN (uniek bedrijfsnummer): -

1.2 Contactpersoon / adviseur

Naam en adres (straat, huisnummer, postcode en plaats):

M. Scholten / L.C. Smitskamp

Beneluxweg 125

4904 SJ Oosterhout

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

Telefoonnummer: 06 12 96 50 94 / 06 21 16 46 86

E-mailadres: mattijs.scholten@anteagroup.com / linda.smitskamp@anteagroup.com

1.3 Naam van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en)

Woningbouw Van Puijenbroek en inrichting Groen-blauwe zone (Zuidrand Goirle)

1.4 Locatie van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en)

Naam en adres (straat, huisnummer, postcode, plaats en gemeente) / omschrijving locatie (indien locatie niet gekoppeld is aan een huisadres):

Bergstraat 50

5051 HC Goirle (Gemeente Goirle)

Ten zuiden van de dorpskern van Goirle is een groot fabrieksterrein aanwezig, te weten het HaVeP terrein (in eigendom van VP Exploitatie N.V.), waar textiel werd geproduceerd. Op het terrein van de voormalige bedrijven en directe omgeving, wordt nieuwbouw gerealiseerd (hierna ook wel: de rode ontwikkeling). Aansluitend op dit gebied liggen agrarische gronden die in eigendom zijn van VP Grondexploitatie B.V. dan wel Van Puijenbroek Landbouw B.V. Daarnaast zijn nog eigendommen aanwezig van Waterschap De Dommel, stichting De Runne (Thebe) en de gemeente Goirle. Deze terreinen zullen worden heringericht ten behoeve van het ecologische- en hydrologische systeem

(de Groen-blaauwe zone). Zie voor een nadere beschrijving paragraaf 1.5. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van de Zuidrand Goirle.

Voorliggend Activiteitenplan heeft specifiek betrekking op de nieuwbouw op het HaVeP-terrein. Zie voor de globale ligging ten opzichte van Goirle Figuur 1.1 en Figuur 1.0 en Figuur 1.2 voor de nauwkeurige aanduiding.

Kadastrale gegevens:

Perceel	Eigendom (recht van)
B 4265	Waterschap De Dommel
B 4738	Waterschap De Dommel
B 5108	VP Grondexploitatie B.V.
B 5258	VP Grondexploitatie B.V.
B 5259	Gemeente Goirle
B 6125	VP Grondexploitatie B.V.
B 6126	VP Grondexploitatie B.V.
B 6128	Gemeente Goirle
B 6204	VP Grondexploitatie B.V.
B 6205	VP Grondexploitatie B.V.
B 6433	Stichting De Runne
B 6603	VP Exploitatie N.V.
B 6996	VP Grondexploitatie B.V.
I 67	Waterschap De Dommel
I 88	Van Puijenbroek Landbouw B.V.
I 90	Gemeente Goirle
I 227	VP Grondexploitatie B.V.
I 228	VP Grondexploitatie B.V.
I 229	Van Puijenbroek Landbouw B.V.



Figuur 1-1. Begrenzing plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Goirle en de omgeving. Bron luchtfoto: Globespotter, 2018.

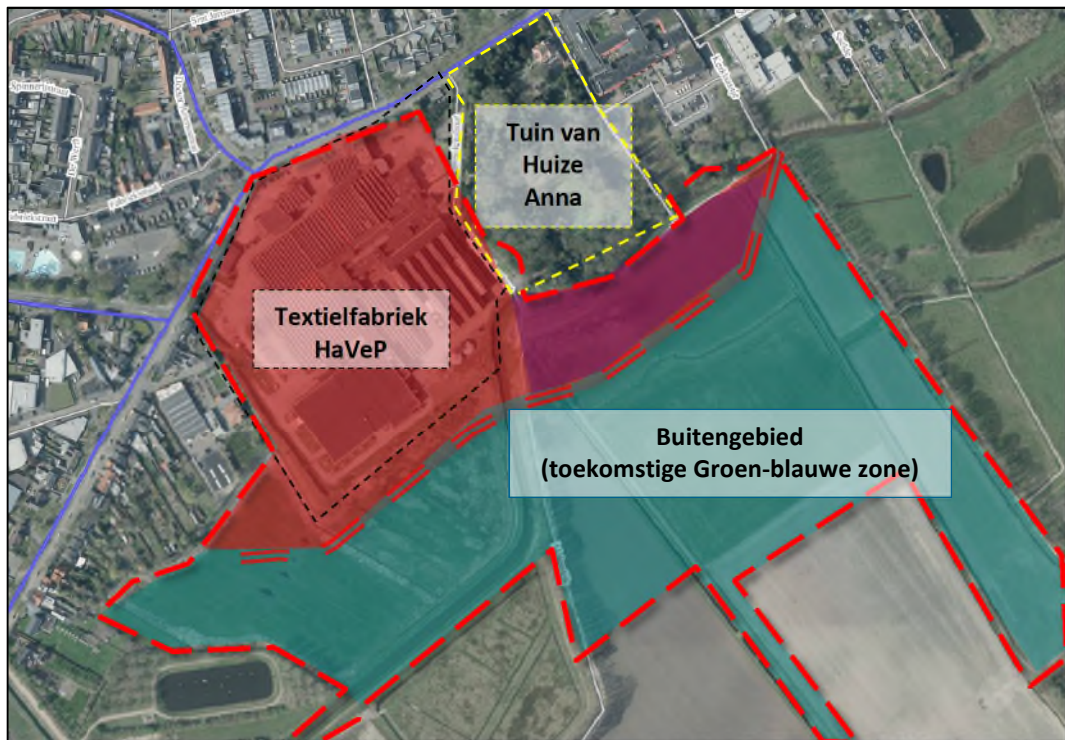
1.5 Beschrijving van de door u voorgenomen activiteit(en)/ontwikkeling(en):

Geef hieronder een gedetailleerde beschrijving van de voorgenomen activiteit(en)/ontwikkelingen.

Onderstaand wordt uiteengezet wat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied inhouden. Daarbij is onderscheid gemaakt in de deellocatie 'Rode ontwikkelingen' (paragraaf 1.5.1) en deellocatie 'Groen-blauwe zone' (zie paragraaf 1.5.2 oorspronkelijke aanvraag Z/097019). Zie Figuur 1-2 voor de ligging van de deellocaties in het plangebied.

1.5.1 Deellocatie Rode ontwikkelingen

Deellocatie Rode ontwikkelingen behelst het terrein dat ingericht wordt met woningen. Het gebied is in Figuur 1-2 aangegeven met rode en paarse arcering. Deze Rode ontwikkelingen zijn relevant voor voorliggende ontheffingsaanvraag.



Figuur 1-2. Aanduiding plangebied van voorliggende ontheffingsaanvraag (rode streeplijn). De rode en paarse arcering: globaal gebied rode ontwikkelingen. De paarse arcering: realisatie woningen en verplaatsing beek. De groen-blauwe arcering: globaal gebied toekomstige Groen-blauwe zone met verlegde beek. N.B. de precieze grens tussen de 'rode' en de 'Groen-blauwe' zone wordt in een later stadium gespecificeerd. De aanduiding van de grens tussen beide gebieden is in dit figuur indicatief. Zie ook de verbeelding in Figuur 1-3.

Ontwikkeling

De textielfabriek van HaVeP, die in eigendom van Van Puijenbroek is, doet nog gedeeltelijk in dienst voor opslag, productontwikkeling en als Texperience-center.

Daarnaast is het hoofdkantoor aan de Bergstraat nog in gebruik. Het oudste gedeelte van de fabriek staat al jaren leeg en op termijn wil de eigenaar Van Puijenbroek ook haar huidige werkzaamheden concentreren op een nieuwe locatie. Het idee is de locatie te transformeren naar een gebied waarin wonen, werken, recreëren en natuur samen gaan. Voor deze locatie is een theoretische woningcapaciteit opgenomen van 150 tot 180 woningen. Voor deze ontwikkeling worden een aantal bestaande fabrieksgebouwen afgebroken.

Daarnaast wordt de Leij verlegd (zie ook paragraaf 1.5.2 in oorspronkelijk ontheffingsaanvraag Z/097019). Vervolgens wordt de omgeving inricht als ruim opgezette woonwijk met een daarnaast gelegen natuurgebied. Zie ook Figuur 1.3 en Bijlage 1 voor een impressie van de toekomstige stedelijke inrichting (stedenbouwkundig plan) en de schetsen in Figuur 1.4.

Niet alle gebouwen worden volledig gesloopt; enkele blijven behouden en/of wordt de gevel behouden. In Figuur 1.5 zijn deze gebouwen aangegeven. Zo wordt het kantoorpand aan de Bergstraat vernieuwd. De begane grond blijft (indien de markt het toelaat) een kantoorgebouw, met mogelijkheden voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Op de verdieping komen appartementen. Als gevolg van de nieuwe inrichting wordt een aantal aanwezige bomen gekapt.

In Figuur 1-6 zijn de te kappen bomen aangegeven (open cirkels). De bomen langs het Kerklaantje, de bomen bij de Vloeder, de bomen in de tuin van Huize Anna en de bomen langs de Molendijk (met uitzondering van enkele bomen ter plaatse van de te verleggen beek) blijven gehandhaafd. Zoals te zien is in de tekening wordt er ten behoeve van de inrichting ook een aantal bomen ter plaatse van de herinrichting behouden (donker groene bomen) en worden nieuwe bomen aangeplant (aanduiding door middel van groene cirkels).



Figuur 1-3. Stedenbouwkundig plan van de Rode ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de Groen-blauwe zone. (Bron: KuiperCompagnon, 15-03-2019).



Figuur 1-4. De te behouden (en intern aan te passen) gebouwen zijn paars omkaderd. Rood zijn de gebouwen omkaderd waarvan enkel de gevel behouden blijft. (Bron: Kuipercompagnons, 15-03-2019).



Figuur 1-5. Stedenbouwkundige schetsen plan van de Rode ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de Groen-blauw zone. Het plangebied is aangegeven met rode gestreepte belijning (Bron: KuiperCompagnon, 15-03-2019).



Figuur 1-6. Aanduiding te kappen bomen (open cirkels) als gevolg van de inrichting van het gebied door stedelijke inrichting. De nieuw aan te planten bomen zijn tevens in het nieuw te ontwikkelen gebied aangegeven. Bron: Stedenbouwkundig plan, 2019.

1.5.2 Deellocatie Groen-blaauwe zone

Deellocatie Groen-blaauwe zone behelst het terrein waar de beekverlegging en de natuurontwikkeling plaatsvindt. Het gebied is in Figuur 1.5 nader aangegeven. Zie de oorspronkelijke aanvraag Z/097019 voor een uitgebreide toelichting op deze deellocatie.

1.5.3 Relatie met de verbodsbepalingen

De soorten waarvoor momenteel (Z/09701) een ontheffing in procedure is (zaaknummer Z/097019), betreffen:

- Gewone dwergvleermuis
- Wezel
- Steenmarter
- Bosbeekjuffer.

Voor deze soorten worden bij het voornemen verbodsbepalingen overtreden (door sloop/nieuwbouw woningen, bouwrijp maken gronden HaVeP terrein en/of de verlegging van de Leij ten behoeve van nieuwbouw en herinrichting beekdal). Zie de oorspronkelijke aanvraag voor de onderbouwing.

Voorliggend document gaat in op de volgende soort, waarbij (mogelijk) verbodsbepalingen worden overtreden:

- Gierzwaluw (artikel 3.1, lid 2 en 4).

Voor de gierzwaluw geldt dat de activiteiten 'sloop bebouwing' en 'nieuwbouw/renovatie' in de Deellocatie Rode ontwikkelingen mogelijk effecten kunnen hebben op de soort. De gierzwaluw is aangetroffen in een te hernieuwen gebouw aan de Bergstraat; het kantoorpand.

De effecten op de gierzwaluw zijn als marginaal ingeschat (zie ook Hoofdstuk 7), waardoor het ook mogelijk is dat er geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden worden.

De nestlocatie zit aan de straatzijde, waardoor er reeds sprake is van menselijke verstoring. Ook zal het gebouw waar de gierzwaluw inzigt, inwendig verbouwd worden en blijft de gevel – waar de nestplaats in zit – behouden. Daarnaast is de gierzwaluw enkel tijdens een bepaalde periode in Nederland aanwezig en heeft de verblijfplaats enkel een functie tijdens het broedseizoen. Daarnaast zijn - en worden - meerdere verblijfplaatsen voor de soort aangeboden.

- ❖ Voorliggende ontheffingsaanvraag is daarom ten behoeve van de volledigheid opgesteld.

1.6 Periode waarbinnen de activiteiten plaatsvinden:

Vul hieronder de periode in waarbinnen de activiteit(en) of ontwikkeling en bijbehorende handelingen worden uitgevoerd:

Startdatum: 1 augustus 2020

Einddatum: 31 juli 2025

De werkzaamheden die van invloed zijn op de huidige biotopen van de beschermde soorten worden in gang gezet wanneer de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend en wanneer alle mitigerende maatregelen die voorafgaand aan de werkzaamheden uitgevoerd moeten zijn, zijn uitgevoerd.

Voor de gierzwaluw zijn de werkzaamheden in de Rode deellocatie relevant. Deze activiteiten vinden in 2021 plaats.

Vul hieronder de periode in waarbinnen u een ontheffing nodig heeft:

Startdatum: 1 augustus 2020

Einddatum: 31 juli 2025

Wijkt deze periode af van de onder 1.6 aangegeven periode van activiteiten/ontwikkeling?

Nee.

1.7 Werken volgens een gedragscode:

Worden er werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig een door de Staatssecretaris van EZ vastgestelde gedragscode?

Ja. Er zal een geldige gedragscode gekozen worden die het meeste aansluit bij de activiteiten in het plangebied. Zo kan bijvoorbeeld de [Gedragscode van Vereniging Stadswerk Nederland](#) gebruikt worden.

1.8 Eerder verleende ontheffing of omgevingsvergunning inclusief vvgb voor soorten:

Is er eerder een ontheffing of toestemming verleend door RVO of een ander overheidsorgaan voor dezelfde werkzaamheden of activiteiten?

Nee. (Momenteel loopt een ontheffingsaanvraag met zaaknummer Z/097019.)

2 Aanwezige beschermde soorten

Geef hieronder aan welke beschermde soorten aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de activiteit(en) waarvoor u de ontheffing aanvraagt:

Binnen het plangebied is (essentieel) leefgebied van de bosbeekjuffer, wezel, steenmarter, gewone dwergvleermuis en gierzwaluw (allen beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming) vastgesteld. Voorliggende aanvraag gaat specifiek in op de gierzwaluw; de overige soorten zijn opgenomen in de oorspronkelijke ontheffingsaanvraag Z/097019.

Overtredingen van verbodsbepalingen bij overige soorten worden in het plangebied niet verwacht (zie onderdeel 1.5 en Bijlage 2 en 3 bij oorspronkelijke ontheffingsaanvraag) aangezien het plangebied geen essentieel leefgebied of verblijfplaats vormt en de soorten voldoende leefgebied in de omgeving hebben.

In Bijlage 2 van voorliggend document is de risicoscan aangegeven die de aanleiding vormt voor het gierzwaluwonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn uiteengezet in het rapport in Bijlage 3.

2.1 Soorten

Zie voor alle onderzoeksresultaten Bijlage 2ab en 4ab van de oorspronkelijke aanvraag en Bijlage 3 van voorliggende aanvraag. Onderstaand worden kort de relevante resultaten toegelicht van de gierzwaluw.

Beschrijf samengevat de resultaten van de ecologische inventarisatie

Soort(en) | Nederlandse en wetenschappelijke naam:

- Gierzwaluw (*Apus apus*).

In de periode mei-juli 2019 is soortspecifiek onderzoek uitgevoerd naar de gierzwaluw in het plangebied. Hierbij lag de focus op de voor de gierzwaluw geschikte bebouwing in het plangebied.

Op basis van het soortspecifieke onderzoek is in het plangebied het volgende vastgesteld:

- één nestplaats van de gierzwaluw.

De locatie bevindt zich aan de noordzijde van het fabrieksterrein, in het kantoorpand aan de Bergstraat. De locatie is in Figuur 2.1 aangegeven met een ster. Deze nestplaats werd tijdens ieder veldbezoek gebruikt door één gierzwaluw(paar). De aanwezige (mest)sporten op die locatie duiden hier ook op.

Tijdens de bezoeken zijn geen andere gierzwaluwen waargenomen die een binding hadden met het plangebied. Tijdens de bezoeken zijn maximaal drie gierzwaluwen waargenomen die laag over het gebied vlogen. Deze zijn niet invliegend waargenomen en de individuen vlogen door naar het gebied ten noordwesten van het plangebied. Mogelijk hebben deze (en andere gierzwaluwen die boven het plangebied vlogen) een binding met dit gebied ten noordwesten (en op enige afstand) van het plangebied. Hier zijn in de woonwijk meerdere gierzwaluwen laagvliegend en 'gierend' waargenomen.



Figuur 2-1: Locatie binnen het plangebied waar één nestplaats van de gierzwaluw is aangetroffen (ster; Bron ondergrond: Globespotter).

Functie(s) van het plangebied voor de soort(en):

Het plangebied heeft de functie als broedlocatie (voor één paar).

Soorten vastgesteld op basis van welke informatie:

De soort is vastgesteld op basis van verschillende veldonderzoeken (zie ook paragraaf 3.2).

Totale periode (in maanden) van het jaar waarin de soorten aanwezig is en de Kritische periode (in maanden) van het jaar waarin de soort aanwezig is:

De gierzwaluw is in het plangebied aanwezig tijdens het broedseizoen van de soort (globaal begin mei – juli). De broedperiode is de kritische periode voor de soort.

3 Soorten en verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming

3.1 Voor welke soorten wordt een ontheffing aangevraagd?

Naast de soorten opgenomen in de oorspronkelijke ontheffingsaanvraag wordt aanvullend voor onderstaande soort, voor de volledigheid, een ontheffing aangevraagd.

Soort en verbodsbepaling

Gierzwaluw: Artikel 3.1 Wnb, soort met jaarrond beschermd nest

Lid 2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

Lid 4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

3.2 Ecologische inventarisatie

Bovenstaand heeft u aangegeven voor welke soorten mogelijk een verbodsbepaling wordt overtreden. Geef hieronder een verantwoording van het onderzoek dat naar de effectbepaling van de activiteit is gedaan.

Wie heeft de inventarisatie uitgevoerd? Naam adviesbureau of deskundige:

De inventarisatie is uitgevoerd door advies- en ingenieursbureau Antea Group.

Heeft deze persoon voor de aangevraagde werkzaamheden in combinatie met de betreffende soorten aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van soortspecifieke ecologie?

De inventarisatie en uitwerking van de veldbevindingen is uitgevoerd door ervaren ecologen van Antea Group. Antea Group is lid van het Netwerk Groene Bureaus.

Wanneer heeft de inventarisatie plaatsgevonden?

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode 15 mei – 15 juli 2019. In onderstaande tabel zijn de veldbezoeken weergegeven. Er zijn drie veldbezoeken uitgevoerd met tussenliggende periodes van minimaal 10 dagen (zie Tabel 3.1). Eén bezoek heeft plaatsgevonden tussen 20 juni en 7 juli (wanneer de jongen aanwezig zijn). De inventarisaties bestonden uit avondronden tijdens rustige weersomstandigheden, vanaf twee uur voor zonsondergang tot zonsondergang. Er is tijdens het onderzoek ervoor gezorgd dat de relevante – voor gierzwaluw – geschikte gebouwen te overzien waren.

Tabel 3.1. Overzicht data terreinbezoeken en omstandigheden.

Datum	Tijd	Weer
20-05-2019	19:30 – 21:30	17 graden Celsius, bewolkt, windkracht 3
17-06-2019	20:00 – 22:00	25 graden Celsius, licht bewolkt, windkracht 2
01-07-2019	20:00-22:15	17 graden Celsius, licht bewolkt, windkracht 3

4 Belangen en doel

4.1 Op grond van welk wettelijk belang wordt een ontheffing aangevraagd?

Onderstaand is voor de gierzwaluw aangegeven op basis van welke belangen een ontheffing aangevraagd wordt:

De gierzwaluw valt onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn-soorten) en staat vermeld op de “Aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelnesten”. Middels categorieën wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4). De gierzwaluw behoort tot categorie 2: koloniebroeders.

De ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de belangen die gelden voor de Vogelrichtlijn, genoemd in artikel 3.3:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid (art. 3.3 lid 4b1);
- het belang voor de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats (art. 3.3. lid 4b4 Wet natuurbescherming).

Tevens vindt het project plaats in het kader van ‘groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’.

- ❖ Benadrukt wordt dat effecten op de soort (zowel lokale als regionale en landelijke populaties) als verwaarloosbaar worden geacht. Dit aangezien het slechts om één verblijfplaats gaat, er in de omgeving vele alternatieven zijn (zowel natuurlijk aanwezig als kunstmatig aangeboden) en de soort in een te behouden pand zit en na de werkzaamheden hier weer gebruik van kan maken.

4.2 Motivering wettelijk belang(en) in relatie tot de activiteit

Motiveer waarom de activiteit(en) de/het wettelijke belang(en) dient/dienen, zoals dit is aangegeven bij 4.1:

De insteek van Zuidrand Goirle als geheel is om de zuidrand van Goirle een stevige impuls te geven, de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap te verzilveren en de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Dit alles om niet alleen de bestaande waarden zoveel mogelijk te kunnen behouden, maar vooral ook om nieuwe waarden (waaronder ecologisch) toe te voegen voor de komende generaties.

Openbare veiligheid

Zoals ook onder de alternatievenafweging (in Hoofdstuk 5) is aangegeven, verkeren de aanwezige gebouwen in het plangebied van Van Puijenbroek in een wisselende staat. Geconstateerd is dat een aantal aspecten een bedreiging vormen voor de technische staat van de gebouwen op het terrein. Dit zijn de constructiewijze met roestend ijzer in het metselwerk en het rottende houtwerk door langdurige lekkage. Om deze redenen is een herinrichting van de gebouwen/het terrein een vereiste om een veilige en leefbare (woon)omgeving te creëren.

Inrichting Groen blauwe-zone (belang i.h.k.v. voor het milieu wezenlijke gunstige effecten & bescherming flora en fauna)

Met het voornemen in het plangebied worden niet alleen doelen van de initiatiefnemers/de marktpartijen gerealiseerd (woningbehoefte), maar de ontwikkelingen in het plangebied leveren ook een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale biodiversiteit. Dit wordt gedragen door de beleidsdoelen vanuit verschillende overheden waarbij natuur en water een belangrijke rol hebben in het plan. Deze zijn hieronder opgesomd:

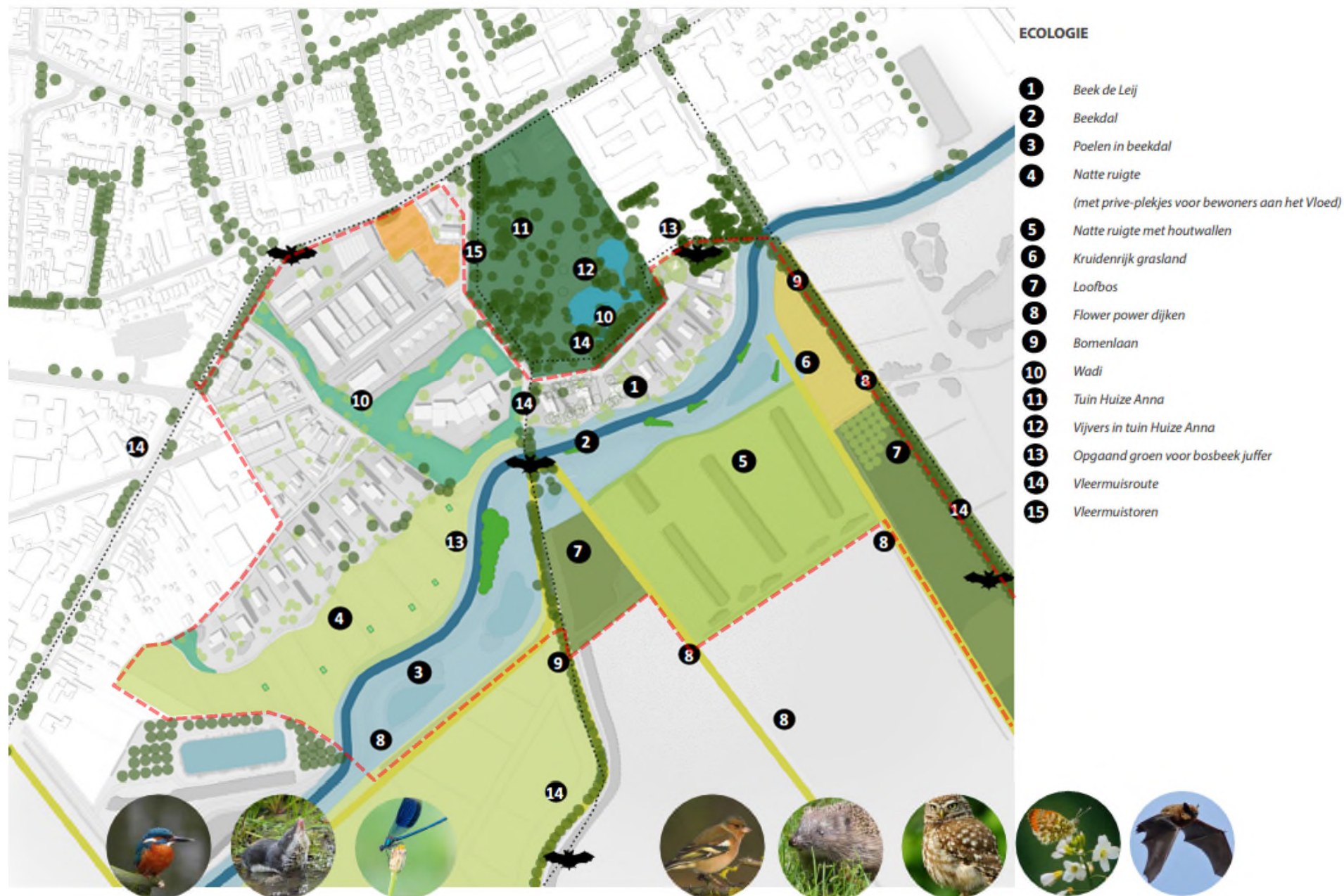
- Beekherstel van de Nieuwe Leij en Oude Leij (invulling geven aan Kader Richtlijn Water doelen en streefbeelden);

- Realisatie van nog niet ontwikkelde NNB (invulling geven aan de ambitiebeheertypen);
- Stimuleren van de biodiversiteit in het gebied;
- Natuurlijk Water: De Nieuwe Leij krijgt een natuurlijke loop met een smallere zomerbedding en meer meanders waardoor ze sneller zal stromen. 's Winters is er meer ruimte in het profiel van de beek door de flauwe wintertaluds. Kleine en grote dieren verplaatsen zich ongehinderd over de natuurlijk ingerichte oevers van de Nieuwe Leij. Langs de beek is hiervoor een brede zone ingericht, waar diersoorten de rust en ruimte krijgen om te migreren tussen de al bestaande natuurgebieden;
- Droge Voeten: Veiligheid is gegarandeerd. In geval van (extreem) hoogwater houdt de Nieuwe Leij voldoende afvoer- en bergingscapaciteit om wateroverlast te voorkomen;
- Voldoende Water: Meer en een gevarieerde flora met ontwikkeling van vochtige natuurgebieden langs de Nieuwe Leij. Bovendien mag in de aangrenzende landbouwpercelen (in eigendom van de initiatiefnemer) geen verdroging en geen natschade ontstaan;
- Mooi Water: De Nieuwe Leij wordt mooi. Mooi om van te genieten, te beleven, langs te wandelen en te fietsen;
- Binnen het kader van deze functies op beperkte schaal ruimte bieden aan wandelaars, waardoor de recreatieve waarde van het gebied wordt vergroot.

De natuurlijke elementen, weergegeven in Figuur 4-1 op de volgende pagina (zoals de nieuwe natuur in het buitengebied, de groene uitlopers vervlochten met en richting het stedelijke gebied en de (kleinschalige) landschapselementen zoals houtwallen, bloemendijken en poelen) zijn een *aanvulling* op de wettelijk verplichte maatregelen die voortkomen uit de effecten van het voornemen op beschermde diersoorten (Wnb) en het beleid van het Natuurnetwerk Brabant. Er wordt wat betreft nieuwe natuur een vijfvoud aan oppervlakte aan natuur ingericht dan wat vanuit wetgeving strikt noodzakelijk is.

Tevens is voor de gierzwaluw een groot aantal gierzwaluwkasten in de directe omgeving (buiten het invloedsgebied) aangeboden en komen er in de nieuwe situatie een veelvoud aan gierzwaluwverblijfplaatsen terug (zie ook Hoofdstuk 6). Het betreft hier een overcompensatie van wat strikt nodig is vanuit de wet. De insteek van het project is dat er een duurzame en natuurvriendelijke omgeving ontstaat met kansen voor mens en biodiversiteit. De gierzwaluw kan hierdoor zijn lokale populatie in Goirle uitbreiden.

Zie ook de beschrijving onder paragraaf 1.5.2 van de oorspronkelijke ontheffingsaanvraag voor een nadere toelichting op de verschillende deelgebieden binnen de Groen blauwe-zone waaruit blijkt dat er een impuls wordt gegeven aan de lokale biodiversiteit en het plan op die manier een bijdrage levert aan de bescherming van flora en fauna. Bestaande soorten uit de omgeving, maar ook nieuwe soorten kunnen het plangebied koloniseren en zich vanuit hier verder verspreiden naar de omgeving (en zo hun verspreidingsgebied en vestigingsplaats vergroten). Op de volgende pagina is weergegeven welke groenstructuren waar terug komen en voor welke soorten deze een impuls geeft.



Figuur 4-1. Impressie van de groenstructuren die terugkomen in het plangebied (rood) en welke een impuls geven aan de biodiversiteit en die bijdragen aan de bescherming van de flora en fauna.

Inrichting woongebied (belang i.h.k.v. sociale of economische aard)

Zie voor de verdeling van de contingenten en de uiteenzetting van de woonbehoefte ook paragraaf 5.1.

Woonprogramma en -behoefte

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

- ❖ De betaalbare woningen staan aan de Bergstraat in de vorm van appartementen (huur) en grondgebonden woningen (koop).
- ❖ In 'De Fabriek' zijn middeldure grondgebonden woningen en appartementen (in het bestaande kantoorgebouw) en enkele dure grondgebonden woningen in de zuidelijke rand gesitueerd.
- ❖ Het programma in het, naast de groene loper gelegen, dorpse buurtje bestaat uit betaalbare, middeldure en dure woningen (twee-kappers en vrijstaand) en uit een bebouwingscluster rond een hofje, gereserveerd voor een (senioren) CPO-ontwikkeling.
- ❖ De kavels en de appartementen aan de Leij vormen een exclusieve doelgroep in het topsegment.

De verdeling van het programma is gebaseerd op de huidige marktbehoefte. Sociale eenheden maken ook onderdeel uit van de kwalitatieve behoefte. Leystromen heeft voor haar gehele bezit een portefeuillestrategie opgesteld. Hierin is bepaald wat de toekomstige behoefte is aan sociale eenheden. Op basis hiervan is gekeken naar het gewenste aantal sociale eenheden voor de gehele Zuidrand Goirle. In de notitie "sociaal woonprogramma Zuidrand Goirle" is dit aantal onderbouwd en toegedeeld aan de deellocaties Van Besouw en Van Puijenbroek. Binnen de portefeuillestrategie past een toevoeging van circa 50 DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) huurwoningen in de totale Zuidrand. Voor de verdeling van de 50 woningen zijn er 22 sociale woningen (DAEB appartementen met lift (vnl. < € 592,55) toegedeeld aan Van Puijenbroek.

Naast bovenstaande uiteenzetting van de huidige marktbehoefte geldt tevens dat de onderstaande kansen ingevuld worden door het plan.

Impuls

Wonen in het gebied van Van Puijenbroek is de meest voor de hand liggende nieuwe functie in dit gebied. Het toevoegen van nieuwe functies en dynamiek (in samenhang met de overige te realiseren functies van Zuidrand Goirle als geheel) maakt dat het gebied van een 'achterkant' weer een volwaardige 'voorkant' wordt. Ook kan met het toevoegen van woningen een nieuwe impuls worden gegeven aan de voorzieningen in het centrum. Met de transformatie van de vrijkomende bedrijfslocatie ontstaan daarnaast mogelijkheden en kansen om:

- een impuls aan de Zuidrand te geven door verloedering uit het gebied te halen;
- weer veilige omstandigheden te creëren (door de panden in slechte staat te vervangen);
- bepaalde onderdelen van de fabriekscomplexen te behouden en te hergebruiken, waardoor de textielindustrie beleefbaar blijft;
- het geïntegreerd realiseren van groen, recreëren en wonen. Het voornemen zet dus niet alleen in op het realiseren van nieuwe woningen tussen centrum en buitengebied, maar gelijktijdig op het verbeteren van de waterhuishouding, de ecologische waarden, de recreatieve toegankelijkheid van het beekdal en het zichtbaar houden van de cultuurhistorie.

Een ambitie in het gebied is tevens om de historie van het gebied levend te houden en de verhalen van deze plek een duurzaam nieuwe betekenis te geven. Dat gaat niet over het sec behouden van bestaande gebouwen en structuren. Zichtlijnen richting het landschap en het laten leven van de omgeving spelen hier een rol bij. Zonder betekenis en functie gaan bestaande gebouwen en structuren immers snel verloren en daarmee het verhaal dat zij vertellen over Goirle. Nu de textielindustrie grotendeels is verdwenen uit het gebied raken de verhalen snel op de achtergrond. Een aanzienlijk deel van de gebouwen is bovendien niet meer te exploiteren vanwege de

deplorabele bouwtechnische staat. Om deze reden is het zaak om de belangrijke verhalen in het gebied op korte termijn een nieuwe plek en betekenis te geven en op die manier weer beleefbaar te maken.

Gesteld kan worden dat met de herontwikkeling van de locatie Zuidrand, waaronder de herontwikkeling van Van Puijenbroek, een aantal ruimtelijke opgaven binnen Goirle integraal wordt aangepakt, waardoor een aantrekkelijk overgangsgebied ontstaat tussen het centrum en buitengebied van Goirle. De gemeente ziet geen mogelijkheden om de verschillende opgaven binnen het gebied Zuidrand aan te pakken zonder dat hier een verdienmodel met de ontwikkeling van woningen tegenover staat.

Geconcludeerd kan worden dat de woningbouw een flinke ecologische en economische impuls aan Goirle zal geven. Naast deze impulsen wordt er ook een sociale impuls aan Goirle gegeven. Nieuwe bewoners zullen niet alleen de lokale economie versterken, maar ook bijvoorbeeld de scholen, verenigingen en het culturele leven. Met de hallen ter plaatse en de monumentale panden zal bovendien op enig moment iets mee moeten gebeuren; de ontwikkeling die voorgenomen is geeft hier invulling aan. De Zuidrand behoudt met de ontwikkeling een groen karakter (zie ook Figuur 4-1, 1-3, 1-4 en 1-5), voorkomt verloedering en geeft Goirle een kwaliteitsimpuls.

5 Andere bevredigende oplossingen (alternatieven)

Welke alternatieve locaties heeft u voor uw project overwogen waardoor uw werkzaamheden geen of minder schadelijke effecten hebben voor de soort? Onderbouw waarom deze alternatieve locaties niet mogelijk zijn:

De afgelopen jaren is het gebied Boschkens (gelegen in het noorden van Goirle) de voornaamste locatie geweest waar de Goirlese woningbouwbehoefte is opgevangen. Nu deze locatie vol raakt, is de gemeente op zoek gegaan naar een toekomstige locatie waar de woningbouwbehoefte voor de komende jaren opgevangen kan worden. Als voornaamste locatie betreft het onder andere de locatie van Van Puijenbroek waar oude industrie plaats gaat maken voor woningbouw. De reden dat de gemeente Goirle heeft gekozen voor de herontwikkeling van onder andere dit deel is meerledig en komt voort uit een aantal grote opgaven in dit gebied.

Transformatie van werken naar wonen als oplossing voor integrale gebiedsopgave

De textielindustrie heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Goirle, maar is ondertussen voor een groot gedeelte verdwenen. Er is daarom veel leegstand en het gebied van de Zuidrand begint te verloederen door gebrek aan nieuwe investeringen. Op deze prominente plek, bij het centrum en in de overgang naar het buitengebied is dat niet gewenst. Dit heeft een negatieve invloed op de omgeving en op het gehele dorp. Derhalve is omvorming van het gebied gewenst.

De gemeenteraad van Goirle heeft in het verleden de woonvisie 2015 vastgesteld. Hierin is aangegeven dat op basis van woningbouwafspraken uit het RRO Midden-Brabant van 2014 voor Goirle is opgenomen dat de gemeente Goirle tussen 2014 en 2023 tussen de 795 (laag scenario) en 920 (hoog scenario) woningen mag bouwen. Dit is de kwantitatieve woonbehoefte voor de gemeente Goirle. Voor de prioritering voor woningbouwlocaties wordt door de gemeente Goirle aangesloten op het afwegingsschema van de ladder van stedelijke verduurzaming. Na de eerste trede met betrekking tot de woningbehoefte wordt voor de prioritering van woningbouwlocatie gekeken naar de mogelijkheden van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van de Zuidrand Goirle, waar Van Puijenbroek onderdeel van uitmaakt, is een [visie 'Zuidrand Goirle'](#) (Kuipers compagnons, 2015) opgesteld. De gemeenteraad van Goirle heeft eind 2015 ingestemd met deze visie en met de bijhorende intentieovereenkomst. Hierin is aangegeven dat de gemeente Goirle in de notitie 'prioritering woningbouwlocaties 2016-2021' heeft vastgesteld dat het plangebied Van Puijenbroek is aangemerkt als geprioriteerde locatie die in de periode 2016-2021 voor herontwikkeling in aanmerking komt (zie Bijlage 4).

Voor de locatie Van Puijenbroek is in de visie Zuidrand Goirle een potentieel woningbouwprogramma van maximaal 165 woningen opgenomen. In het stedenbouwkundigplan zijn 155 woningen geprojecteerd. Momenteel zijn er 135 contingenten beschikbaar (85 + 50; zie toelichting hieronder) voor het plangebied Van Puijenbroek

De 85 contingenten voor Van Puijenbroek maken onderdeel uit van de 190 woningen die zijn benoemd in de 'Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021' (pagina 8). De verdeling van de 190 woningen tussen de plangebieden van de overkoepelende ontwikkeling Zuidrand zijn opgenomen in de visie zuidrand en de overeengekomen intentieovereenkomst.

De overige 50 contingenten komen beschikbaar naar aanleiding van een grenscorrectie tussen de gemeente Goirle en de gemeente Tilburg. Hierbij is afgesproken dat Goirle in 10 jaar 100 woningen van de Tilburgse opgave realiseert in de Zuidrand van Goirle1).

Mede doordat het reeds een bestaand stedelijk gebied is en het in de huidige situatie (onveilig) en leegstaand is. Van de 100 woningen zijn er 50 voor Van Besouw).

- 1) *Bron: [Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017](#), paragraaf 3.3 onderdeel 5 Subregionale afspraak Tilburg-Goirle, op pagina 18 onderdeel Toelichting uitgangspunten '. Het document is opgesteld door de provincie, samen met de Regio Hart van Brabant.*
- 2) *Afspraak tussen de ontwikkelende partijen.*

Het project is verder locatiegebonden vanwege de sloopwerkzaamheden van een aantal van de bestaande bebouwing. De aanwezige panden voldoen niet meer aan de huidige eisen.

Welke alternatieve inrichtingsplannen heeft u voor uw project overwogen waardoor uw werkzaamheden geen of minder schadelijke effecten hebben voor de soort? Onderbouw waarom deze alternatieve inrichtingsplannen niet mogelijk zijn:

Voorliggende ontheffing gaat specifiek in op de gierzwaluw. Derhalve wordt hieronder enkel ingegaan op het woongebied.

Woongebied

Een belangrijke wens bij het inrichten van het woonterrein in het plangebied van Van Puijenbroek is het terug laten komen van de cultuurhistorische waarden en een passende vormgeving ten opzichte van de omgeving. Daarnaast vormen drie onderdelen (of gedeeltes daarvan) Rijksmonumenten (zie Figuur 1-4). Om te komen tot dit gewenste eindresultaat is in voorliggend geval een afweging gemaakt tussen het terug laten komen van markante cultuurhistorische waarden en het presenteren van een leefbaar (en duurzaam/energieverantwoord) woongebied.

Voor het kantorenpand aan de Bergstraat (met de nestlocatie van de gierzwaluw) geldt dat er voor gekozen is om vanuit cultuurhistorische waarden het pand te behouden. Het pand wordt van binnen vernieuwd en heringericht. Deze ingreep is onvermijdelijk om het zo aan te laten sluiten bij een leefbaar en duurzaam-verantwoord gebied. De effecten die hierbij kunnen optreden, kunnen mogelijk, en enkel tijdelijk, aan de orde zijn aangezien de locatie na afloop van de werkzaamheden in het gebied, weer beschikbaar komt als nestlocatie (als kunstmatige nestlocatie of als oorspronkelijke locatie).

Ten behoeve van de nieuwe functies in het gebied zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarbij tevens een transformatiekader Zuidrand Goirle – Van Puijenbroek (Rothuizen, 2017) is opgesteld. Uit de onderzoeken (zie ook Rothuizen, 2017; Bijlage 5) is gebleken dat de algemene staat van de gebouwen matig tot goed is, maar dat op voorhand gesteld kan worden dat met name de omvangrijke fabriekshallen door de omvang en slechte staat niet in aanmerking komen om hierin woningbouw te realiseren. Geconstateerd is dat een aantal aspecten een bedreiging vormen voor de technische staat van een de onderzochte gebouwen. Dit zijn de constructiewijze met roestend ijzer in het metselwerk en het rottende houtwerk door langdurige lekkage. In een aantal gebouwen is sprake van scheuren in het metselwerk en kan asbest in de windveren of de gebruikte platen zitten. Om deze redenen is een herinrichting en/of reconstructie van de gebouwen en het terrein een vereiste.

In onderdeel 7B van Bijlage 5 wordt bovendien aangegeven dat een aantal gebouwen in de huidige staat geen mogelijkheden biedt voor omvorming o.a. wegens volume, doorsnede en stramien en dat sloop of een flinke ingreep een oplossing biedt. Uit het rapport van Rothuizen (2017) blijkt tevens dat voor toekomstige woningbouw (of vergelijkbare nieuwe functies) geldt dat deze functies vragen om meer lucht en licht en daarmee een zware ingreep in het gebouw met zich meebrengen. De gebouwen in hun huidige omvang lijken het meest geschikt voor bedrijvigheid (waarvoor het destijds ook gebouwd is), opslag of gedeeltes voor een museale functie. Hier is in Goirle geen behoefte aan (zie ook onderbouwing onder Hoofdstuk 4), waardoor voor woningbouw

(en of herinrichting van dit gebied) een resolute aanpak aan de gebouwen nodig is om dit te bewerkstelligen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de plaatselijke gebouwen in het plangebied niet (volledig) in de huidige staat behouden kunnen blijven. En dat het onoverkoombaar is om middels wezenlijke ingrepen en/of sloop van de gebouwen een nieuw hedendaags heringericht gebied te realiseren inclusief functies die anders zijn dan bedrijvigheid.

Voor de gierzwaluwverblijfplaats die in het kantoorpand aanwezig is, geldt dat na afronding van de herinrichting, in het nieuwe woongebied ook aanvullende verblijfplaatsen beschikbaar komen; zie ook het Hoofdstuk over de mitigerende maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat er gezien bovengenoemde aspecten, voor de inrichting van het terrein van Van Puijenbroek (o.a. woongedeelte) geen reële inrichtings-alternatieven mogelijk zijn die in geen of minder schadelijke effecten resulteren voor de gierzwaluw. Tijdens de uitvoering van het project wordt zorgvuldig omgegaan met de gierzwaluw. Zo zal de locatie van het nest niet permanent verdwijnen als geschikte broedlocatie en worden aanvullende nestplaatsen voorzien, waardoor de tijdelijke negatieve effecten minimaal zijn.

Welke alternatieve werkwijze heeft u voor uw project overwogen waardoor uw werkzaamheden geen of minder schadelijke effecten hebben voor de soort? Onderbouw waarom deze alternatieve werkwijzen niet mogelijk zijn:

De werkwijze van de sloop/renovatie en herinrichting zal aangepast worden aan de aanwezigheid van de verblijfplaats van de gierzwaluw (tevens voor de overige soorten: gewone dwergvleermuis, bosbeekjuffer, steenmarter en wezel). Dat wil bijvoorbeeld voor de gierzwaluw zeggen dat de bestaande verblijfplaats voorafgaand aan de ontwikkelingen in het gebied (en voordat de soort in Nederland aankomt) en na de plaatsing van ruim voldoende alternatieven in de omgeving, eerst ongeschikt gemaakt wordt voordat begonnen wordt met de herinrichting. Daarnaast vindt een ecologische controle plaats voor aanvang van de werkzaamheden om te waarborgen dat de werkzaamheden geen schadelijke effecten hebben op de gierzwaluw. Zie hierbij ook de maatregelen beschreven in Hoofdstuk 6.

Een alternatieve werkwijze die minder schadelijke effecten heeft op de gierzwaluw is niet aan de orde. De soort wordt mogelijk enkel 'verstoorde' doordat de soort moet uitwijken naar een nieuwe verblijfplaats.

Welke alternatieve planning heeft u voor uw project overwogen waardoor uw werkzaamheden geen of minder schadelijke effecten hebben voor de soort? Wilt u uw werkzaamheden uitvoeren tijdens de kwetsbare periode van de soort? Onderbouw waarom een andere periode niet mogelijk is:

Het is onwaarschijnlijk dat alle werkzaamheden in de deellocatie Rode ontwikkelingen (door de aard en omvang) allemaal uitgevoerd en afgerond kunnen zijn in de periode dat de gierzwaluw niet in Nederland aanwezig is (en buiten de kritische periodes van de overige aanwezige beschermde soorten). Enige verstoring is daardoor niet te voorkomen. Er zal echter gezorgd worden dat de verstoring die kan ontstaan, minimaal en niet wezenlijk zal zijn. Dit wordt gedaan door de werkzaamheden die specifiek aan de voor de soorten essentiële biotopen moeten worden uitgevoerd, uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode. De planning van de werkzaamheden aan het kantoorpand (en de overige werkzaamheden aan biotopen die essentieel zijn voor beschermde soorten) zijn aangepast aan de gewenningsperiode van de aanwezige soorten en aan de minst kwetsbare periode. Er wordt in het algemeen pas gestart met de werkzaamheden nadat de tijdelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen, voldaan is aan de gewenningsperiode, de bestaande verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt zijn en er geen dieren meer aanwezig zijn.

Voor de gierzwaluw geldt dat de verblijfplaats buiten de kwetsbare periode van de soort (in de periode september - half april), ongeschikt gemaakt zal worden.

Door de gekozen inrichting, werkwijze en de planning van werkzaamheden wordt schade aan de gierzwaluw (naast bosbeekjuffer, gewone dwergvleermuis, wezel en overige soorten) zoveel als mogelijk voorkomen.

6 Mitigatie

6.1 Worden er maatregelen getroffen die het effect van uw initiatief op een of meerder soorten verzachten?

Ja, zowel voorafgaand aan de werkzaamheden, tijdens de werkzaamheden en na afronding van de werkzaamheden (in de permanente situatie) worden maatregelen getroffen. Bijlage 6 is een totaal overzicht gegeven van alle stappen en maatregelen die in de tijd genomen worden voor onder andere de gierzwaluw. In dit overzicht zijn ook de stappen aangegeven die uitgevoerd worden voor de overige soorten.

6.2 Mitigerende maatregelen

Beschrijf per soort welke maatregelen worden getroffen, die de effecten van het initiatief op de soort verzachten of voorkomen. Maak hierbij onderscheid tussen maatregelen die bewezen effectief zijn en maatregelen waarvan niet met 100% zekerheid vast staat dat deze effectief zijn.

6.2.1 Gierzwaluw

Voor de maatregelen is het Kennisdocument van de gierzwaluw (BIJ12, 2017) als uitgangspunt gebruikt.

6.2.1.1 Maatregelen voorafgaand

Aanbieden alternatieve verblijfplaatsen

Een permanente of tijdelijke achteruitgang van de functionaliteit van een nestplaats van de gierzwaluw is niet toegestaan. Aangezien het mogelijk is dat de verblijfplaats (en daarbij de gierzwaluw) verstoord kan worden tijdens de werkzaamheden in het plangebied, wordt de verblijfplaats ongeschikt gemaakt. Alvorens dit gaat gebeuren (naar schatting in het najaar van 2020 of de winterperiode 2020-2021), moeten er alternatieve verblijfplaatsen aangeboden worden. Hier is in mei 2019, alvast voorafgaand aan de uitkomsten van het soortspecifieke onderzoek, op geanticipeerd.

In mei 2019 zijn een veelvoud aan alternatieve nestkasten aan de Bergstraat 36 aangeboden. Deze locatie ligt op 100 meter afstand ten oosten van het kantoorpand. In Figuur 6.1 is de locatie weergegeven. Op de locatie zijn 36 nestkasten van de gierzwaluw aangeboden onder de nokgevel. De nestkasten betreffen duurzame kasten die onbewerkt zijn. De kasten zijn gemaakt aan de hand van de eisen die gelden voor de gierzwaluwnestkasten (zoals de invliegopening dichtbij de bodem van de kast en dat er een donkere hoek is in de kast).

De oriëntatie van de kasten is gelijk aan de huidige verblijfplaats (noordwest). Tevens zijn de kasten op een vergelijkbare hoogte gehangen en ook onder de nok van het dak.

De gierzwaluwen kunnen tijdens hun verblijf in Nederland in 2019 kennis maken met de alternatieve verblijfplaatsen. Ook in 2020 is dit tijdens het broedseizoen mogelijk. Zodoende is er voldoende gewenningstijd voor de gierzwaluwen om bekend te raken met alternatieve nestmogelijkheden.



Figuur 6-1. Locatie (boven) en weergave (onder) van de aangeboden gierzwaluwkasten in de omgeving van het plangebied (buiten de verstoringzone).

Ongeschikt maken verblijfplaats

Voorafgaand aan de werkzaamheden, wordt de huidige verblijfplaats ongeschikt gemaakt door ze tijdig dicht te maken:

- Het ongeschikt maken vindt buiten de broedperiode plaats en nadat de gierzwaluw vertrokken is uit Nederland: in de periode oktober – maart;
- Alle openingen onder dakgoten en eventuele andere hoge kieren worden in het kantoorgebouw afgedekt;
- De maatregelen worden begeleid door een ter zake kundige ecooloog.

6.2.1.2 Maatregelen tijdens werkzaamheden

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te nemen maatregelen:

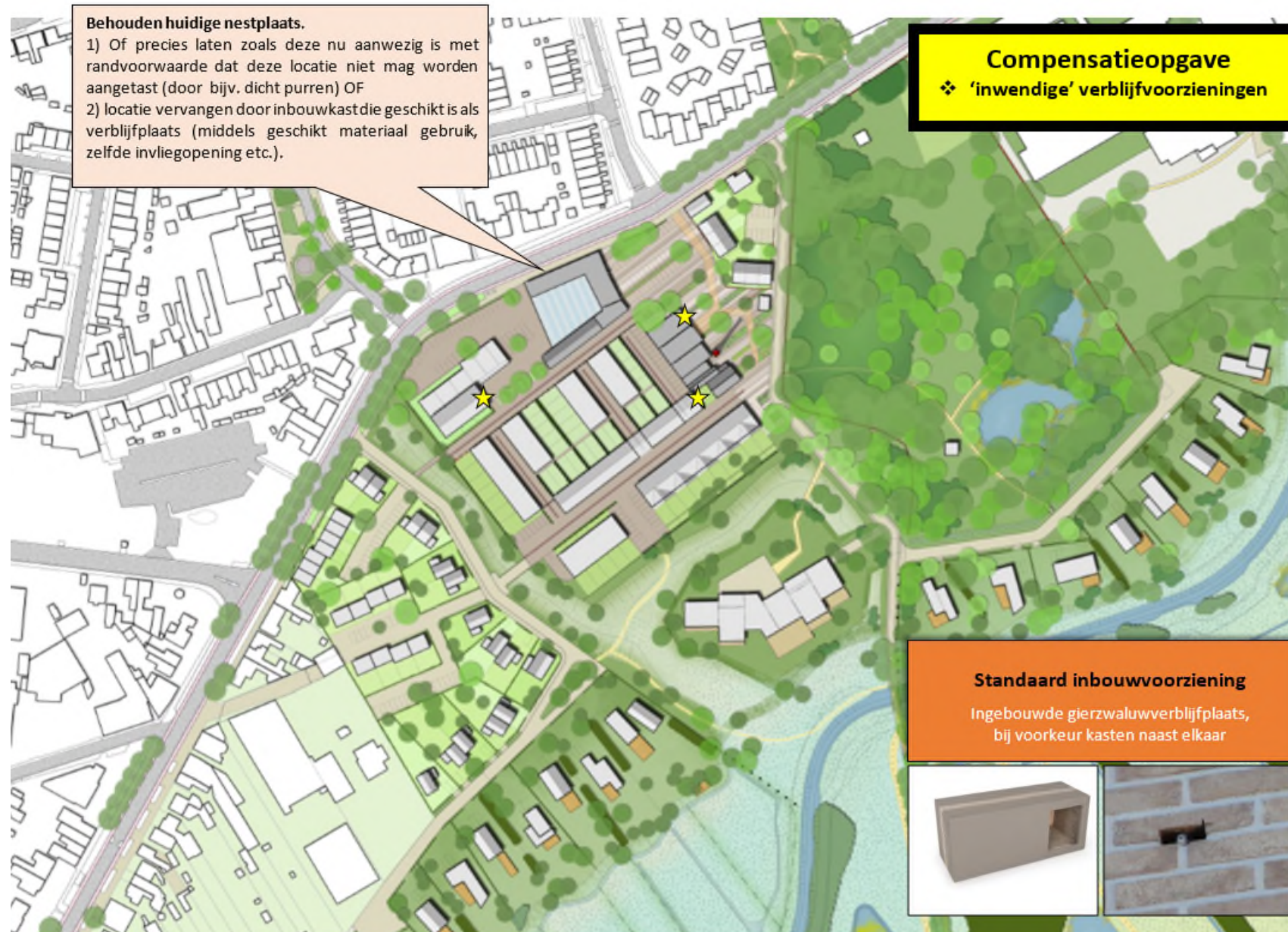
- In stand houden van de functionaliteit van de nieuwe voorzieningen (geen steigers, doeken, folie etc. voor in-en uitvliegopeningen plaatsen, geen additionele verlichting schijnen etc.);
- Ongeschikt houden van het plangebied als nestgelegenheid voor broedvogels en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Dit zal onder meer onder begeleiding van een deskundig ecooloog gebeuren.

6.2.1.3 Maatregelen nieuwe situatie

Permanente voorzieningen

- Bij de nieuwbouw is het van belang om vervangende voorzieningen beschikbaar te hebben die permanent het aanbod en functioneren van een verblijfplaats blijft garanderen. In de nieuwbouw wordt een aantal kasten (ca. 8 á 12) ingemetseld. Deze worden geïntegreerd in de nieuwbouw die in de plaats komt van de huidige woningen ter plaatse. Zie Figuur 6-2. Ze worden geclusterd aangeboden.
- Deze nieuwe verblijfplaatsen komen op het noord/noordoosten op minimaal vier meter hoogte en met een vrije aanvliegroute.
- De nieuwe verblijfplaatsen worden aangeboden in de vorm van ingebouwde en duurzame gierzwaluwnestkasten (bijvoorbeeld type IB GZ 04 Inbouwsteen Gierzwaluw). Deze kasten zijn direct functioneel.

De aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen in de bestaande gebouwen in de omgeving, de tijdelijk aangeboden verblijfplaatsen (de kasten) en de permanente voorzieningen in het heringerichte plangebied zorgen ervoor dat in het natuurlijke verspreidingsgebied van de soort er te allen tijde voldoende verblijfplaatsen aanwezig zijn.



Figuur 6-2. Aanduiding te realiseren verblijfplaatsen voor de gierwaluw in de nieuwbouw (sterren).

Tabel 6.1. Overzicht planning in relatie tot de aanwezige verblijfplaats van de gierzwaluw.

Gierzwaluw	2019												2020												2021				
Stappen rondom mitigatie	J	F	M	A	M	J	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	J	F	M	A	M
Aanbieden alternatieve verblijfplaatsen																													
Gewenningsperiode																													
Geen werkzaamheden mogelijk aan broedplaats																*	*	*	*	*	*	*							
Ongeschikt maken nestplaats																													
Sloop bebouwing/herinrichten bebouwing																													
Start nieuwbouw en inrichting stedelijk gebied																													

* Geen werkzaamheden mogelijk indien in de voorgaande winter de verblijfplaats niet ongeschikt gemaakt is. Indien de nestplaats reeds ongeschikt is gemaakt (met het in bezit zijn van een ontheffing) dan kunnen in deze periode ook werkzaamheden plaatsvinden.

Legenda		Legenda	
	Optimale periode		Geen werkzaamheden mogelijk
	Geschikt periode		Gewenningsperiode
	Onder begeleiding en goedkeuring van ecooloog		

6.2.2 Zorgvuldig handelen en algemene zorgplicht

Door de mitigerende maatregelen (onder andere periode van uitvoering, werkwijze en het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen), wordt invulling gegeven aan het zorgvuldig handelen en de algemene zorgplicht.

Daarnaast wordt voorkomen dat individuen gedood worden door de verblijfplaatsen van de soorten ruim voorafgaand aan de werkzaamheden (na instemming ecooloog) ongeschikt te maken voor de soort en vrij te verklaren. Zo wordt voldaan aan de zorgplicht en de verstoring tot een minimum beperkt.

Er wordt voor de realisatiefase een ecologisch werkprotocol opgesteld met daarin de voorschriften vanuit de ontheffing. In het werkprotocol wordt voor de beschermde soorten en algemene soortgroepen aangegeven welke handelingen juist wel of niet moeten worden uitgevoerd om geen verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming te overtreden. Tevens wordt aangegeven hoe onnodige schade aan soorten voorkomen kan worden (voortkomend vanuit de zorgplicht). Het werkprotocol wordt met de ontwikkelaar afgestemd en zijn verantwoordelijkheid gemaakt. Het protocol is hierdoor een werkbaar product en bij alle direct betrokken bekend.

Hiernaast vindt ecologische begeleiding plaats.

7 (Gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten

Motiveer hieronder per soort op welke wijze wordt voldaan aan genoemde voorwaarde. Soorten (habitatrichtlijn, Bonn, Bern en andere beschermde soorten); Onderbouwing dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebieden in een gunstige staat van instandhouding laten voortbestaan.

7.1 Gierzwaluw

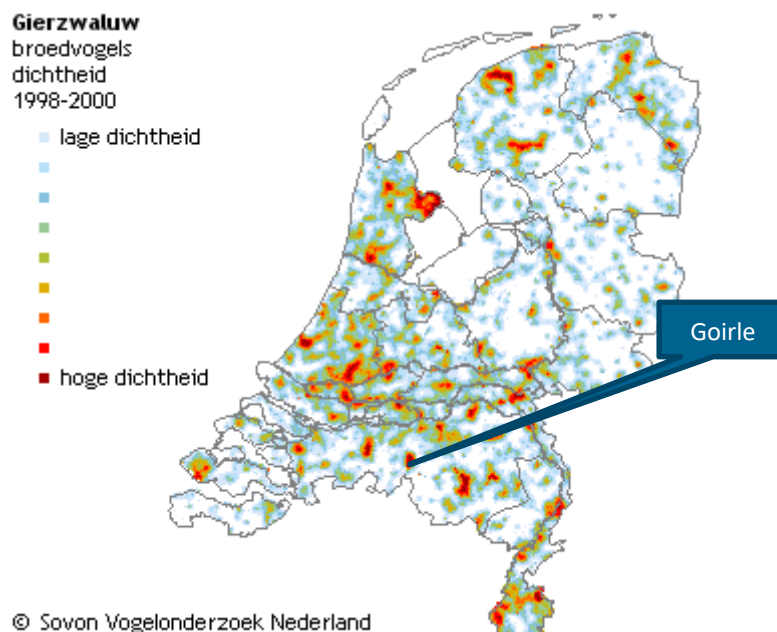
7.1.1 Huidige staat van instandhouding /trend

Sinds 2007 wordt een lichte afname in aantallen gierzwaluwen vastgesteld. Een mogelijke oorzaak hiervan is de renovatie en nieuwbouw projecten waardoor het aantal geschikte nestplaatsen afneemt (BIJ12, 2017a). Desondanks beoordeelt SOVON de staat van instandhouding van de gierzwaluw als broedvogel in Nederland als gunstig omdat de gierzwaluw zowel een gunstige verspreiding kent als een gunstig (toekomstig) leefgebied (zie Figuur 7.1 en 7.1a). Zoals blijkt uit de NDFF waarnemingen komt de gierzwaluw wijd verspreid voor in de omgeving van Goirle (zie ook Figuur 7.2).

In vrijwel ieder stedelijk gebied komen gierzwaluwen voor. Derhalve is de verwachting dat in een grote stedelijke omgeving als Goirle, aansluitend op Tilburg sprake is van een robuuste populatie gierzwaluwen. Dit wordt ook bevestigd door de NDFF, waar de laatste 10 jaar veel waarnemingen door derden zijn ingevoerd. Ook is de verwachting dat ten noordoosten van het plangebied een broedpopulatie aanwezig is. Hier zijn tijdens het soortspecifieke onderzoek laagvliegende gierzwaluwen waargenomen. Laagvliegende exemplaren duiden erop dat er in dat gebied broedlocaties aanwezig zijn.

Beoordeling Staat van Instandhouding				
Populatie	Verspreiding	Leefgebied	Toekomst	Eindoordeel
onbekend	gunstig	gunstig	gunstig	gunstig

Figuur 7.1. Beoordeling Staat van Instandhouding van de gierzwaluw. Bron: www.SOVON.nl.



Figuur 7.1a. Broeddichtheid Gierzwaluw in Nederland over de periode 1998-2000 en nabij Goirle.

7.1.2 Functies plangebied

De gierzwaluw is enkel van eind april tot augustus in Nederland aanwezig. In deze periode heeft het plangebied enkel een functie tijdens het broedseizoen van de soort. De soort is daarnaast enkel in de lucht aanwezig, waardoor het plangebied geen andere functies vervult dan die tijdens het broedseizoen.

7.1.3 Effecten werkzaamheden op Gsvl

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving; een optimaal biotoop voor de soort. Buiten het plangebied zijn alternatieve verblijfplaatsen voor de soort aanwezig. Zo zijn tijdens het soortspecifieke onderzoek veel gierzwaluwen laag vliegend waargenomen ten noordoosten van het plangebied. Derhalve is de verwachting dat in een stedelijke omgeving als Goirle/Tilburg sprake is van een robuuste populatie gierzwaluwen die zich ook buiten het plangebied bevinden. Na afloop van de werkzaamheden komen bovendien een veelvoud aan alternatieve verblijfplaatsen terug voor de soort. Deze worden hoog in de woningen in het plangebied aangeboden en voldoen aan de nest-eisen die gierzwaluwen stellen aan hun nestplaats. Een tijdelijke verstoring van één nestplaats zal zodoende geen wezenlijk en langdurig effect hebben op de gunstige staat van instandhouding op soortniveau.

Concluderend kan gesteld worden dat als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied er geen aantasting plaatsvindt van de gunstige staat van instandhouding. Dit mede gezien:

- De afwezigheid van essentieel leefgebied dat permanent aangetast wordt door de werkzaamheden (verblijfplaats wordt tijdelijk verstoord, maar die zijn in meervoud gemitigeerd in de directe omgeving en later in meervoud in het plangebied zelf);
- Geen verstoring van het foerageergebied van de soort;
- Het natuurlijk verspreidingsgebied wordt niet kleiner en dit gaat het ook niet worden;
- Er blijft een voldoende groot leefgebied voor de soort bestaan om de populatie gierzwaluw op lange termijn in stand te houden;
- De uitwijkmogelijkheden; er zijn voldoende alternatieven beschikbaar in het leefgebied van de populatie en er worden alternatieven aangeboden (tijdelijk en permanent).

De tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen zijn uitgebreider aangegeven in hoofdstuk 6.

8 Literatuur

Antea Group, 2017a. Natuurtoets Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek. 13 december 2016, revisie 01.

Antea Group, 2017b. Natuurtoets Zuidrand Goirle - Groen-blauw. 13 december 2016, revisie 01. Gemeente Goirle, 2016. Prioritering woningbouwlocaties 2016

Antea Group, 2019. Risicoscan Wet natuurbescherming Zuidrand Goirle - Van Puijenbroek
Aanvullende soorteninventarisatie.

Antea Group, 2019. Nader onderzoek Gierzwaluw Zuidrand Goirle - Van Puijenbroek.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis

Kuiper compagnons, 2015. Zuidrand Goirle: met de tijdstroom mee....De visie op de ontwikkeling van de Zuidrand tussen de Kerkstraat-Bergstraat en de Nieuwe Leij12 oktober 2015. In opdracht van: Woonstichting Leystromen, Nederlandse Bouw Unie PO IV, VP Exploitatie bv/PS Vastgoedconcepten, Thebe.

Kuiper Compagnion, 2019. Stedenbouwkundig plan en plankaart

Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen b.v. 2017. Transformatiekader Zuidrand Goirle
29 augustus 2017

Overig:

NDFF, 2014 – 2019

Globespotter, 2018

vivara.nl

zuidrandgoirle.com

Gemeente Goirle

Vlinderstichting

Bijlagen

- **Bijlage 1:** Stedenbouwkundige plankaart. Kuiper Compagnion, 2019
- **Bijlage 2:** Risicoscan Wet natuurbescherming, april 2019
- **Bijlage 3:** Nader onderzoek gierzwaluw, juli 2019
- **Bijlage 4:** Prioritering woningbouwlocaties 2016. Gemeente Goirle, 2016
- **Bijlage 5:** Transformatiekader Zuidrand Goirle. Rothuizen Architecten
Stedenbouwkundigen b.v. 29 augustus 2017
- **Bijlage 6:** Planningsoverzicht maatregelen in relatie tot de soorten en het voornemen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige plankaart

Kuiper Compagnion, 2019



Herontwikkeling locatie VAN PUIJENBROEK ZUIDRAND GOIRLE

Uitwerking visie Zuidrand tot een
stedenbouwkundig plan

Plankaart - 1:1.000 (A0)

Bijlage 2: Risicoscan Wet natuurbescherming

Antea Group. april 2019



Risicoscan Wet natuurbescherming

Zuidrand Goirle - Van Puijenbroek
Aanvullende soorteninventarisatie

projectnummer 407072.01
definitief revisie 00
17 april 2019

Risicoscan Wet natuurbescherming

Zuidrand Goirle - Van Puijenbroek

Aanvullende soorteninventarisatie

projectnummer 407072.01
definitief revisie 00
17 april 2019

Auteurs

SCHJ van Eijk

Opdrachtgever

VP Grondexploitatie
Bergstraat 28
5051 HC Goirle



De informatie in voorliggende rapportage is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

datum vrijgave
22-7-2019

beschrijving revisie 00
definitief

goedkeuring
M. Scholten



vrijgave
WA Matla



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.1.1	Kader	2
1.2	Methode	3
2	Bureaustudie	4
3	Terreinbezoek	6
3.1	Methodiek	6
3.2	Bevindingen	6
4	Conclusies	8
5	Bronnen	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de dorpskern van Goirle zijn sinds jaar en dag twee grote fabrieksterreinen aanwezig, te weten het terrein van de firma Van Besouw en het terrein van Van Puijenbroek. De werkzaamheden van de firma Van Besouw zijn enige tijd geleden gestaakt. Op het terrein van Van Puijenbroek vinden nog opslag en distributie plaats, maar ook dit wordt in de toekomst verder teruggebracht. De eigenaren van de terreinen, Woonstichting Leystromen en de Nederlandse Bouw Unie (eigenaars van het Van Besouw-terrein) en VP Exploitatie (eigenaar van het Van Puijenbroek-terrein) willen de terreinen herontwikkelen tot woningbouwlocaties. Naast de genoemde partijen participeert ook Thebe (eigenaar van het tussen beide fabrieksterreinen gelegen verpleegtehuis) in de herontwikkelingsplannen. Het totale herontwikkelingsgebied heeft de titel 'Zuidrand Goirle'. Naast de bovengenoemde 'rode ontwikkelingen' vormt de herinrichting van de 'Groen-blaauwe zone' ten zuiden van de terreinen van Van Puijenbroek en Thebe tevens een onderdeel van de Zuidrand.

Zie Figuur 1.1 voor het gehele plangebied van Van Puijenbroek; hierin zijn binnen dit (deel)gebied de begrenzingen van de rode ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de 'Groen-blaauwe zone' aangegeven.



Figuur 1.1: Aanduiding deellocatie Van Puijenbroek. De rode en paarse arcering: globaal gebied rode ontwikkelingen. In het rode gebied is rondom de bebouwing de risicoscan uitgevoerd. De paarse arcering: verplaatsing beek door ontwikkeling rood gebied. De groen-blaauwe arcering: globaal gebied toekomstige Groen-blaauwe zone. N.B. de precieze grens tussen de 'rode' en de Groen-blaauwe zone wordt in een later stadium gespecificeerd. De aanduiding van de grens tussen beide gebieden is in dit figuur indicatief.

Voorliggende risicoscan gaat specifiek in op de risicoscan die is uitgevoerd rondom de bebouwing binnen het fabrieksterrein (binnen het rood gearceerde terrein weergegeven in Figuur 1.1; zie ook Figuur 1.2 voor dit gebied).

1.1.1 Kader

Voor de voorgenomen ontwikkelingen worden bestemmingsplannen opgesteld. In het kader van de op te stellen bestemmingsplannen dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken te worden uitgevoerd. Onderzoek naar beschermde natuurwaarden vormt hier een van. De voorgenomen plannen kunnen doorgang vinden als duidelijk is dat het vast te stellen plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten (Wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming). Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. In dit kader zijn verschillende Natuurtoetsen uitgevoerd, waaronder ook een Natuurtoets voor het plangebied Van Puijenbroek en de Groenblauwe zone (Antea Group, 2017ab).

De Natuurtoets ter plaatse van het fabrieksterrein is echter in 2015 uitgevoerd (Antea Group, 2015). In deze toets is het voornemen getoetst aan de toentertijd geldende natuurwetgeving, namelijk de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is echter de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft onder andere de Flora- en faunawet vervangen. Mogelijk heeft de wetwijziging invloed op de conclusies van de eerder opgestelde Natuurtoets. Om deze reden dient deze Natuurtoets geactualiseerd te worden aan de nu geldende wetgeving. Er dient beoordeeld te worden of eventueel in de Wet natuurbescherming beschermde soorten leefgebied hebben binnen het fabrieksterrein. Ten behoeve hiervan dient een inventarisatie uitgevoerd te worden op eventuele veranderingen in beschermde natuurwaarden binnen het fabrieksterrein. Voorliggende Risicoscan Wet natuurbescherming geeft een uiteenzetting van de inventarisatie. Onderstaand (zie Figuur 1.2) is het gebied aangegeven waar de risicoscan is uitgevoerd en waar voorliggend document betrekking op heeft.



Figuur 1.2: Onderzocht gebied ten behoeve van de risicoscan Wet natuurbescherming. (Bron ondergrond: Globespotter).

1.2 Methode

De inventarisatie van eventuele veranderingen in beschermde natuurwaarden is opgesplitst in twee delen. In het eerste deel wordt gekeken naar nieuwe bekende natuurwaarden in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Het tweede deel bestaat uit een inventarisatie middels een terreinbezoek.

De resultaten van de inventarisatie zijn als volgt beschreven in deze rapportage:

- In hoofdstuk 2 wordt op basis van NDFF en voorgaande onderzoeken bekeken of er de afgelopen jaren (nieuwe) beschermde soorten gemeld zijn binnen het plangebied en de directe omgeving.
- In hoofdstuk 3 worden de resultaten beschreven van een terreinbezoek waarbij wordt beschreven of nieuwe soorten aangetroffen zijn, of dat deze te verwachten zijn.
- In hoofdstuk 4 wordt beschreven of nieuw beschermde soorten zijn aangetroffen en wat eventuele benodigde vervolgstappen zijn in relatie tot de geplande ontwikkeling van het plangebied.

2 Bureaustudie

Uit de voorgaande onderzoeken blijkt dat de volgende door de Wet natuurbescherming beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn:

- Kerkuil (roestplaats);
- Vleermuizen (verschillende verblijfplaatsen);
- Steenmarter (verblijfplaats);
- Wezel (vermoedelijke verblijfplaats).

Buiten het plangebied (maar in de omgeving) zijn aanwezig:

- Bosbeekjuffer;
- Bunzing;
- Vinpootsalamander;
- Eekhoorn.

In NDFF is gekeken of er de afgelopen 3 jaar nieuwe (in het kader van de Wet natuurbescherming; Wnb) beschermde soorten gemeld zijn in het plangebied of de directe omgeving. Ook is gekeken of er binnen dit zoekgebied nieuwe waarnemingen zijn gedaan van soorten die zowel in het kader van de Flora- en faunawet als de Wet natuurbescherming beschermd zijn (zoals bijvoorbeeld vogels met een jaarrond beschermd nest).

Er zijn geen nieuwe zwaardere beschermde soorten gemeld in het plangebied. De enige melding in de directe omgeving betreft een bosbeekjuffer (beschermd in artikel 3.10 van de Wnb) net ten oosten van het plangebied langs de nieuwe Leij (zie Figuur 2.1 groene punt). Deze waarneming ligt buiten het plangebied.



Figuur 2.1. Waarnemingen beschermde soorten (groene stip) in en rond het plangebied (NDFF, 2019).

3 Terreinbezoek

3.1 Methodiek

Op maandag 25-03-2019 is een terreinbezoek uitgevoerd door een ecooloog van Antea Group. Tijdens dit terreinbezoek was het licht bewolkt, 10 graden Celsius en windkracht 4. Tijdens het bezoek zijn de gebouwen van binnen en buiten bekeken. Ook zijn de omliggende terreinen binnen de afrastering bekeken.

3.2 Bevindingen

Tijdens het terreinbezoek is gekeken naar de eerder geconstateerde soorten en is aanvullend bekeken of er nieuwe/andere beschermde soorten voor kunnen komen.

Kerkuil

Een aantal gebouwen op het terrein wordt net als voorgaande jaren door de kerkuil gebruikt als roestplaats (Antea Group, 2017b). Er is geen reden om aan te nemen dat de locatie in gebruik is genomen als nestlocatie.

Vleermuizen

In het plangebied zijn in het onderzoek van 2018 (bron) op verschillende plaatsen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Er hebben geen fysieke veranderingen op het terrein plaatsgevonden die invloed hebben op deze verblijven. Er is geen reden om aan te nemen dat er veranderingen hebben opgetreden in het gebruik van het plangebied en de gebouwen door vleermuizen.

Marterachtigen (o.a. steenmarter en wezel)

In het plangebied zijn buiten de gebouwen uitwerpselen van kleine marterachtigen aangetroffen. Van de wezel en steenmarter wordt verwacht dat de soort rondom de bebouwing op het fabrieksterrein een verblijfplaats heeft (Antea Group, 2017b). Er is geen reden om aan te nemen dat het hier gaat om sporen van andere dan de eerder aangetroffen wezel, bunzing en steenmarter.

Huismus

Net ten westen van het plangebied zijn tijdens het terreinbezoek huismussen gehoord. Het gebied waar de huismus is waargenomen is een kleinschalig terrein met veel wintergroene hoge planten dicht bij woningen die geschikt zijn als broedlocatie. In het plangebied zijn geen huismussen waargenomen. Ook in voorgaande onderzoeken zijn geen huismussen waargenomen in het plangebied. In het plangebied is geen tot zeer beperkt wintergroen aanwezig, zeker niet op het deel van het terrein met oudere (mogelijk voor huismus geschikte) gebouwen. Er is geen reden om aan te nemen dat in het plangebied nesten van huismussen aanwezig zijn.

Gierzwaluw

Er zijn mogelijk geschikte nestlocaties voor de gierzwaluw in het plangebied aanwezig.

Overige soorten

Er is geen reden om aan te nemen dat andere zwaardere beschermde soorten gebruik maken van het plangebied. Een uitgebreide onderbouwing hier van is opgenomen in Antea Group, 2017a en 2017b.

Op Figuur 3.1 is een impressie weergegeven van een aantal bevindingen van het terreinbezoek.



Figuur 3.1. Links boven: braakballen kerkuil, rechts boven: uitwerpsel marterachtige, links onder: nestkasten vleermuizen.

4 Conclusies

Er is de afgelopen jaren al veel natuuronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De conclusies uit deze onderzoeken staan aan de hand van de voorliggende uitgevoerde risicoscan nog steeds overeind. Er zijn geen in het kader van de Wet natuurbescherming nieuw beschermde soorten aangetroffen in het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Wel kan de gierzwaluw (soort met een jaarrond beschermd nest) in het plangebied verwacht worden.

In het plangebied zijn de volgende door de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig:

- Kerkuil (roestplaats);
- Vleermuizen (verschillende verblijfplaatsen);
- Steenmarter (verblijfplaats);
- Wezel (vermoedelijke verblijfplaats).

Effecten op deze soorten zijn in separate documenten beschreven (Antea Group, 2017b en 2019).

In het plangebied wordt op basis van de risicoscan de volgende door de Wet natuurbescherming beschermde soort verwacht:

- Gierzwaluw

Geadviseerd wordt om in de periode mei – juli onderzoek naar deze soort uit te voeren conform de richtlijnen uit het kennisdocument Gierzwaluw (BIJ2, 2017). Indien daadwerkelijk beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied en deze worden aangetast, dan is dit in overtreding met de Wet natuurbescherming.

Buiten het plangebied (maar in de omgeving) zijn aanwezig:

- Bosbeekjuffer;
- Vinpootsalamander;
- Bunzing;
- Eekhoorn.

5 Bronnen

Antea Group, 2015. Nader onderzoek vleermuizen Goirle. Textielfabriek Goirle.

Antea Group, 2017a. Natuurtoets. Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek. Toetsing aan natuurwetgeving.

Antea Group, 2017b. Ecologisch nader onderzoek. Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek en de Groen-blauwe zone. Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

Antea Group, 2019. Nader onderzoek vleermuizen. Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek, fabrieksterrein. Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

BIJ12, 2017. Kennisdocument gierzwaluw

NDFF, 2016-2019

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (06) 20 60 69 20

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

Bijlage 3: Nader onderzoek gierzwaluw

Antea Group, juli 2019.



Nader onderzoek gierzwaluw

**Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek,
fabrieksterrein**

Onderzoek in het kader van de Wet
natuurbescherming

projectnummer 407072.101
definitief
16 juli 2019

Nader onderzoek gierzwaluw

Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Puijenbroek, fabrieksterrein

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

projectnummer 407072.101

definitief
16 juli 2019

Auteurs

SCHJ van Eijk
LC Smitskamp

Opdrachtgever

VP Grondexploitatie B.V.
Bergstraat 28
5051 HC GOIRLE

Antea Group is aangesloten bij het
Netwerk Groene Bureaus



De informatie in voorliggende rapportage is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
16-7-2019	definitief	M. Scholten 	W.A. Matla 

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.1.1	Kader	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Voornemen	3
2.1	Ontwikkeling	3
3	Wettelijk kader	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Wnb - soortbescherming	5
3.2.1	Gierzwaluw: soorten van de Vogelrichtlijn	5
3.2.2	Ontheffingsplicht	6
3.2.3	Zorgplicht	6
4	Methode	7
5	Resultaten	8
6	Effectbeoordeling	9
6.1	Effecten op de verblijfplaats	9
6.2	Ontheffing aanvragen	9
7	Conclusies	10
7.1	Ontheffing aanvragen	10
7.2	Maatregelen nemen	10
8	Bronnen	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de dorpskern van Goirle zijn sinds jaar en dag twee grote fabrieksterreinen aanwezig, te weten het terrein van de firma Van Besouw en het terrein van Van Puijenbroek. De werkzaamheden van de firma Van Besouw zijn enige tijd geleden gestaakt. Op het terrein van Van Puijenbroek vinden nog opslag en distributie plaats, maar ook dit wordt in de toekomst verder teruggebracht. De eigenaren van de terreinen, Woonstichting Leystromen en de Nederlandse Bouw Unie (eigenaars van het Van Besouw-terrein) en VP Exploitatie (eigenaar van het Van Puijenbroek-terrein) willen de terreinen herontwikkelen tot woningbouwlocaties. Naast de genoemde partijen participeert ook Thebe (eigenaar van het tussen beide fabrieksterreinen gelegen verpleegtehuis) in de herontwikkelingsplannen. Het totale herontwikkelingsgebied heeft de titel 'Zuidrand Goirle'. Naast de bovengenoemde 'rode ontwikkelingen' vormt de herinrichting van de 'Groen-blaauwe zone' ten zuiden van de terreinen van Van Puijenbroek en Thebe tevens een onderdeel van de Zuidrand. Zie Figuur 1.1 voor het gehele plangebied van Van Puijenbroek; hierin zijn binnen dit (deel)gebied de begrenzingen van de rode ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de 'Groen-blaauwe zone' aangegeven.

Voorliggend nader onderzoek gaat specifiek in op het gierzwaluwonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd rondom de bebouwing binnen het fabrieksterrein (binnen het rood gearceerde terrein weergegeven in Figuur 1.1; zie ook Figuur 4.1 voor dit gebied).



Figuur 1.1: Aanduiding deellootatie Van Puijenbroek. De rode en paarse arcering: globaal gebied rode ontwikkelingen. In het rode gebied is rondom de bebouwing in 2019 onderzoek gedaan naar gierzwaluwen. De paarse arcering: verplaatsing beek door ontwikkeling rood gebied. De groen-blaauwe arcering: globaal gebied toekomstige Groen-blaauwe zone. N.B. de precieze grens tussen de 'rode' en de Groen-blaauwe zone wordt in een later stadium gespecificeerd. De aanduiding van de grens tussen beide gebieden is in dit figuur indicatief.

1.1.1 Kader

Voor de voorgenomen ontwikkelingen worden bestemmingsplannen opgesteld. In het kader van de op te stellen bestemmingsplannen dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken te worden uitgevoerd. Onderzoek naar beschermde natuurwaarden vormt hier één van. De voorgenomen plannen kunnen doorgang vinden als duidelijk is dat het vast te stellen plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten (Wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming). Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. In dit kader zijn verschillende Natuurtoetsen uitgevoerd, waaronder ook een Natuurtoets en een Risicoscan voor het plangebied Van Puijenbroek en de Groenblauwe zone (Antea Group, 2017ab; 2019). Uit de risicoscan is naar voren gekomen dat het plangebied (in dit geval de fabriekspanden van Van Puijenbroek) mogelijk broedlocaties bevat van gierzwaluwen. Gierzwaluwen zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming, hebben een jaarrond beschermd nest (ze staan vermeld op de ‘Aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten’, LNV 2009) en staan vermeld in artikel 3.1.

Indien het plangebied nesten bevat van gierzwaluwen dan heeft de ruimtelijke ingreep mogelijk consequenties voor deze soort en worden mogelijk verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om deze reden is geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de functionaliteit van het plangebied voor de gierzwaluw. In voorliggende rapportage zijn de resultaten van het nader onderzoek beschreven.

In Figuur 4.1 is het gebied aangegeven waar in 2019 onderzoek is uitgevoerd en waar voorliggend document betrekking op heeft.

1.2 Doel

Het doel van voorliggende toetsing is het inzichtelijk maken van de resultaten van het nader onderzoek gierzwaluw, of verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden worden en of er een noodzaak is tot het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming – onderdeel soorten.

1.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgezet:

- Allereerst wordt in Hoofdstuk 2 het voornemen beschreven.
- In Hoofdstuk 3 wordt het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming – soortbescherming beschreven. Hier wordt aan getoetst in voorliggend document.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de methodiek van het gierzwaluwonderzoek.
- In Hoofdstuk 5 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd.
- In Hoofdstuk 6 vindt de toetsing en beoordeling plaats van de in Hoofdstuk 5 gepresenteerde bevindingen.
- Hoofdstuk 7 geeft de conclusies.

2 Voornemen

Onderstaand wordt uiteengezet wat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied inhouden. Hierbij ligt de focus op de deellocatie van het fabrieksterrein; de 'Rode ontwikkelingen'. Deellocatie 'Rode ontwikkelingen' behelst het terrein dat ingericht wordt met woningen. Het gebied relevant voor voorliggend document is in Figuur 1.2 rood omkaderd.

2.1 Ontwikkeling

De textielfabriek van HaVeP, die in eigendom van Van Puijenbroek is, doet nog gedeeltelijk in dienst voor opslag, productontwikkeling en als Texperience-center. Daarnaast is het hoofdkantoor aan de Bergstraat nog in gebruik. Het oudste gedeelte van de fabriek staat al jaren leeg en op termijn wil de eigenaar Van Puijenbroek ook haar huidige werkzaamheden concentreren op een nieuwe locatie. Het idee is de locatie te transformeren naar een gebied waarin wonen, werken, recreëren en natuur samen gaan. Zie ook Figuur 2.1 voor een impressie van de toekomstige stedelijke inrichting (visie tekening).

Voor deze locatie is een theoretische woningcapaciteit opgenomen van 150 tot 180 woningen. Voor de ontwikkeling wordt een aantal bestaande fabrieksgebouwen afgebroken. Een aantal monumentale gebouwen en voorgevels blijft behouden. De monumentale gebouwen op het voormalige fabrieksterrein worden intern omgebouwd tot kantoren, lokale bedrijvigheid en/of woningen (zie Figuur 2.2). De herontwikkeling op de stedelijke locatie wordt in één keer uitgevoerd. De huidige bebouwing wordt geamoveerd en het gebied wordt in één keer gerealiseerd. Daarnaast wordt de Leij verlegd (binnen de Groen blauwe-zone). Vervolgens wordt de omgeving ingericht als ruim opgezette woonwijk met een daarnaast gelegen natuurgebied.



Figuur 2.1: Globale impressie stedelijke inrichting (rood omkaderd)(Bron: Kuipercompagnons, 8-10-2018).



Figuur 2.2: De te behouden en intern aan te passen gebouwen zijn rood omkaderd (Bron: Kuipercompagnons, 8-10-2018). Paars zijn de gebouwen omkaderd waarvan enkel de gevel behouden blijft.

3 Wettelijk kader

3.1 Algemeen

In de voorliggende toetsing wordt ingegaan op de bescherming van gierzwaluwen verankerd in de Wet natuurbescherming. Hier zal in Hoofdstuk 6 aan getoetst worden.

3.2 Wnb - soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief Bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Gierzwaluwen zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. Hieronder worden de verbodsbepalingen uit de Wnb behorende bij dit artikel uiteengezet.

3.2.1 Gierzwaluw: soorten van de Vogelrichtlijn

Voor Vogelrichtlijnsoorten is het verboden om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen. Voor een aantal vogelsoorten geldt dit laatste verbod niet indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding en het nest zelf zijn functionaliteit behoudt. Onderstaand staan de verbodsbepalingen uit de Wnb uiteengezet.

Artikel 3.1 Wet natuurbescherming (Vogelrichtlijn)

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Het nest van de gierzwaluw is – in tegenstelling tot vele andere nesten – het hele jaar beschermd. De gierzwaluw staat vermeld op de '**Aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelsoorten**' (LNV, 2009). Middels categorieën wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4). De gierzwaluw behoort tot categorie 2: koloniebroeders. Deze nesten zijn het hele jaar (en dus niet alleen tijdens het broedseizoen) beschermd aangezien koloniebroeders elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast en afhankelijk van bebouwing zijn.

3.2.2 Ontheffingsplicht

Indien bij het voornemen een nest wordt aangetast dat jaarrond beschermd is en de effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag. In dit geval de provincie Noord-Brabant. Om bij voorliggend voornemen inzichtelijk te krijgen of dit aan de orde is, is voorliggend onderzoek uitgevoerd. De 'grond' waarop een ontheffing mogelijk is, verschilt per categorie (1-3). Voor de gierzwaluw staat de mogelijke ontheffingsgronden vermeld in artikel 3.3 van de Wnb.

3.2.3 Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in [artikel 1.11](#) de zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren niet mogen worden uitgevoerd. Wanneer dergelijke handelingen toch uitgevoerd moeten worden, moeten maatregelen, voor zover dit in redelijkheid kan, worden genomen om de nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Er dient bijvoorbeeld zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen en het kan nodig zijn om soorten te verplaatsen (bijvoorbeeld planten en amfibieën). Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

4 Methode

Met betrekking tot het onderzoek naar de gierzwaluw is gewerkt volgens de methode zoals die is omschreven in het kennisdocument “Gierzwaluw” (BIJ12, 2017). Voor het inventariseren van de gierzwaluw zijn in de periode 15 mei – 15 juli 2019 drie veldbezoeken uitgevoerd met tussenliggende periodes van minimaal 10 dagen (zie Tabel 4.1). Eén bezoek heeft plaatsgevonden tussen 20 juni en 7 juli (wanneer de jongen aanwezig zijn). De inventarisaties bestonden uit avondronden tijdens rustige weersomstandigheden, vanaf twee uur voor zonsondergang tot zonsondergang. Deze bezoeken zijn respectievelijk door één en twee keer door twee ecologen van Antea Group uitgevoerd. Hierdoor is over het hele terrein een goed beeld verkregen van de aanwezigheid voor gierzwaluwen.

Tabel 4.1. Data terreinbezoeken en omstandigheden.

Datum	Tijd	Weer
20-05-2019	19:30 – 21:30	17 graden Celsius bewolkt, windkracht 3
17-06-2019	20:00 – 22:00	25 graden Celsius, licht bewolkt, windkracht 2
01-07-2019	20:00-22:15	17 graden Celsius, licht bewolkt, windkracht 3

Onderstaand (Figuur 4.1) is het gebied aangegeven waar in 2019 onderzoek is uitgevoerd en waar voorliggend document betrekking op heeft. Tijdens het onderzoek lag de focus op de oudere panden. De nieuwe en gerenoveerde fabriekshallen (rood gearceerd in het figuur) voldoen niet aan de biotoopeisen die de gierzwaluw aan zijn nestlocatie stelt. Er zijn geen kieren en/of holtes aanwezig waar de soort in kan broeden. Tijdens de inventarisatie is er telkens voor gezorgd dat de relevante gebouwen duidelijk zichtbaar waren zodat er per avond een overzicht verkregen kon worden van het gebruik van het hele gebied.



Figuur 4.1: Aanduiding onderzocht gebied in 2019. (Bron ondergrond: Globespotter, 2018). Het gearceerde gebied betreffen nieuwe gebouwen die geen geschikte nestplaatsen herbergen voor de gierzwaluw.

5 Resultaten

Op basis van het nader onderzoek is in het plangebied het volgende vastgesteld:

- één nestplaats van de gierzwaluw.

De locatie bevindt zich aan de noordzijde van het fabrieksterrein, in het kantoorpand aan de Bergstraat. De locatie is in Figuur 5.1 aangegeven met een ster. Deze nestplaats werd tijdens ieder bezoek gebruikt door de gierzwaluw. De aanwezige (mest)sporen op die locatie duiden hier ook op.

Tijdens de bezoeken zijn geen andere gierwaluwen waargenomen die een binding hadden met het plangebied. Tijdens de bezoeken zijn maximaal drie gierwaluwen waargenomen die laag over het gebied vlogen. Deze zijn niet invliegend waargenomen en de individuen vlogen door naar het gebied ten noordwesten van het plangebied. Mogelijk hebben deze (en andere gierwaluwen die boven het plangebied vlogen) een binding met het gebied ten noordwesten (en op enige afstand) van het plangebied. Hier zijn in de woonwijk meerdere gierwaluwen laagvliegend en 'gierend' waargenomen.



Figuur 5.1: Locatie binnen het plangebied waar één nestplaats van de gierzwaluw is aangetroffen (ster; Bron ondergrond: Globespotter).

6 Effectbeoordeling

In dit hoofdstuk worden bevindingen getoetst aan de Wet natuurbescherming en wordt ingegaan op de benodigde vervolgstappen ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

6.1 Effecten op de verblijfplaats

In het kantoorgebouw aan de Bergstraat is één nestplaats van de gierzwaluw vastgesteld. De overige panden in het plangebied hebben geen essentiële waarde of functie voor gierzwaluwen. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn gierzwaluwnesten beschermd (artikel 3.1 Wnb, jaarrond beschermd nest) en zijn bij effecten vervolgstappen aan de orde.

Het pand waar de gierzwaluw in is vastgesteld zal naar waarschijnlijkheid intern aangepast worden en van functie veranderen (van kantoorfunctie naar bedrijvigheid en appartementen). De gevel blijft behouden. Momenteel is het nog onduidelijk wanneer er precies in het pand gewerkt wordt. Hierdoor is het niet onmogelijk dat er ook tijdens het broedseizoen gewerkt wordt en dat er dan verstoring kan plaatsvinden op de soort (door de verbouwingswerkzaamheden). Ook zijn er op het gehele bedrijventerrein voor een langere periode werkzaamheden aan de gang die rondom het kantoorpand voor een verstoorde zone kunnen zorgen. Effecten zijn hierdoor niet op voorhand uit te sluiten.

6.2 Ontheffing aanvragen

Als gevolg van de herinrichting van de locatie kan een in gebruik zijnde nest verstoord worden en zijn functie verliezen. Dit is een overtreding van artikel 3.1 (lid 2 en 4) van de Wet natuurbescherming. Om deze reden is voor de voorgenomen activiteit een ontheffing Wnb (soortbescherming) noodzakelijk. Tevens dienen maatregelen getroffen te worden om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en om aan de zorgplicht Wnb te voldoen.

In een separaat document wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan deze mitigatie. Tevens wordt een ontheffing aangevraagd.

7 Conclusies

De opdrachtgever is voornemens om het plangebied ter hoogte van Bergstraat 50 te Goirle her in te richten en de aanwezige bebouwing te slopen, te renoveren en/of te vernieuwen. Uit eerdere gegevens is gebleken dat er in het plangebied mogelijk nestplaatsen aanwezig zijn van gierzwaluwen.

Het nest van de gierzwaluw is – in tegenstelling tot vele andere nesten – het hele jaar beschermd. De gierzwaluw staat vermeld op de ‘Aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelsoorten’ (LNV, 2009) en valt onder artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat ten aanzien van gierzwaluwen en hun nesten een aantal verbodsbepalingen is opgesteld. Om inzicht te krijgen in de effecten op gierzwaluwen als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied, is in 2019 een nader onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van het plangebied door de gierzwaluw.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er **één nest van de gierzwaluw** aanwezig is aan de rand van het plangebied. Het betreft een nest in het kantoorpand aan de Bergstraat.

7.1 Ontheffing aanvragen

De werkzaamheden die in het plangebied plaatsvinden kunnen in het worst case-scenario in het broedseizoen van de soort (april-augustus) leiden tot verstoring en functieverlies van het nest. Aangezien op voorhand niet uit te sluiten is dat een dergelijk effect optreedt (aangezien niet uit te sluiten is dat er gewerkt wordt in deze periode), is er mogelijk sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 lid 2 en 4) en dient er uit voorzorg een ontheffing aangevraagd te worden.

7.2 Maatregelen nemen

In het kader van het behouden van de gunstige staat van instandhouding van de soort en in het kader van de zorgplicht dienen maatregelen genomen te worden. Deze bestaan veelal uit het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen (tijdelijk en permanent) en uit het faseren van de werkzaamheden van het voornemen in ruimte en tijd.

De uitwerking van de maatregelen vindt in separate documenten plaats en zal tevens onderdeel uitmaken van de ontheffingsaanvraag.

8 Bronnen

Antea Group, 2019. Risicoscan Wet natuurbescherming Zuidrand Goirle - Van Puijenbroek
Aanvullende soorteninventarisatie.

BIJ12, 2017. Kennisdocument gierzwaluw.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

Bijlage 4: Prioritering woningbouwlocaties 2016

Gemeente Goirle, 2016

Prioritering woningbouwlocaties 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusie

Inleiding

- 1. Woonvisie**
- 2. Woonbehoefte**
- 3. Bouwruimte**
- 4. Prioritering**

Bijlagen

Bijlage 1	Woonvisie gemeente Goirle 2015
Bijlage 2	Woonbehoefte onderzoek 'Hart van Brabant'
Bijlage 3	Notitie achtergrond en kaders
Bijlage 4	Potentiële locaties, toetsing aan de Woonvisie

Samenvatting / conclusie

In de notitie wordt allereerst inzichtelijk gemaakt wat de bouwruimte van de gemeente is voor de komende tien jaar en in hoeverre deze als is ingevuld op locaties waarvoor de plannen concreet zijn. Dit zijn locaties waarvoor al een bestemmingsplan of intentieovereenkomst is. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen 'Harde plancapaciteit', 'gebonden plancapaciteit' en 'vrije bouwruimte'.

Plannen in harde capaciteit:

- Boschkens fase 4a, fase 5 en fase 6;
- Heisteeg;
- Basisschool de Vonder;
- Dorpsplein Riel;
- Individuele verzoeken / kleine locaties in kern Goirle en kern Riel;

Plannen in gebonden capaciteit:

- Locatie De Bocht;
- Vonderstraat Riel;
- Zuidrand;
- Hoek Kloosterstraat-Thomas van Diessenstraat
- Individuele verzoeken / kleine locaties in kern Goirle en kern Riel;

In de regionale woningbouwafspraken is afgesproken dat maximaal 70% van de totale bouwopgave in harde capaciteit vast wordt gelegd. Om de risico's voor de gemeente te beperken is er daarnaast voor gekozen om maximaal 100% van de bouwopgave vast te leggen in harde en gebonden plancapaciteit samen. Van de ruimte die daarna over blijft kan 130% van de totale bouwopgave prioriteit krijgen, op basis van de aanname dat in de loop van de tijd plannen kunnen vertragen of vervallen. Het is noodzakelijk om meer plannen in ontwikkeling te hebben om te garanderen dat in de woonbehoefte kan worden voorzien. In cijfers ziet dit er op dit moment als volgt uit:

Woningbouwopgave	905
Harde capaciteit (incl. In aanbouw)	401
gebonden capaciteit	264
Restant te realiseren	240
Restant bouwruimte (tot 130%)	312

Daarna worden de potentiële woningbouwlocaties (voor zover deze nu bekend zijn bij de gemeente) in beeld gebracht. Per locatie wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden die deze locaties heeft om te voorzien in de woonbehoefte. Ook wordt per locatie gekeken wat de stedenbouwkundige mogelijkheden en onmogelijkheden zijn en wordt bekeken of met de ontwikkeling van de locaties andere beleidsdoelen kunnen worden bereikt. Dit alles is opgenomen in de notitie 'Toetsing aan de criteria van de Woonvisie'(bijlage 1).

Om de afweging te maken welke potentiële woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen, 3 stappen gezet.

Stap 1: Kan op de potentiële bouwlocatie worden voorzien in de woonbehoefte?

Stap 2: Past een ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame Stedenbouw?

Stap 3: Zijn er andere beleidsdoelen waardoor de ontwikkeling van de locatie voor de gemeente van belang is?

Het doorlopen van deze stappen leidt tot de prioritering. Voorgesteld wordt om de komende tien jaar de volgende nieuwe locaties prioriteit te geven bij ontwikkeling:

- Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat;
- Boschkens fase 4 (gedeeltelijk);
- Zuidrand (gedeeltelijk);
- De Wildert Goirle;
- Zorgcentrum Goirle;
- Rabobank;
- Vijf Bogen;
- Kleine initiatieven kern Goirle en Riel.

Tot slot worden in de notitie nog enkele criteria gegeven waaraan nieuwe initiatieven op basis van gemeentelijk beleid, sowieso moeten voldoen.

De regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks opnieuw gemaakt. Jaarlijks wordt daarvoor de bouwopgave opnieuw berekend op basis van de bevolkings-en woningbehoefteprognose van de provincie, waarbij de tienjaarsperiode een jaar opschuift. De gerealiseerde woningen van het afgelopen jaar worden in mindering gebracht, en de berekende groei van het aantal woningen voor het opvolgende jaar worden erbij opgeteld. Daarnaast vinden voortdurend ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de woonbehoefte, de woningmarkt en de ontwikkelingen in specifieke woningbouwontwikkelingen. Dit alles maakt dat ook de notitie prioritering jaarlijks geactualiseerd moet worden.

Inleiding

Goirle kent veel potentiële woningbouwlocaties, initiatieven en woningbouwplannen. Bij woningbouw heeft de gemeente 'bouwen naar behoefte' als uitgangspunt. In de provinciale bevolkings- en woonbehoefteprognose is de woningbouwopgave voor de gemeente Goirle berekend. De regionale woningbouwafspraken, die jaarlijks worden gemaakt, zijn gebaseerd op deze bouwopgave. De woningbouw mogelijkheden op de potentiële locaties in de gemeente Goirle zijn groter dan de behoefte en de bouwruimte die hieruit voorkomt. Dit betekent dat de gemeente Goirle de mogelijkheid heeft om, die locaties prioriteit kan geven, waar het beste kan worden voorzien in de woonbehoefte en / of andere ambities of beleidsdoelen kunnen worden waargemaakt.

In 2012 heeft de gemeente een prioriteringsnotitie vastgesteld waarin is vastgelegd welke potentiële woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen bij de uitvoering. Ook in die prioritering was 'bouwen naar behoefte' het uitgangspunt. In de afgelopen jaren is deze jaarlijks geactualiseerd waarbij een stand van zaken is gegeven van de voortgang in de geprioriteerde projecten. Sinds 2012 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd. De crisis op de woningmarkt lijkt ten einde en er wordt weer meer gebouwd. Regionale en landelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering, leegstand, veranderingen op de financiële markten en in de arbeidsmarkt hebben invloed op de woningmarkt. Ook zijn in het afgelopen jaar de Woningwet en de Huisvestingswet gewijzigd. Al deze ontwikkelingen hebben effect op de woonbehoefte, de woningmarkt en dus op de vraag wat voor woningen, waar, gebouwd zouden moeten worden.

In de Woonvisie 2015 heeft gemeente Goirle opnieuw besloten dat 'bouwen naar behoefte' uitgangspunt moet zijn bij nieuwbouwtontwikkelingen. Op dit moment opnieuw afgewogen welke potentiële woningbouwlocaties het meest geschikt zijn voor bouwen naar behoefte en / of prioriteit moeten krijgen voor het bereiken van andere doelen van de gemeente Goirle. In deze notitie voor is gekozen om met de kennis van nu te kijken welke projecten en locaties prioriteit zouden moeten krijgen voor het voorzien in de woonbehoefte voor de komende jaren. Hierbij zijn projecten die in de vorige ronde zijn geprioriteerd, maar waar in tussentijd geen verder ontwikkeling heeft plaatsgevonden, opnieuw tegen het licht gehouden. Omdat de woningmarkt voortdurend in beweging is, zal deze notitie jaarlijks worden geactualiseerd.

Onderzoeksvraag

In deze notitie wordt antwoord gezocht op de vraag welke woningbouwlocaties in de komende jaren prioriteit moeten krijgen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om te komen tot deze afweging en een prioritering te kunnen maken zijn in de Woonvisie gemeente Goirle 2015 de criteria, en de volgorde van deze criteria, vastgesteld waaraan de potentiële locaties moeten worden getoetst. Het gaat daar bij om de volgende criteria:

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Duurzaam ruimtegebruik
 - Leegstand;
 - Bestaand stedelijk gebied;
- Nut en noodzaak van andere beleidsdoelen;

De nu bekende potentiële woningbouwlocaties worden gewogen op grond van deze criteria. Op basis hiervan wordt inzichtelijke welke locaties prioriteit moeten krijgen binnen de beperkte bouwruimte die de gemeente heeft.

1. Woonvisie gemeente Goirle 2015

In december 2015 heeft de gemeente Goirle de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. De Woonvisie is een afwegingskader voor beleidskeuzes en legt relaties tussen wonen en andere beleidsterreinen. Nieuwbouw wordt in de Woonvisie beschouwd als middel om doelen en ambities te bereiken en als middel om invulling te kunnen geven aan geconstateerde tekorten in de woningvoorraad. Het uitgangspunt voor nieuwbouw is daarom 'bouwen naar behoefte'.

Voor de afweging welke woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen binnen de beperkte bouwruimte die de gemeente heeft, is in de Woonvisie opgenomen dat de locatie moet worden getoetst aan de volgende criteria:

- Wordt er op de locatie invulling gegeven aan een geconstateerde woonbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
- Voldoet de locatie aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking?
 - Is sprake van leegstand?
 - Gaat het om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied;
- Is er vanwege andere beleidsdoelen nut en noodzaak om een locatie in ontwikkeling te nemen?
(bijvoorbeeld: stedenbouw, cultuurhistorie, grondpositie en sturingsmogelijkheden, welzijnsdoelen).

In de Woonvisie 2015 zijn ook andere doelen opgenomen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg en duurzaamheid, dit zijn uitgangspunten / randvoorwaarden bij alle ontwikkelingen. De gemeente wil een duurzame woningvoorraad. Duurzaamheid betekent daarbij niet alleen de wijze waarop de woningvoorraad het milieu belast, maar ook de bruikbaarheid van de woningvoorraad op de langere termijn. Voor de invulling van nieuwbouwlocaties betekent dit dat niet alleen moet worden gekeken naar de actuele woonbehoefte, maar ook naar de vraag in hoeverre de beoogde woning ook in de toekomst aansluit bij woonwensen en behoeften van woonconsumenten. Voor deze notitie worden deze doelen verder buiten beschouwing gelaten. Deze doelen gelden voor alle ontwikkelingen in deze notitie als randvoorwaarde bij verdere ontwikkeling.

2. Bouwruimte

Hoeveel woningen gemeente Goirle in de komende jaren mag bouwen wordt jaarlijks vastgelegd in de Regionale Woningbouwafspraken. Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings-en woonbehoefte prognose die elke 4 jaar door de provincie wordt gemaakt.

Algemene kaders

Provinciale bevolkings-en woonbehoefteprognose

De meest recente prognose is vastgesteld in oktober 2014. Voor de gemeente Goirle is voor de periode 2015-2024 een woningbouwopgave berekend van 775 woningen. Dit aantal is niet slechts gebaseerd op groei van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Goirle, maar houdt mede rekening met migratie of vestiging van inwoners vanuit de regio of elders. Toestroom van vluchtelingen maakt onderdeel uit van deze prognose. In de loop van 2016 zal de provincie een nieuwe prognose maken. Waarschijnlijk is deze prognose begin 2017 beschikbaar.

Bouwopgave vanuit de Regionale Woningbouwafspraken

De regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Midden Brabant. De berekende woningbouwbehoefte uit de prognose van de provincie is het uitgangspunt. Naast invulling van deze behoefte zijn in 2009 sub-regionale afspraken gemaakt. Hierbij zijn tussen de gemeenten Tilburg, Dongen, Oisterwijk en Goirle afspraken gemaakt waarbij een deel van de woningbouwopgave van de gemeente Tilburg invulling krijgt in de andere gemeente. Voor Goirle betekende dit een ophoging van de aantallen met 300 woningen. Van deze 300 'extra' woningen heeft de gemeente Goirle er inmiddels 170 gerealiseerd. De overige 130 woningen mogen nog tot 2019 worden gebouwd. Na 2019 vervallen deze sub regionale afspraken.

Dit betekent dat de gemeente Goirle in de periode 2015-2024 in totaal **905 woningen** mag opleveren.

De regionale afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij wordt steeds opnieuw de termijn een jaar opgeschoven. De woningen die inmiddels zijn opgeleverd tellen niet langer mee en de beoogde groei van de voorraad voor het eerstvolgende jaar komt er bij. Voor de jaren tot 2030-2014 wordt nog een woningbouwopgave voor de gemeente Goirle voorspeld al zal de groei van de woonbehoefte (aantal benodigde nieuwe woningen per jaar) gaan afnemen. De bouwruimte wordt daarom jaarlijks opnieuw berekend.

Overige uitgangspunten vanuit de Regionale Woningbouwafspraken

Naast de absolute aantallen, zijn in de woningbouwafspraken uitgangspunten opgenomen die voor de prioritering van de locaties van belang zijn. Het gaat daarbij om de volgende uitgangspunten:

- In de tienjaarsperiode mag 100% van de totale bouwopgave worden gerealiseerd.
- In de gemeentelijke bouwprogramma's wordt, om te voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking, flexibiliteit ingebouwd door maximaal 70% van de bouwopgave vast te leggen in harde plancapaciteit.
- Gemeente mogen onderling programmaruimte uitwisselen op basis van kwalitatieve overwegingen.
- Ruimte voor Ruimte woningen tellen niet mee in de afspraken.
- Het programma wordt niet vooraf opgehoogd met sloop, maar dat wanneer binnen een ontwikkeling aantoonbaar is dat binnen het plan woningen worden gesloopt, het aantal terug te bouwen woningen niet wordt meegenomen in de woningbouwopgave'
- Ook wanneer niet-zelfstandige woningen worden omgezet in zelfstandige woningen, wordt dit aantal terug te bouwen woningen niet wordt meegenomen in de woningbouwopgave;
- Inbreiding (met name bij leegstand) gaat voor uitbreiding gaat.

Definities

Op basis van de beschreven uitgangspunten kan de bouwruimte die de gemeente Goirle dit moment nog heeft worden berekend. Daarbij moeten de volgende definities worden vastgesteld:

Harde plancapaciteit

Een plan wordt als 'hard' beschouwd op het moment dat er een concrete bouwtitel is in het bestemmingsplan of er met toepassing van een projectafwijkingsbesluit een omgevingsvergunning is afgegeven. Dit is het moment waarop de gemeente geen invloed meer heeft op de vraag of de woningen gebouwd worden. Als een aanvrager vergunning aanvraagt die hierin past, is de gemeente verplicht deze te verlenen.

Gebonden plancapaciteit

Er is sprake van gebonden plancapaciteit wanneer het college heeft besloten tot;

- *het starten van de benodigde ruimtelijke procedure om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken en / of;*
- *het aangaan van een intentie overeenkomst voor ontwikkeling van de locatie.*

In deze categorie zijn de plannen opgenomen waarvoor de gemeente al vergaande onderhandelingen heeft gevoerd over de realisatie van woningen. Om die reden kan de gemeente niet meer vrijblijvend afzien of afwijken van de voorgenomen ontwikkelingen. Deze plannen kennen nog wel een mate van flexibiliteit. Er is ruimte voor onderhandeling en wijziging van de plannen. Hiermee kunnen bijvoorbeeld aanpassingen plaatsvinden als de woonbehoefte veranderd. Stoppen met deze plannen betekent over het algemeen dat dit voor de gemeente financiële consequenties heeft.

Vrije bouwruimte

De vrije bouwruimte is de ruimte die over is binnen de woningbouwafspraken nadat de harde plancapaciteit en de gebonden plancapaciteit zijn afgetrokken van de totale woningbouw opgave.

De vrije bouwruimte is waar de prioriteringsnotitie voor bedoeld is. Door prioritering van de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente, kan worden afgewogen hoe op de beste manier deze vrije bouwruimte kan worden ingevuld op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie.

Berekening vrije bouwruimte gemeente Goirle

Op basis van de eerder beschreven uitgangspunten en definities kan de vrije bouwruimte als volgt worden berekend.

$$\text{Totale bouwruimte} - \text{harde plancapaciteit} - \text{gebonden capaciteit} = \text{vrije bouwruimte}$$

In de volgende tabel zijn de ontwikkelingen met aantallen op een rij gezet. Hierbij moet worden opgemerkt dat de aantallen zoals deze zijn opgenomen in de categorie 'harde plancapaciteit' niet meer wijzigen. Binnen de aantallen van de 'gebonden capaciteit' zijn de aantallen uit besluitvorming of een overeenkomst opgenomen. Mogelijk vinden in de toekomst nog wijzigingen plaats.

Harde plancapaciteit	
Boschkens fase 4 a	80
Boschkens fase 5	133
Boschkens fase 6	122
Heisteeg	36
Dorpsplein Riel	10
Basisschool De Vonder	5
Individuele verzoeken / kleine locaties	15
Totaal	401

Gebonden capaciteit	
Locatie De Bocht (Boschkens fase 7)	15
Vonderstraat Riel	17
Zuidrand	190
Hoek Kloosterstraat Th. van Diessenstr.	22

Individuele verzoeken / kleine locaties	20
Totaal	264

Conclusie:

Woningbouwopgave	905
Harde capaciteit (incl. In aanbouw)	401
gebonden capaciteit	264
Vrije bouwruimte	240

Invulling en omzetting van beschikbare capaciteit

Op basis van de regionale woningbouwafspraken, mag 70% van de totale bouwplannen worden omgezet in harde capaciteit. Maximaal 100% mag uiteindelijk worden gerealiseerd. Om geen (financiële) risico's te lopen, is het uitgangspunt dat het totaal van de harde en de gebonden capaciteit niet hoger is dan 100%.

Voor dit moment betekent van gebonden capaciteit nog voor 233 woningen kan worden omgezet in harde capaciteit.

Omdat in de loop der tijd plannen wijzigen, vertragen of zelfs komen te vervallen, is het van belang dat de gemeente voldoende plannen in onderzoek / ontwikkeling heeft om uiteindelijk te voldoen aan de bouwopgave. Om die reden moeten in de prioritering voor meer dan 100% van de bouwruimte plannen worden geprioriteerd en onderzocht. Om die reden wordt er voor gekozen om binnen de vrije bouwruimte tot 130 % van de bouwruimte plannen te prioriteren. Dit betekent er voor een totaal van 312 woningen prioriteit kan worden gegeven.

Dynamiek

De woningmarkt en woningbouwontwikkeling zijn voortdurend in ontwikkeling van vele factoren afhankelijk. Dit betekent dat deze prioritering een stand van zaken weergeeft, maar een dynamisch document is. Jaarlijks moet worden gekeken wat de stand van zaken is. Hierbij is van belang hoeveel woningen er zijn opgeleverd wat er binnen de plannen is veranderd ten aanzien van de capaciteit en welke nieuwe woonbehoefte en bouwopgave voor de dan geldende tienjaarperiode. Niet alleen kunnen plannen van gebonden capaciteit worden omgezet, maar er kan ook aanleiding zijn dat gebonden capaciteit niet langer gebonden is.

3. Prioritering

De conclusie uit het voorgaande is dat binnen de woningbouwopgave van de gemeente Goirle voor de komende 10 jaar, nog ruimte is voor 240 woningen. Aan 130% hiervan, 312 woningen, wordt prioriteit gegeven. Op dit moment kennen nog een groot aantal potentiële woningbouwlocaties. Voor deze locaties is, op basis van onder andere, oppervlakte en woonmilieu, per locatie bekeken hoeveel woningen er in potentie zouden kunnen worden gebouwd. Een nadere motivatie hiervan treft u aan in de bijlage 1.

	maximale capaciteit
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Bergstraat	15
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Binnenhof Riel	30
Van Gorp-de Boer Riel	23
Transformatie gebied Riel Noor zuidzijde	163
Transformatie gebied Riel Noor Noordzijde	92
Dorpstraat Riel (Boerenschuur tuinmeubelen	20
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
Totaal	923

Omdat het potentiële aantal woningen (923) vele malen groter is dan de beschikbare bouwruimte (312), moeten de locaties aan de criteria uit de Woonvisie worden getoetst om op die manier een prioritering aan te brengen in deze locaties.

Stap 1

Kan op de potentiële bouwlocatie worden voorzien in de woonbehoefte?

Voor het antwoord op deze vraag zijn meerdere aspecten van belang. Er moet worden gekeken of op de locatie een woonmilieu kan worden gerealiseerd waaraan behoefte is, het van belang welke woningcategorieën worden gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd en welke woningtypen. In de bijlage wordt per locatie ingegaan op deze vragen.

Woonbehoefte

In de bijlage zijn zowel het Regionaal Woonbehoefte-onderzoek (incl. factsheets Goirle, kern Goirle en kern Riel) opgenomen als de Woonvisie gemeente Goirle 2015. Deze documenten gaan uitgebreid in op de Goirlese Woonbehoefte. Voor de prioritering van de woningbouwlocaties is een aantal algemene uitkomsten van het onderzoek van belang.

- De belangrijkste conclusie is dat gevarieerd en gefaseerd gebouwd moet worden. Dit betekent dat om in de gemeente Goirle te bouwen naar behoefte, op meerdere locaties tegelijkertijd, ontwikkelt moet worden.
- Voor de grotere locaties betekent dit dat op de locaties zelf een duidelijke differentiatie en fasering moet worden aangebracht en dat plannen moeten flexibel moeten zijn om in te kunnen springen op een gewijzigde behoefte. Plannen waarin niet voldoende is voorzien in differentiatie en fasering voorzien niet in de woonbehoefte.
- Er is (regionaal) vraag naar meer diversiteit in woonmilieus; Voor Goirle geldt dat er een potentieel overschot is aan woonwijken met veel laagbouw, maar dat er tekorten zijn in de woonmilieus luxe woonwijk, rustige stadswijk en luxe stadswijk. De verschillen tussen deze

woonmilieus worden gemaakt door de invulling op de locatie waarbij verdichting, openbare ruimte en materiaalgebruik een belangrijke rol spelen.

- Hoewel het percentage woningzoekende per prijscategorie en woningtypologie verschillend is, is nog vraag naar bijna alle categorieën en typologieën. Naast diversiteit in Woonmilieus is variëteit in prijscategorieën en woning typologieën in het gemeentelijk programma van belang.
- Woonbehoefte en vraag in de markt is aan verandering onderhevig. Opleveringen in eerdere plannen zijn van invloed op tekorten en veranderen de actuele woonbehoefte. Dit betekent dat de vraag of er wordt gebouwd naar behoefte nooit voor lange termijn kan worden bepaald of zou moeten worden vastgelegd. Flexibiliteit in planvorming is van belang om in te kunnen blijven springen op de woonbehoefte.
- Er is een overschot aan appartementen zonder lift, maar een tekort aan appartementen met lift.
- Er is een groot tekort aan woningen geschikt voor zorg, zeker gelet op de huidige en toekomstige vergrijzing;
- Er is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen.
- Voor de kern Riel geldt op dit moment dat er slechts een zeer geringe woonbehoefte is voor deze kern; dit betekent dat kleine woningbouwinitiatieven in Riel nog voorzien in een Woonbehoefte, maar dat er voor de komende jaren geen behoefte is aan ontwikkeling van grotere locaties.

Toetsing van locaties aan de woonbehoefte

Bij toetsing van de locaties aan de behoefte, moet een aantal aspecten worden bekeken:

- Is de locaties geschikt om een woonmilieu te creëren waaraan behoefte is?
- Worden de beoogde woningen aangeboden in een prijscategorie waaraan behoefte is?
- Worden de beoogde woningen aangeboden in een typologie waaraan behoefte is?

Op de meeste locaties kan een woonmilieu worden gecreëerd waaraan nog behoefte is. Een uitzondering hierop vormen de bijvoorbeeld grotere locaties in Riel. Ook kunnen op alle locaties de woning categorieën worden gebouwd waaraan behoefte is. Dit heeft wel consequenties voor de woningprijzen, het soort woning en het aantal woningen op de locatie. Een voorgestelde ontwikkeling kan ruimtelijk prima inpasbaar zijn, terwijl niet in een woonbehoefte wordt voorzien. Dit heeft een relatie toe de economische haalbaarheid en het beoogde rendement. Op het moment dat aan de voorwaarde voorzien in de woonbehoefte niet kan worden voldaan, kan dit betekenen dat een locatie alsnog niet ontwikkeld wordt.

Woonbehoefte vs afzet in de markt

In de provinciale prognose is de woningbouwopgave per gemeente berekend. Deze woonbehoefte is niet hetzelfde als de afzet in de markt. Ook in het Woonbehoefteonderzoek wordt gekeken naar de woonbehoefte en niet naar de vraag of woningen op dit moment zullen worden verkocht. Het verschil tussen behoefte en afzetmogelijkheden is voor de gemeente van wezenlijk belang. Wanneer bouw en verkoop van nieuwbouwwoningen leidt tot leegstand elders in de gemeente, is dit voor de gemeente geen wenselijke situatie. Voor bewoners kan dit leiden tot financiële problemen door het effect op de waarde van hun vastgoed en de verkoopbaarheid van hun woningen. Leegstand kan leiden tot sociale en maatschappelijke problemen en kan een negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van een wijk en het vestigingsklimaat binnen de gemeente. De gemeente heeft hierin een ander belang dan ontwikkelende partijen wat verschil in inzicht over de gewenste woningen verklaart. Bij de beoordeling van nieuw initiatieven moet hier kritisch naar worden gekeken.

Een zelfde verschil is er bij huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bij ontwikkelen van woningen voor een specifieke zorgdoelgroep, is de behoefte voor de korte termijn vaak gegarandeerd door bijvoorbeeld contracten met een zorginstelling. Van belang hierbij is dat ook wordt gekeken naar de bruikbaarheid van de voorgestelde woningen in de toekomst en de eventuele geschiktheid voor andere doelgroepen.

Welke locaties kunnen voorzien in een woonbehoefte?

Op basis van het voorgaand, kan worden vastgesteld dat op de volgende locaties kan worden voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Om ook daadwerkelijk te voorzien in de woonbehoefte, moet wel aan voorwaarden worden voldaan. Deze verschillen per locatie zijn beschreven in de bijlage.

Locaties die kunnen voorzien in een woonbehoefte	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Bergstraat	15
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
Totaal	595

Er zijn veel locaties in de gemeente waar woningbouw in theorie mogelijk is. Op dit moment zijn bij de gemeente Goirle diverse locaties bekend. Omdat voor deze locaties natuurlijk nog geen concrete plannen zijn, is voor deze notitie op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten (zie bijlage) berekend welke plancapaciteit deze locaties hebben. Zoals al is beschreven is de potentiële capaciteit groter dan de bouwruimte van de gemeente. Dit zijn dan ook de locaties die worden getoetst aan de criteria uit de woonvisie.

Stap 2

Past een ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame stedenbouw?

De ladder voor duurzame verstedelijking is in feite een voortzetting van het beleid dat door de provincie en regio al jaren wordt gevoerd: inbreiding voor uitbreiding. Veruit de meeste potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Goirle zijn inbreiding. Uitzondering hierop vormen transformatiegebieden in Riel Noord. Deze gebieden zijn een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Zolang er voldoende locaties binnen het stedelijk gebied zijn om te voorzien in de woonbehoefte, kunnen deze locaties niet langer worden beschouwd als potentiële woningbouwlocaties. Op dit moment krijgt de gemeente steeds meer te maken met leegstand. Leegstand is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Leegstand kan echter een negatief effect op veiligheid, de aantrekkelijkheid van een gebied hebben en uiteindelijk op het vestigingsklimaat van de gemeente.

Leegstand / inbreiding	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boedschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
totaal	580

Stap 3

Zijn er andere beleidsdoelen waardoor ontwikkeling van een locatie voor de gemeente van belang is?

Ook andere doelen kunnen voor de gemeente reden zijn om een locatie te willen ontwikkelen. In onderstaande tabel zijn deze stappen voor de, nu bekende potentiële locaties, doorlopen.

Overige beleidsdoelen		
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20	Stedenbouwkundige afronding Centrum
Molenpark Goirle	69	Geen beleidsdoel gemeente
Boschkens fase 4 b / c	118	Stedenbouwkundige afronding Boschkens
Zuidrand overig	210	Sanering, behoud erfgoed, natuurlijkontwikkeling
De Wildert Goirle	20	afronding Centrumplannen
Hoge Wal	24	Geen beleidsdoel gemeente
Zorgcentrum Goirle	30	verplaatsing zorgcentrum
Maria Boedschap Goirle	22	Behoud cultureel erfgoed
Rabobank	6	Leegstand, entree Goirle
Vijf Bogen	11	Behoud cultureel erfgoed
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50	Divers
	0	
totaal	580	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemeente, naast het voorzien in de Woonbehoefte, geen beleidsdoel heeft waaraan de ontwikkeling van de locaties Hoge Wal en Molenpark kunnen bijdragen. Beide locaties zijn van oorsprong onbebouwd. Hoewel er sprake is van inbreiding, is er geen sprake leegstand die door de gemeente als problematisch ervaren wordt.

Ontwikkelingen van de overige locaties dragen allen bij aan beleidsdoelen van de gemeente. In het bestuursakkoord 2014-2018 en het collegeprogramma 2014-2018, is veel aandacht voor een aantrekkelijk en levendig centrum. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties leveren daaraan een belangrijke bijdrage. Dit geeft aanleiding om deze locaties prioriteit te geven. Daarnaast geven het collegeprogramma en bestuursakkoord aan zuinig te willen zijn op erfgoed binnen de gemeente. Ontwikkeling van locaties waarbij erfgoed kan worden behouden en versterkt, verdienen daarom ook prioriteit.

Conclusie is dat op basis van het voorgaande in elk geval aan de volgende locaties prioriteit moet worden gegeven:

Overige beleidsdoelen	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
De Wildert Goirle	20
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
	0
totaal	159

Zuidrand en Boschkens

Op basis van het voorgaande is er binnen de vrije ruimte nog de mogelijkheid om 153 woningen op te nemen in de prioritering. Voor de locatie Zuidrand geldt dat deze al voor de helft is opgenomen in de gebonden capaciteit. Voor de overige woning zoals zijn opgenomen in de visie Zuidrand (200) is op dit moment nog geen capaciteit. Hoewel op de locatie deels ook sprake is van behoud van erfgoed, is dit niet voor de totale locatie aan de orde. Daarnaast is eerder geconstateerd dat in de gemeente Goirle op meerdere locaties tegelijk ontwikkeld zou moeten worden om te kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er is immers behoefte aan variatie. Het heeft daarom de voorkeur om beide locaties prioriteit te geven. Op grond van de beperkte bouwruimte is het echter niet mogelijk om voor beide locaties de totale capaciteit te prioriteren. Om op een zorgvuldige wijze een keuze te maken in de verdeling van de resterende ruimte van 153 woningen, wordt geadviseerd om hierover in overleg te gaan met de betrokken partijen en op basis van concretere plannen af te wegen hoeveel woningen, voor welke locatie prioriteit kunnen krijgen binnen de resterende vrije bouwruimte.

Voorwaarden

Van belang is dat bij verder planvorming ook daadwerkelijk wordt uitgegaan van de berekende plancapaciteit. De reden hiervoor is dat hiermee wordt aangesloten bij het gewenste woonmilieu. Verdere verdichting op locaties is hierop van invloed. Daarnaast is het zo dat verdichting op de ene locatie, betekent dat er minder ruimte is op de andere locatie. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen in kaders en randvoorwaarden bij ontwikkelingen. Dit heeft effect op de economische haalbaarheid van een ontwikkeling en zeker op het rendement dat een ontwikkelende partij voor ogen heeft. Mocht dit er toe leiden dat een locatie niet, of anders wordt ontwikkeld hoeft dit voor de gemeente niet te leiden tot problemen omdat er in de gemeente voldoende andere locaties zijn waar in de woonbehoefte kan worden voorzien en de gewenste bouwopgave wordt behaald.

4. Toekomstige beoordeling van initiatieven

Deze prioritering wordt jaarlijks geactualiseerd nadat de nieuwe woningbouwafspraken worden vastgesteld. In de tussentijd moeten het college keuzes maken ten aanzien van de plannen in

'gebonden capaciteit' en de geprioriteerde plannen in de 'vrije bouwruimte'. Concreet doen zich 2 vragen voor:

Kan een plan vanuit de gebonden capaciteit worden omgezet naar harde plancapaciteit?

Ja, mits;

- Concreet wordt aangetoond dat in de woonbehoefte wordt voorzien en aan de ander randvoorwaarde die de gemeente heeft gesteld wordt voldaan;
- Er hiervoor ruimte is binnen de beschikbare 70% van de bouwopgave.

Kan een plan vanuit de vrije ruimte, worden omgezet in gebonden plancapaciteit?

Ja, mits;

- Dat aannemelijk wordt gemaakt dat bij verdere ontwikkeling van de plannen wordt voorzien in de woonbehoefte;
- Dat aannemelijk kan worden gemaakt dat bij verdere ontwikkeling wordt voldaan aan de andere voorwaarde die voor de gemeente zijn gesteld;
- Er hiervoor ruimte is binnen de beschikbare 100% van de bouwopgave.

Van belang hierbij is dat plannen niet tot in het oneindige zouden moeten worden beschouwd als 'gebonden capaciteit'. Als capaciteit wordt geclaimd, maar er verder geen stappen worden gezet of wanneer capaciteit wordt geclaimd en later blijkt dat niet aan de gestelde randvoorwaarden of de overeenkomst kan worden voldaan worden woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente op slot gezet. Gebonden capaciteit kan niet hard worden gemaakt, dus wordt er niet gebouwd. Tegelijkertijd kunnen plannen in de vrije bouwruimte niet worden omgezet in gebonden capaciteit omdat hier geen ruimte voor is. Om die reden moet worden getracht termijnen te stellen aan de gebonden capaciteit. Dit kan in de vorm van voorwaarden bij medewerking of bepalingen in de overeenkomst. Wanneer niet binnen de gestelde termijn de volgende stap wordt gezet, worden plannen niet langer als gebonden capaciteit beschouwd.

Nieuwe initiatieven en kleine initiatieven

In de beoordeling wordt alleen ingegaan op initiatieven en locaties die op dit moment bekend zijn. De aanname voor het aantal kleine, losse initiatieven is gemaakt op basis van de woningen die in de afgelopen jaren (sinds 2008) feitelijk zijn gerealiseerd en op dit moment zijn opgenomen in de harde en gebonden capaciteit. Mogelijke toekomstige leegstand is hierin niet geïnventariseerd, maar er is een aanname gedaan van het totaal van dit soort initiatieven. Op grond van de gekozen redenering, is het mogelijk dat op andere locaties binnen de gemeente initiatieven ontstaan die voorrang zouden moeten of kunnen krijgen. Om de afweging te maken of dergelijke locaties wel in het woningbouwprogramma opgenomen zouden moeten worden, is het van belang om vast te stellen aan welke criteria de locatie bij aanvang moet voldoen. Omdat er reeds voldoende locaties zijn om in de woonbehoefte te voorzien, moet er vanuit de ladder van duurzame stedenbouw of een andere beleidsdoel aanleiding zijn om een locatie op te nemen in het woningbouwprogramma. Voorzien in woonbehoefte is een randvoorwaarde. Van belang in de afweging is of er daadwerkelijk sprake is van leegstand en of de leegstand een probleem is voor de gemeente.

In de prioriteringsnotitie van 2012 is als uitgangspunt genomen dat initiatieven van 5 woningen of minder, geen onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma en niet worden gewogen in het kader van de prioritering. In de afgelopen jaren is gebleken dat er vaak verzoeken binnenkomen voor enkele woningen. Op het moment dat er veel initiatieven, kleiner dan 5 woningen niet worden meegenomen in de prioritering of berekening, kan het aantal oplopen, wat uiteindelijk van invloed kan zijn op andere, grotere projecten. Ook deze locaties moeten worden getoetst aan de criteria uit deze notitie. Op het moment dat wordt aangetoond dat dit soort initiatieven voorzien in een woonbehoefte, zal ook voor deze initiatieven bovenstaande afweging aan de orde komen. In de

praktijk is bij dit soort initiatieven bijna altijd leegstand of herstructurering aan de orde. In het programma zal daarom ruimte moeten blijven voor medewerking aan dit soort initiatieven. In de afgelopen jaren is gebleken dat er per jaar gemiddeld (aantal opzoeken). Voor de tienjaarsperiode m kleine initiatieven daarom worden opgenomen voor (aantal invullen) woningen om flexibel invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma en om gewenste herstructurering plaats te kunnen laten vinden.

Woningsplitsing / appartementen

Steeds vaker komen er verzoeken om ofwel grote woningen ofwel kantoor-of bedrijfspanden te splitsen in een aantal appartementen. Bij de afwegingen of deze appartementen voorzien in een woonbehoefte moet worden afgewogen woningsplitsing daadwerkelijk noodzakelijk is, of dat het pand al voorziet in een woonbehoefte of andere behoefte. Bij deze initiatieven is het daarnaast van belang dat bij deze verzoeken de woonkwaliteit worden beoordeeld. Hoewel er behoefte is aan kleine appartementen, is deze behoefte met name ingegeven vanuit betaalbaarheid. De gemeente heeft geen invloed op huur-en koopprijzen. Daarnaast moet worden gekeken of dit soort appartementen ook voor de toekomst voorzien in een woonbehoefte. De vraag naar appartementen doet zich niet in alle woonmilieus voor. In aanvulling op dit woningmarktprogramma zal daarom beleid worden gemaakt waaraan deze initiatieven moeten voldoen.

Voor de drie bovengenoemde situaties, moet op basis van de volgende criteria worden gekeken of hieraan medewerking kan worden verleend:

Voor de afweging zijn de volgende vragen van belang:

- Is er sprake van leegstand?
- Is leegstand een probleem?
- Is sprake van herstructurering?
- Is de locatie geschikt voor woningbouw?
- Is er ruimte binnen de reservering voor nieuwe initiatieven

Bijlage 5: Transformatiekader Zuidrand Goirle

Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen b.v. 29 augustus 2017

Transformatiekader

Transformatiekader Zuidrand Goirle

18 juli 2017

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

Projectnr.: 17026a
Datum: 29 augustus 2017

**Rothuizen Architecten
Stedenbouwkundigen b.v.**

I. rothuizen.eu
E. rdh@rdh.eu

Breda

Ceresstraat 15e 4811 CA
Postbus 2128 4800 CC
T. 076 - 53 17 444

Middelburg

Kleverskerkseweg 49 4338 PB
Postbus 29 4330 AA
T. 0118 - 65 37 37

KVK 20141277
BTW NL819471021 B01

**Nederlandse Bouw Unie
NBU**

I. nbu.nl
E. info@nbu.nl

Etten-Leur

Nijverheidsweg 16 4879 AR
Postbus 110 4870 AC
T. 076 502 28 88

**Peter Savelberg
PS Vastgoed/VP Exploitatie bv**

I. petersavelberg.com
E. petersavelberg@tristatecity.nl

Goirle

Bergstraat 28 5051 HC
T. 013 - 53 08 120

Leystromen

I. leystromen.nl
E. info@leystromen.nl

Rijen

Julianastraat 51 5121 LN
Postbus 70 5120 AB
T. 088 - 031 33 00

De Erfgoedfabriek

I. brabant.nl/erfgoedfabriek
E. erfgoedfabriek@brabant.nl

's-Hertogenbosch

Brabantlaan 1 5216 TV
Postbus 90151 5200 MC
T. 073 - 68 12 812

Gemeente Goirle

I. goirle.nl
E. info@goirle.nl

Goirle

Oranjeplein 1 5051 LT
T. 013 - 5310 610



Voorwoord

De Gemeente Goirle is van oudsher bekend om haar textielindustrie. Aan de zuidrand van Goirle, tegen het dal van de Leij, liggen twee voormalige textielfabrieken: Van Besouw en Van Puijenbroek. Deze complexen hebben hun oorspronkelijke bestemming grotendeels verloren.

De huidige eigenaren (NBU en VP Exploitatie) werken in samenspraak met de gemeente Goirle, de Provincie Noord Brabant en woningbouwcorporatie de Leystromen aan de ontwikkeling van dit gebied. Dit gebeurt in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling van de Zuidrand van Goirle. Samen met het Waterschap Brabantse Delta en Brabants Landschap hebben partijen in 2015 een visie opgesteld over de toekomst van de Zuidrand. De Zuidrand van de Gemeente Goirle is een gebied met een bijzonder karakter. Naast de aanwezigheid van de twee voormalige textielfabrieken Van Besouw en Van Puijenbroek kenmerkt het gebied zich door een samenkomen van landschap, water en bebouwing, gevormd door een rijk verleden.

Ook is door adviesbureau BAAC een drietal bouwhistorische verkenningen uitgevoerd voor de locatie van Van Besouw, de locatie van Van Puijenbroek en het gehele plangebied Zuidrand Goirle.

Tijdens dit proces is behoefte ontstaan om meer helderheid te krijgen over de cultuurhistorische waarden die behouden moeten worden. In samenspraak met De Erfgoedfabriek van de Provincie Noord Brabant is besloten Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen een Transformatiekader te laten opstellen.

In het thans voorliggende rapport wordt dit Transformatiekader gepresenteerd. Het bestaat uit twee delen. Deel I behelst een analyse van alle relevante informatie en onderzoeken. In deel II wordt, op basis van de analyses uit deel I, het Transformatiekader gepresenteerd.

Wij hebben besloten in het Transformatiekader geen expliciete ontwerpoplossingen voor te stellen. Wel hebben we twee hoofdthema's bepaald die we in willen zetten om het transformatiepotentieel te duiden: lijnen en ruimten. Deze zijn weer onderverdeeld in gebouwlijke lijnen en ruimten: gevels en massa's, en stedelijke: stedelijke structuren en stedelijke ruimten. Het transformatiepotentieel wordt in kaarten verbeeld en per deelgebied tekstueel toegelicht. Een verzamelkaart toont het integrale eindresultaat. Voor het functioneel potentieel zijn alleen de gebouwen beschouwd die door BAAC met een voldoende beoordeeld zijn.

Op deze wijze hopen wij dat de ontwerpers die in de toekomst in dit schitterend gebied aan de slag gaan de juiste kaders meekrijgen om een afgewogen ontwerpbeslissing te maken.

*Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen
Breda, augustus 2017*

Inhoudsopgave

Inleiding

DEEL I: Analyse

Hoofdstuk 1: Stedenbouwkundige ontwikkeling 12

1.1 historie landschap 12

1.2 Gebruik van water en het land: 12

1.3 Verkavelingen 12

1.4 Conclusie 14

Hoofdstuk 2: Visie landschap (Kuijper Compagnons) 16

Hoofdstuk 3: Ontwikkeling van de Textielindustrie in Goirle..... 18

3.1 Ontwikkeling textielindustrie 18

3.2 Sociaal economische ontwikkeling 18

Hoofdstuk 4: Bouwhistorisch onderzoek..... 20

4.1 Cultuurhistorisch onderzoek plangebied 20

4.2 Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek..... 20

4.3 Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw 21

Hoofdstuk 5: Technische staat gebouwen 22

5.1 Van Puijenbroek..... 22

5.2 Van Besouw 32

Hoofdstuk 6: Verhalen en symbolen 38

6.1 Schoorstenen..... 38

6.2 Vormgeving van beide kantoren 39

6.3 Van Puijenbroek..... 40

DEEL II: Transformatiekader

Hoofdstuk 7: transformatiepotentieel 44

7.1 Waardekaart BAAC 46

7.A Gevels 48

7.B Bouwmassa 50

7.C Stedelijke structuur 52

7.D Stedelijke ruimte 54

7.2 Functioneel potentieel..... 56

7.3 Totaalkaart..... 60

Bijlage 1: Discussie workshop Transformatiekader 29 mei 2017

Inleiding

Transformatiekader - opgave

De Erfgoedfabriek van de Provincie Noord-Brabant is intensief bezig met het ontwikkelen van een nieuw instrument om transformaties van gebouwd cultureel erfgoed op een voor alle stakeholders inzichtelijke wijze te waarderen: het Transformatiekader. De gedachte achter het Transformatiekader is om in een vroeg stadium van een herbestemmingstraject, bijvoorbeeld in de haalbaarheidsfase, na te gaan wat, op basis van cultuur- en bouwhistorische waarden, de mogelijkheden zijn om (delen van) het erfgoed aan te passen ten behoeve van een nieuwe bestemming.

Het verschil met alleen een bouwhistorisch onderzoek zit in de interpretatie van de gegevens. Deze interpretatie geschiedt door een architect cq. ontwerper. Hij of zij gaat op zoek naar de cultuurhistorische essentie van het gebouw en de locatie en geeft aan wat de ruimte voor transformatie is. De bouwhistorische rapportages betreffen namelijk bovenal de analyse van de gebouwsubstantie gezien vanuit een bouwhistorisch perspectief en voldoen daarmee aan de vraag, maar een visie vanuit de bredere ruimtelijke en cultuurhistorische hoek ontbreekt. Hiermee zou naast de waardering per gebouw, ook de samenhang van de gebouwen als onderdeel van een ontwikkelingsproces, productieproces, ruimtelijk of sociaal kunnen worden gewaardeerd. Het Transformatiekader moet deze leemte opvullen.

Een (toekomstige) eigenaar of ontwikkelaar zal het Transformatiekader gebruiken om de ontwikkelpotentie van het object te bepalen. Door het Transformatiekader in een vroeg stadium af te stemmen met de monumentencommissie en de RCE weet de (toekomstige) eigenaar wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van een herbestemming. Dat vergroot de kans op een succesvolle verloop van een eventueel vervolgproces.

Plangebied

Het plangebied omvat de zuidrand van Goirle. Het gebied ligt tussen de Vloedijk, Bergstraat, Kerkstraat, Beeksedijk en de Leij.

Het transformatiekader omvat dit gehele gebied. Het herbestemmingsgebied omvat alleen de twee fabriekscomplexen: Van Puijenbroek en Van Besouw.

De ontwikkeling van het gebied ter plaatse van de voormalige fabriek van Van Enschoot wordt nu als een gemiste kans gezien. Mede daarom bekijken we de cultuurhistorische waarden in een breder plangebied dan alleen de herbestemmingsopgaven. Bij toekomstige ontwikkelingen kan dit transformatiekader een leidraad zijn.

Analyse

Het transformatiekader resulteert op deze plek uit de analyse van 6 onderzoeksgebieden, die in deel I aan bod komen. Namelijk:

1. Stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied, in samenhang met het landschap
2. Ontwikkeling van het landschap ten zuiden van de fabriekscomplexen als onderdeel van blauw-groen routes. KuijperCompagnons heeft voor het plangebied een visie omtrent het natuurlandschap en waterbeheer rondom de Leij gemaakt. Dit onderdeel van de visie is een vast kader geweest bij het uitwerken van het transformatiekader.
3. Ontwikkeling textielindustrie
4. Bouwhistorisch Onderzoek
5. Technische staat van de gebouwen
6. Verhalen en symbolen

Transformatiekader - vormgegeven

In deel II volgt het transformatiekader. Dit bestaat uit kaarten met aanduidingen van plekken, rooilijnen en waardevolle elementen. Deze worden niet alleen gewaardeerd, maar krijgen ook tekst, uitleg en in sommige gevallen regels voor toekomstige (bouw) ontwikkelingen of mogelijkheden voor functies.



Topografische kaart, schaal 1:25.000 - bron: PDOK Plangrens: - - - -

DEEL I: **Analyse**

Hoofdstuk 1: Stedenbouwkundige ontwikkeling

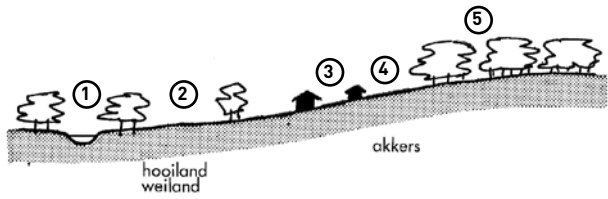
Onder de stedenbouwkundige ontwikkeling valt de ontwikkeling van water- en groenstructuren, verkavelingen, paden, wegen en bebouwing. Op deze plek aan de rand van het Beekdal van de oude en nieuwe Leij is de relatie tussen natuur en mens belangrijk geweest voor het begin van Goirle.

1.1 historie landschap

Het riviertje de Leij zorgt samen met het riviertje de Donge en de Reusel voor de afwatering van de hogere zandgronden van Tilburg. Gedurende de steentijd zijn er verschillende nederzettingen in het Beekdal. Rond het jaar 1000 na Christus ontstaan de eerste vaste agrarische nederzettingen. Hieronder het schema gebruik gronden, zie afbeelding doorsnede landschap:

1. De beek
2. De hooilanden (weide)
3. Woning
4. Agrarische gronden (akkerland)
5. Bos (en heide)

De boeren vestigden zich tussen de hooilanden en het akkerland. Op onderstaande aquarel is goed te zien



Doorsnede landschap. - bron: Stadsvorm Tilburg, historische ontwikkeling, TU/e faculteit Bouwkunde en Gemeente Tilburg



Aquarel met daarop het Oog van Goirle. - bron: onbekend

hoe de huisjes tussen de lichtgroene (hooiland) en gele gronden (akkers) in staan. De zandrug ter plekke van de huidige Kerkstraat en Bergstraat was de meest geschikte plek om zich te vestigen. Het water was vijand nummer één en in eerste instantie werden de meeste boerderijen dan ook aan de noordzijde van de straat gezet. Aan de zuidzijde van de straat liggen langgerekte kavels tot aan de Leij. Op deze manier had elke boer zijn eigen stukje grond aan het water om het vee te laten drinken.

Vanuit de eerste nederzettingen ontstaan buurtschappen en uiteindelijk herdgangen op de plekken waar de kerken zich vestigen. Herdgang Kerk en iets noordelijker Dorp komen op de kaart te staan.

1.2 Gebruik van water en het land:

De omgang met het water is van grote invloed geweest op de ontwikkeling en organisatie van de woningen en bedrijven.

Fase 1 boeren - bang voor het water:

Gebruik: gronden als hooiland
Gevolg: men woonde met de rug naar het water en de welgestelde mensen woonden aan de drogere noordzijde van de straat.

Fase 2 industrialisatie - grip op de waterstand:

Gebruik: water gebruiken (Blauwe Sloot)
Gevolg: Uitbouw mogelijk tot aan het water. De textielfabrieken breiden uit met de achterkant naar het water.

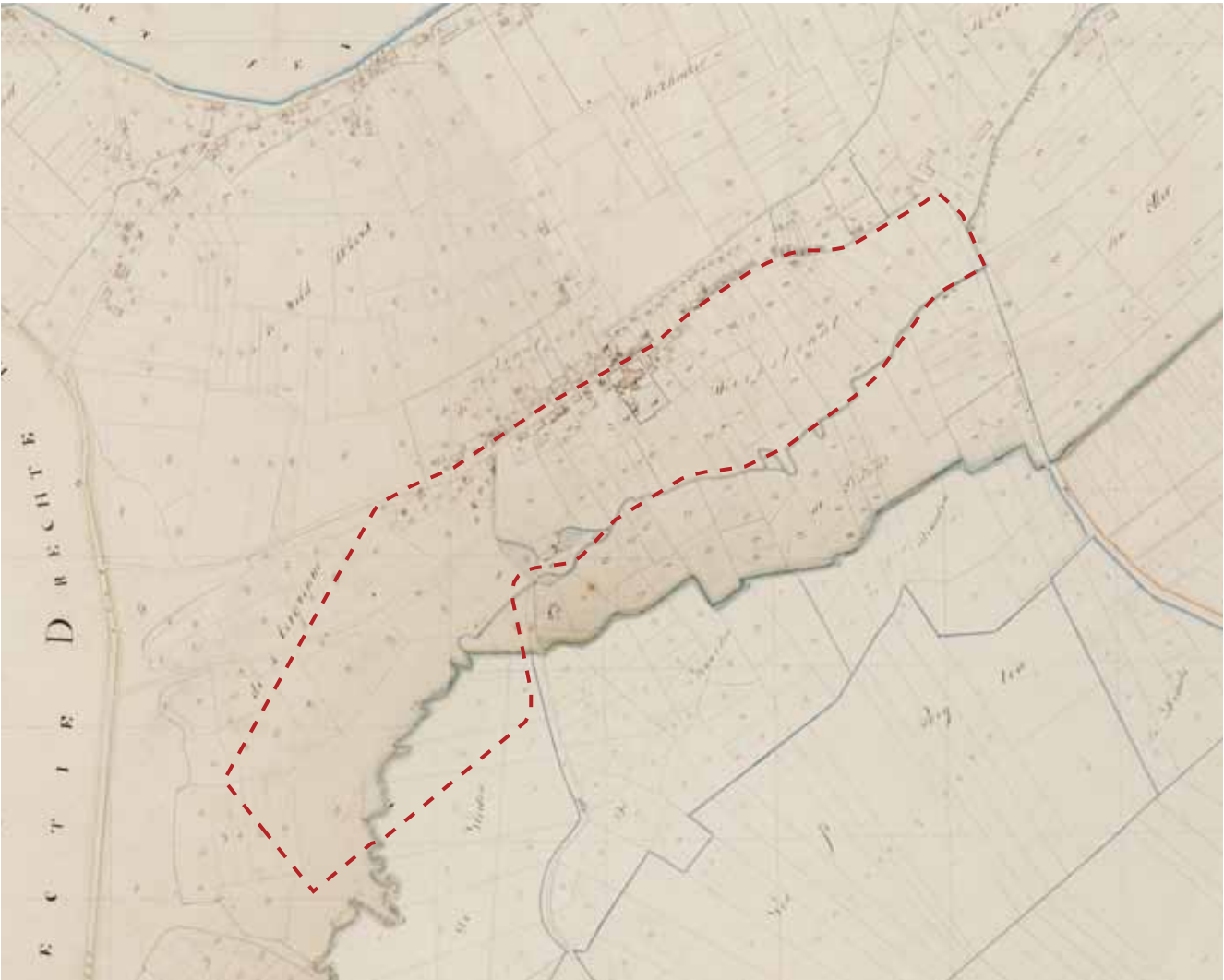
Fase 3 wegtrekken industrialisatie:

Fabriekscapexen blokkeren doorzicht Beekdal. Het terrein van de fabriek van Enschoot komt vrij. Er komt een nieuwe verkaveling te liggen met woningen. De woningen liggen met de achtertuin richting het water.

Fase 4 nu: Beekdal in gebruik voor waterretentie

Waardering landschap en natuur
Gevolg: nieuwe mogelijkheden in Zuidrand Goirle:

- Kleine nijverheid aan het Beekdal is mogelijk
- Wonen aan of in het Beekdal is mogelijk

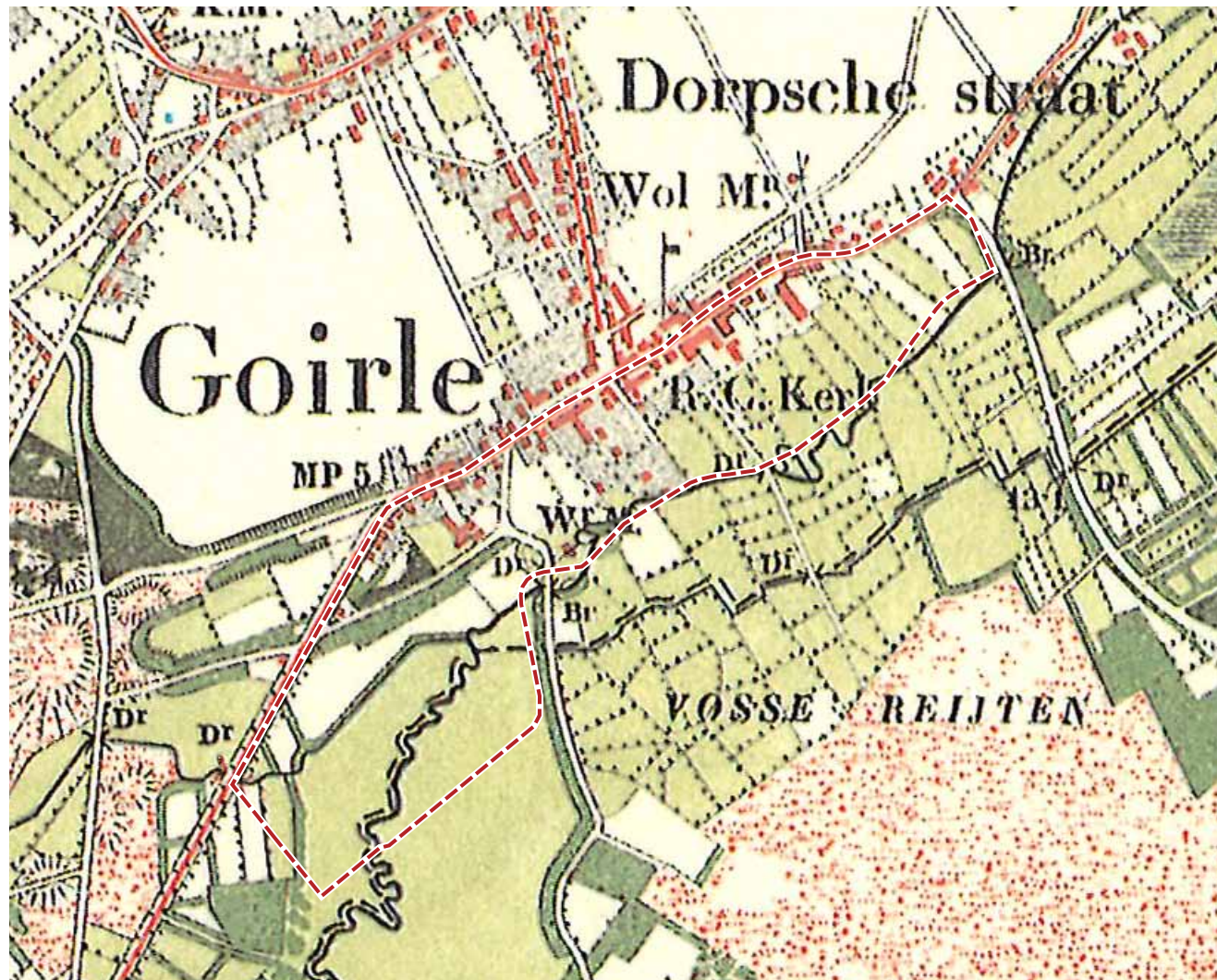


Kadastrale kaart 1811-1832, schaal 1:10.000. - bron: Beeldbank Cultureel Erfgoed

1.3 Verkavelingen

Op de kadastrale kaart van 1811-1832 zijn de langgerekte kavels van de Kerkstraat tot aan de Leij overheersend. Zichtbaar is de kerk en overige bebouwing. Aan de noordzijde staat meer bebouwing dan aan de zuidzijde overeenkomstig de veiligheid ten opzichte van het water. De watermolen staat aangegeven en het molenwiel is

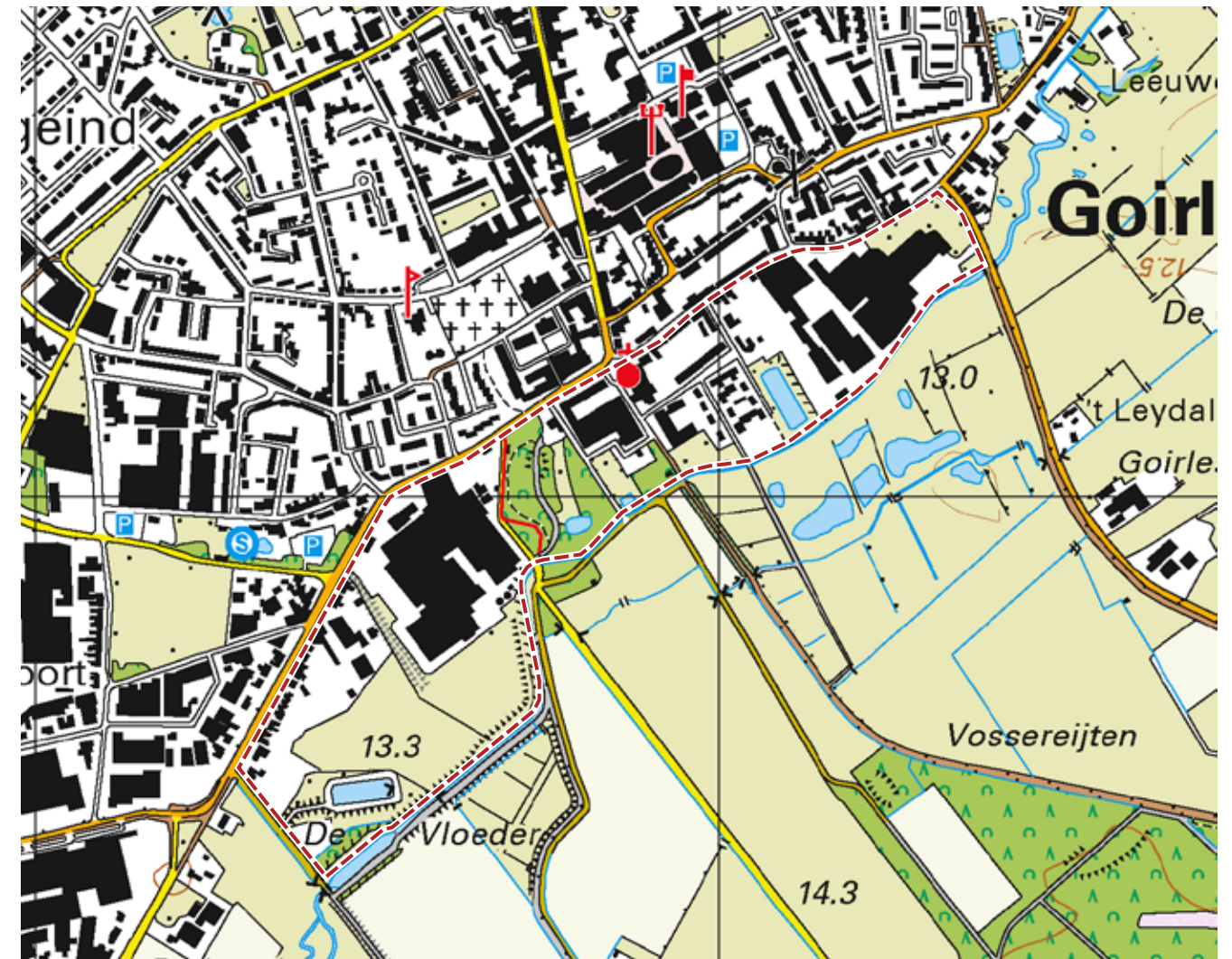
zichtbaar in het landschap. Deze ligt in de huidige tuin van Huize Anna. Vanaf de Watermolenstraat wordt de verkaveling minder langgerekt. Daar is ook de straat of waarschijnlijker het pad zichtbaar waarlangs de fabriek van Van Puijenbroek is ontstaan en die aansluit op de huidige Bergstraat. De kavels sluiten aan op dit pad en hebben een meer vierkante vorm dan de kavels aan de Kerkstraat. Rond 1850 wordt over het akkerland op verzoek van



Topografische kaart 1890, schaal 1:10.000 - bron: Historische Atlas Noord-Brabant Plangrens: - - - -

Tilburg de huidige Tilburgse weg aangelegd. De opkomende industrie van Tilburg (en ook Goirle) wilde graag een directe verbinding met Turnhout. De Bergstraat werd met een bochtje verlengd en ging over in de rechte weg naar Poppel. Op de Topografische kaart van 1890 verschijnen deze verharde wegen. Tegelijkertijd zijn nog steeds de langgerekte kavels van de Kerkstraat zichtbaar. Een paar grotere volumes, de eerste weverijen, staan als grotere schuren op het boerenerf. Op de

kaart is nu naast de watermolen met het molenwiel ook de molen aan de Groeneweg ingetekend. Langs de Bergweg zien we nauwelijks nog bebouwing. De fabriek van Van Puijenbroek ontstaat aan de Watermolenstraat op de hoek met het pad dat tot over de Bergstraat doorloopt tot aan de 'bergen' (grafheuvels uit de Steentijd). De locatie van het huidige Sint Elisabeth is ook al zichtbaar als groter ensemble dat tot aan de Leij loopt.



Topografische kaart, schaal 1:10.000 - bron: PDOK Plangrens: - - - -

De wegenstructuur van de Zuidrand van Goirle van 1890 en nu verschilt niet veel. De verkavelingen en bouwvolumes zijn wel veranderd. In 125 jaar zijn alle akkers en niet ingevulde gronden ingevuld met woningbouw en verschillende verkavelingsvormen. Opvallend zijn de grote zwarte vlakken van het winkelcentrum, de oude fabriekscomplexen en het nieuwe industrieterrein Tivoort. Zichtbaar is ook het Molenwiel van de watermolen en verschillende andere waterretentiegebieden in het

Leijdal. De oude tramverbinding langs de Kerk is als lijn zichtbaar zowel op de kaart van 1890 en nu. De nieuwe Leij is gedurende een eeuw een aantal keren rechtgetrokken, het meest opvallend in het zuidwestelijke deel. Opvallend is dat er geen bebouwing is ontstaan, die zich richt op of aan het Beekdal. Alle bebouwing richt zich op het Dorp, ook in het laatste woningbouwplan ter plekke van de voormalige fabriek van Van Enschoot.



Schema ontwikkeling Goirle in relatie tot het Beekdal, schaal 1:25.000.

1.4 Conclusie

Goirle met achterkant aan het beekdal

Het beekje de Leij is de start van de ontwikkeling van Goirle geweest. De gronden rond de beek waren niet veilig om te wonen en het dorp heeft zicht in noordelijke richting ontwikkeld. Door grondeigendommen en gemeentegrenzen is ook nu nog steeds het beekje de grens tussen dorp en groen. Opvallend is dat nergens functies, industrie of

wonen áán het groen zijn gesitueerd. Het groen is de achterkant. Vanuit het Beekdal zie je de industriehallen, de schoorstenen, bomenrijen of hagen.

Verbindingen en zichtlijnen

Opvallend aan het gebied is dat er geen dwarsverbindingen door het gebied zijn. Pas bij de Leij ligt een pad in oost-westelijke richting. Vanuit de industriële complexen is geen fysieke



E. Brug over de Leij bij het woonwijkje ter plekke van Van Enschoot. Zichtbaar zijn de hoge hagen en achtertuinen.



E. Pad richting het Beekdal. vanuit de Hoogen Dries, een woonstraat ter plekke van de voormalige fabriek Van Enschoot.

verbinding met het Beekdal. Tevens vormen de complexen een buffer tussen dorp en het beekdal.

Er is een aantal verbindingen vanuit Goirle naar en door het Beekdal. Deze liggen nog steeds op hun oorspronkelijke plek, namelijk op de hoger gelegen dijken. Daarnaast zijn er een drietal paden en zichtlijnen; Vanuit de Hoogen Dries en tussen Thebe Elisabeth en de tuinmuur van Huize Anna.



F. Smal doorzicht tot in het Beekdal tussen Thebe Elisabeth en de tuin van Huize Anna.



B. Kerklaantje (voormalige tramlijn).



Verbindingen en zichtlijnen in en door het Beekdal, schaal 1:10.000.

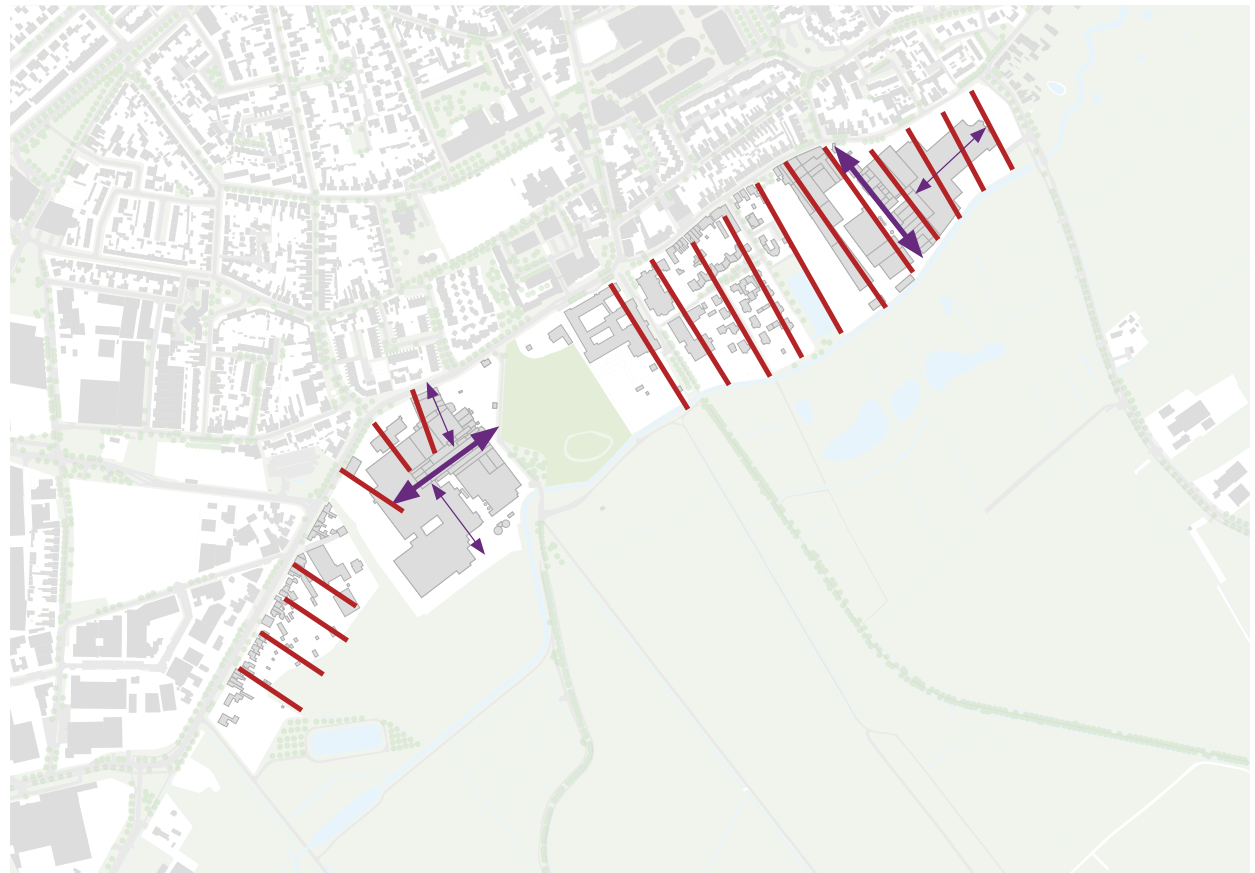
Kaart Verbindingen (en zichtlijnen) in en door het Beekdal:

- A. auto hoofdroute - Beekse Dijk: De verbinding tussen Goirle en Hilvarenbeek. Op deze plek komt het landschap tot ver in Goirle
- B. langzaam verkeer - Kerklaantje. De vroegere tramverbinding naar Hilvarenbeek en Poppel
- C. auto - watermolenstraat en Molendijk: richting breehees en landgoed Gorp en Rovers
- D. langzaam verkeer - Vloedijk: Oude dijk richting Breehees en landgoed Gorp en Rovers.
- E. langzaam verkeer - pad langs de Leij
- F. langzaam verkeer - pad vanuit Hoogen Dries door het Beekdal tot aan het Kerklaantje.
- G. voormalig pad. - langs dit pad is de fabriek van van

Puijenbroek ontstaan. Uiteindelijk is de verbinding verdwenen. het pad is wel nog zichtbaar bij een paar kavels vanaf de bergweg.

Zichtlijnen

- H. Vanuit de Bergweg langs de muur van Huize Anna ligt een lange zichtlijn door een donker gat tot ver in het Beekdal. Deze laatste is opvallend en vormt een verrassend doorkijkje in het diepe beekdal, in tegenstelling tot veel andere doorzichten die eindigen op bomen langs de Leij.
- I. Vanuit de Hoogen Dries ligt langs de retentievijver een breed doorzicht naar het beekdal. Op deze plek ligt ook een brug over het water.



Verkavelingsrichting (rood) en ontwikkelingsrichting (paars) fabriekscomplexen, schaal 1:10.000.

verkavelingsrichtingen

In het deel van de Kerkstraat zijn nog steeds de lange smalle verkavelingen zichtbaar vanuit het vroege ontstaan van Goirle. Voorbij de Watermolenstraat komen er meer richtingen bij. De kavels aan de Bergstraat draaien mee met de richting van de straat. Ter plekke van de fabriek van Van Puijenbroek verdraait de richting. Dit is terug te zien in de richtingen van de eerste volumes van de fabriek aan de Watermolenstraat en het hoofdkantoor gebouwd in 1905. De fabriek heeft zich ontwikkeld vanuit de Watermolenstraat en later richting het beekdal.

In het complex van Van Besouw zijn de lange smalle kavels zichtbaar die één voor één zijn aangekocht. Toen er geen ruimte meer richting de Leij was, is men gaan uitbreiden richting de Beekse Dijk.

Hoofdstuk 2: Visie landschap (Kuijper Compagnons)

Kuijper Compagnons heeft een uitgebreide visie ontworpen voor de Zuidrand Goirle. Onderdeel van deze visie is het herinrichten en versterken van het Beekdal. Daarin komt ook waterretentie uitgebreid aan bod.

Voor het transformatiekader is hun visie, die samen met de Provincie en het Waterschap De Dommel is opgesteld, uitgangspunt.

Het beekdal van de Nieuwe Leij zal in de toekomst niet de grens maar de verbinding tussen het dorp en het landschap vormen. De beek zal de natuurlijke ruggengraat zijn die het wonen, natuur en recreatie met elkaar verbindt.

De visie voor de Zuidrand gaat uit van het vergraven van een deel van de bestaande loop. Daarbij wordt inspiratie gezocht bij de historische loop van de Nieuwe Leij.

1. Ten zuiden van de locatie van Van Besouw wordt de huidige loop van de beek behouden. De zuidzijde De Weerden is recent nog heringericht en de zuidelijke oever is vergraven. Daarnaast ligt ten zuiden van het gebied het hoofdriool die de verlegging van de beek naar het zuiden belemmert. De beek wordt hier vergraven en krijgt een flauwe natuurlijke oever richting het dorp.
2. Ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt de Nieuwe Leij verlegd richting het zuiden. Op deze wijze krijgt de beek meer ruimte voor de natuurlijke oevers en kunnen de bestaande bomen in de tuin goed inpast worden. Het oude Moleneiland vormt inspiratie en aanleiding om op deze plek ook de oude beektak en het molenwiel te herstellen. De oude loop ligt in de tuin van Huize Anna en wordt verbonden met de huidige vijver in de tuin.
3. Tussen de Molendijk en de Vloeddijk (Het Vloed) wordt de Nieuwe Leij richting het dorp gebracht (verlegd). De historische loop van de beek dient hierbij als inspiratie. In Het Vloed heeft de beek voldoende ruimte en krijgt zij een deel van haar voormalige meanderende karakter terug.

Over de gehele lengte krijgt de beek natuurlijke oevers met een ecologische waarde. De visie voor de Nieuwe Leij ter hoogte van de Zuidrand heeft een hoog ambitieniveau en zet niet alleen in op kwaliteitsverbetering door aanleg van bredere natuurlijke oevers, maar ook op het herstel van de meandering van de beek, het vergroten van de biodiversiteit in het gebied, het realiseren van de ecologische hoofdstructuur en de vergroting van de recreatieve kwaliteiten in de Zuidrand en het buitengebied.

Aanleg zomer- winterbed

Voor de aquatische ecologie is de belangrijkste maatregel het veranderen van het huidige profiel met steile oevers naar een zomer- en winterbed met flauwe oevers. Hierdoor wordt de stroomsnelheid in de zomerperiode verhoogd en heeft de beek in de winterbedding voldoende capaciteit om het water af te voeren.

Micro-meandering

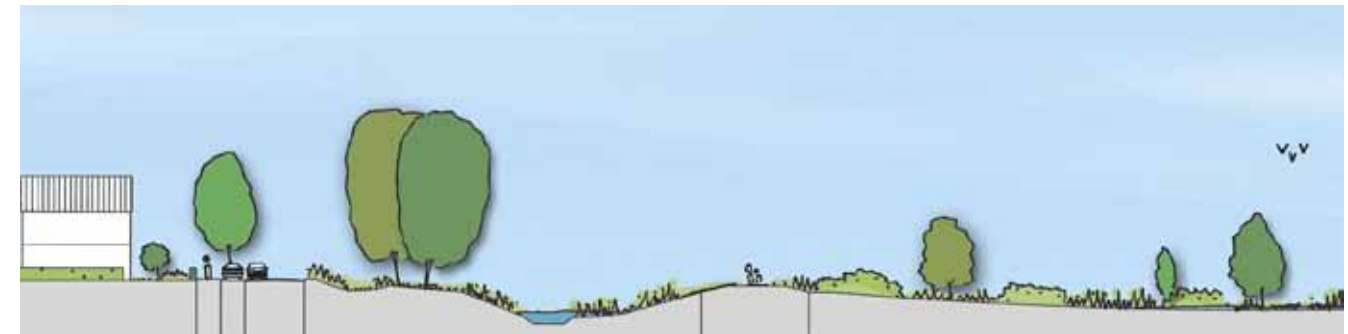
Binnen de bestaande ruimte van de beek kan een micro-meandering aangebracht worden: door het gedeeltelijk opvullen van het huidige doorstroomprofiel, afwisselend aan beide zijden van de beek, gaat de Nieuwe Leij meanderen binnen de huidige zonering. Hiermee kan de zomerstroomsnelheid binnen de Nieuwe Leij vergroot worden. Ter hoogte van de locatie van Van Besouw is deze ingreep goed denkbaar omdat de ruimte voor grote meandering (zoals bij locatie Van Puijenbroek) hier beperkt is.

Natuurvriendelijke oevers

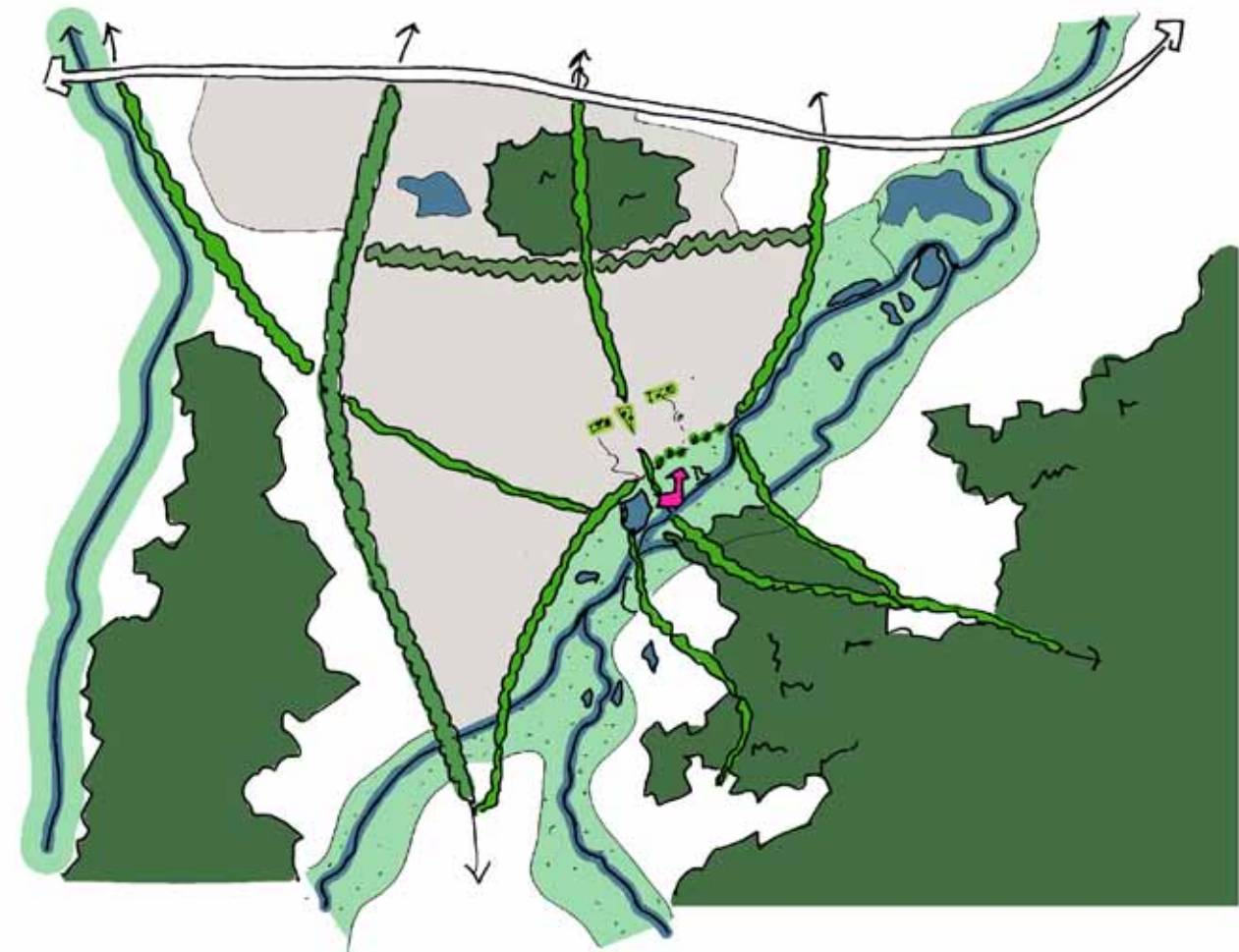
Door de aanleg van een brede winterbedding met een talud van 1:10 ontstaat een brede overgang van een natte naar een droge situatie. Dit is van grote waarde voor de ecologie. Deze natuurvriendelijke oevers kunnen naadloos aansluiten bij het in te richten droge deel van de ecologische verbindingszone.

Ecologische verbindingszone

Langs de oevers van de Nieuwe Leij wordt een ecologische verbindingszone ontwikkeld. De inrichting is gericht op amfibieën, libellen en vlinders. Dit betekent een zone van gemiddeld 25 meter langs



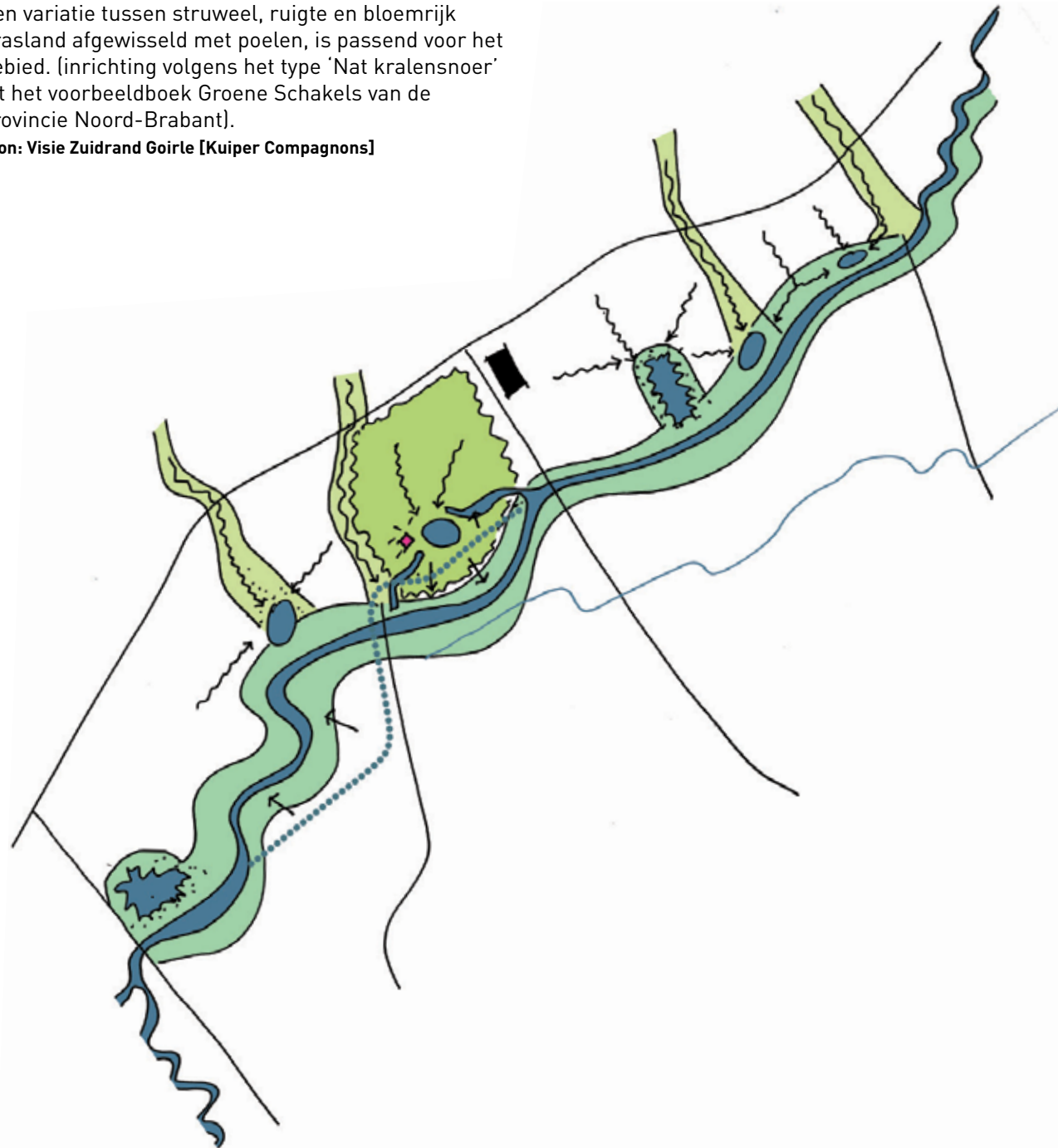
Doorsnede beek ten hoogte Van Besouw. - bron: Visie Zuidrand Goirle [Kuijper Compagnons]



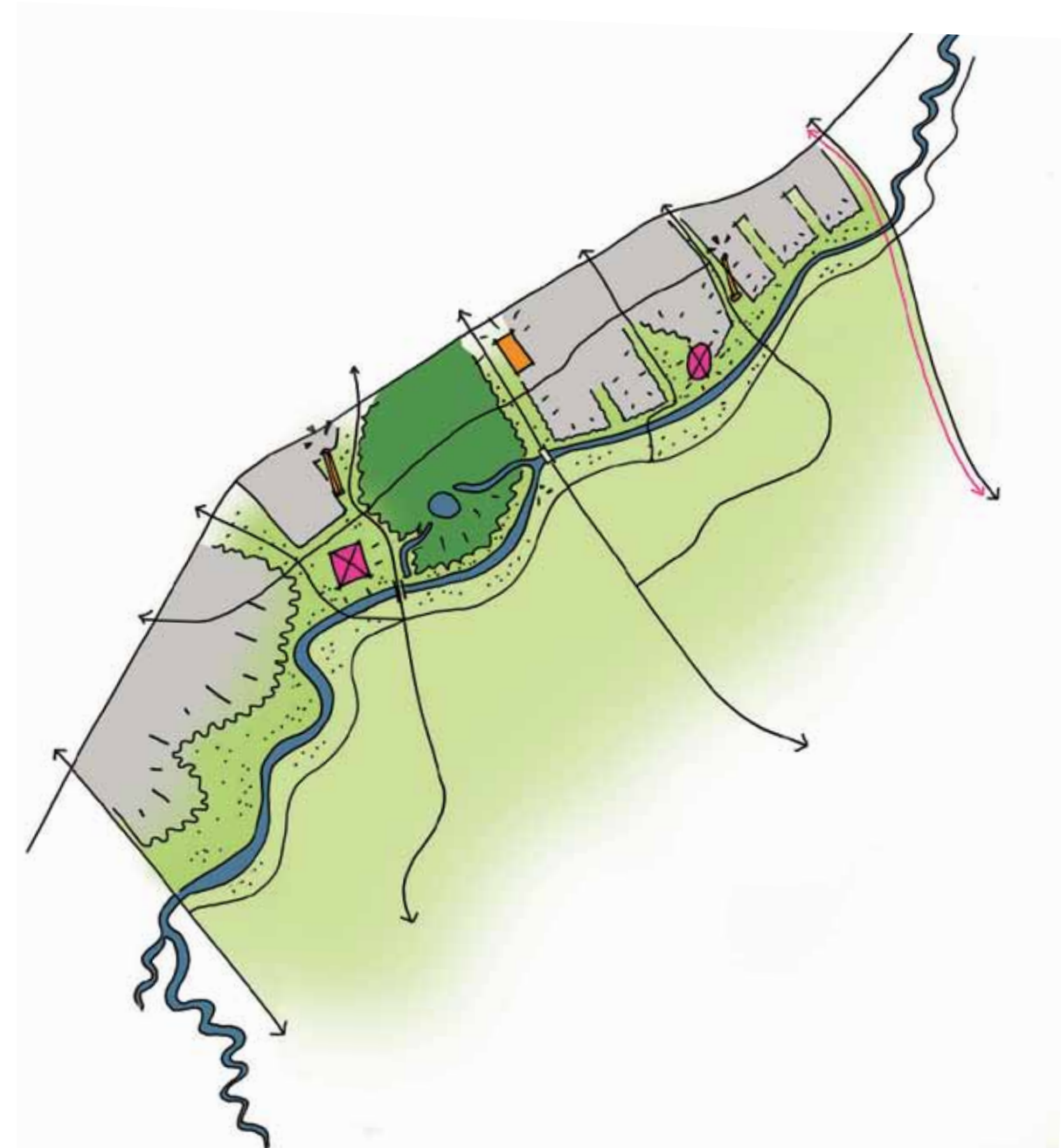
Groenstructuren Goirle. - bron: Visie Zuidrand Goirle [Kuijper Compagnons]

de beekloop. Hierbinnen dienen poelen aanwezig te zijn in een afwisselend landschap bestaande uit grasland, opgaande begroeiing en bosjes en ruigte. Een variatie tussen struweel, ruigte en bloemrijk grasland afgewisseld met poelen, is passend voor het gebied. (inrichting volgens het type 'Nat kralensnoer' uit het voorbeeldboek Groene Schakels van de provincie Noord-Brabant).

bron: Visie Zuidrand Goirle [Kuiper Compagnons]



Meer ruimte voor de nieuwe Leij. - bron: Visie Zuidrand Goirle [Kuiper Compagnons]



Nieuwe dorpsrand en nieuwe wandelroutes. - bron: Visie Zuidrand Goirle [Kuiper Compagnons]

Hoofdstuk 3: Ontwikkeling van de Textielindustrie in Goirle

3.1 Ontwikkeling textielindustrie

De textielindustrie is van grote invloed geweest op de groei van Goirle. Allereerst was het een bijverdienste naast het boerenwerk. Vanuit huis of stal werkte men als wever of spinner. Hieronder een kort overzicht:

- 1665 – 15% van Goirlese beroepsbevolking spinner of wever
- 1797 – 31% werkzaam in de textiel
- 1830 – Belgische opstand (kwartiering van soldaten)
- 1843 – Blekerij voor linnen en pellen van Willem van Enschoot
- 1850 – Half miljoen el linnen per jaar geweven voor Goirlese opdrachtgevers
- 1861-1865 hoogconjunctuur door Amerikaanse Burgeroorlog (katoenprijs omhoog) – In deze periode veel beginkapitaal om fabrieken te starten.
- 1865 – eerste fabriek Van Puijenbroek
- 1870 – 67,8% van gezinshoofden in Goirle werkzaam in textielnijverheid
- 1884-1885 – bouw eerste fabriek van Van Besouw

(Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle)

Uit dit overzicht blijkt dat de huisnijverheid zich binnen vijftig jaar ontwikkeld heeft tot een industrie in 1900. Het Beekdal met de Leij was een uitstekende plek voor de industrie om zich te vestigen in verband met het stromende water. Drie grote fabrieken werden op deze plek opgezet: Van Enschoot, Van Puijenbroek en Van Besouw.

3.2 Sociaal economische ontwikkeling

De industrie had een aanzuigende werking en steeds meer arbeiders kwamen naar Goirle. De kleine kern groeide uit tot een dorp. Ondanks de concurrentie tussen de verschillende bedrijven waren ze in familiäre zin behoorlijk met elkaar verknoot. De eigenaren behoorden tot de elite van het dorp en trouwden met elkaar “op stand”. De directeurhuizen waren aan de Kerkstraat en Bergstraat gelegen; het huis van Gerard van Besouw tegenover de pastorie en Huize Anna (van Van Puijenbroek) aan de Bergstraat.

Pas later gaan de fabrikanten zich vestigen aan de nieuwere Tilburgseweg.

Woningen voor arbeiders

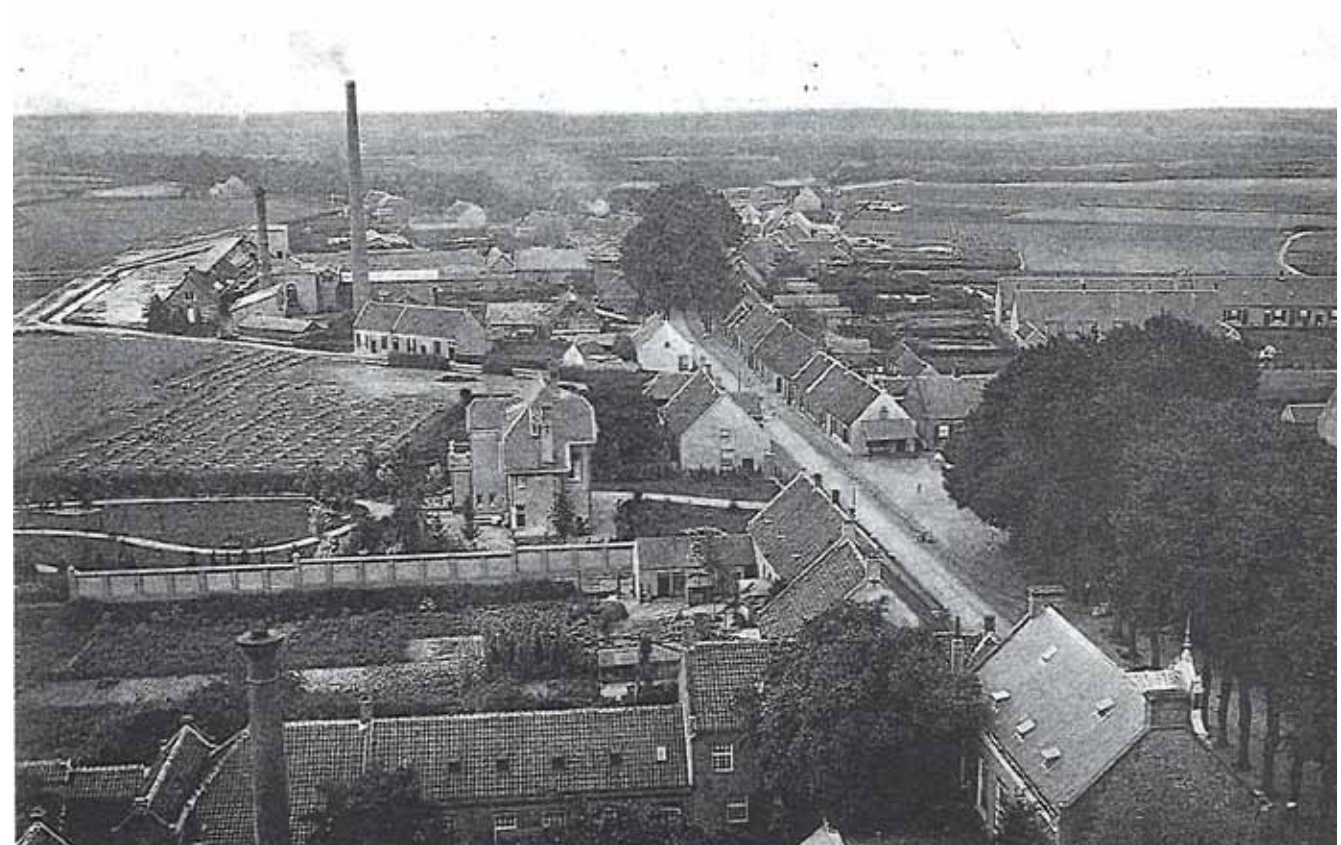
Naast hun eigen huizen bouwden de fabrikanten ook arbeiderswoningen of kochten ze bestaand vastgoed om dit aan hun arbeiders te verhuren. Veelal gebeurde dit uit noodzaak om personeel te werven. Ook zijn er verhalen over gezinnen die op zaterdag gebruik maakten van de douches die de fabriek had. De eisen van de woningwet uit 1901 waren nog lang niet overal doorgevoerd en veel woningen hadden nog geen bad of douche.

Thebe Elisabeth

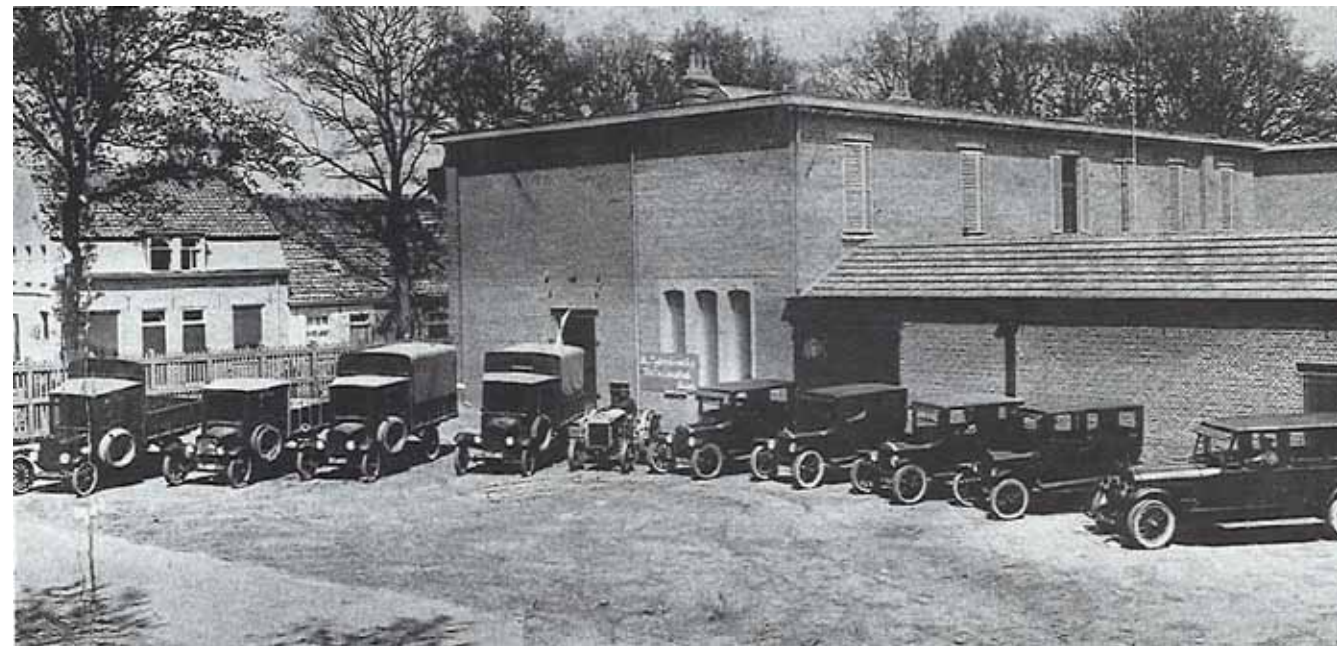
De ontwikkeling van Thebe Elisabeth is eveneens ontstaan vanuit de fabriekseigenaren. In 1908 werd een hotel gebouwd t.p.v. oorspronkelijke herberg (en tramhalte) aan de Bergweg. Dit werd al snel gekocht door Van Puijenbroek, die het later verhuurde en verkocht aan de pastor. In 1931 werd het verkocht aan de congregatie van de Liefdezusters van het Kostbare Bloed. Het hotel werd ingericht als tehuis voor ouden van dagen en werd het St. Elisabethgesticht. Achter het tehuis kwam een nieuw klooster, schoolgebouw en kloostertuin. Eind jaren zestig werd het oude klooster vervangen door een nieuw modern verzorgingshuis, dat er nu nog steeds staat.

Sociale voorzieningen

Met name Jan van Besouw stond bekend als een zeer sociale werkgever. Hij verbeterde arbeidsomstandigheden en voerde sociale vernieuwingen door. Een voorbeeld is de oprichting van een corporatie die het welzijn van de arbeiders bevorderde, onderwijs stimuleerde en drankmisbruik bestreed. Daarnaast was hij vernieuwend en haalde bijvoorbeeld Benno Premsele binnen voor het ontwerp van de tapijten. Hij heeft in de jaren vijftig veel voor Goirle betekend op sociaal en cultureel vlak. Het is niet voor niets dat midden in het dorp het Cultureel Centrum Jan van Besouw ligt.



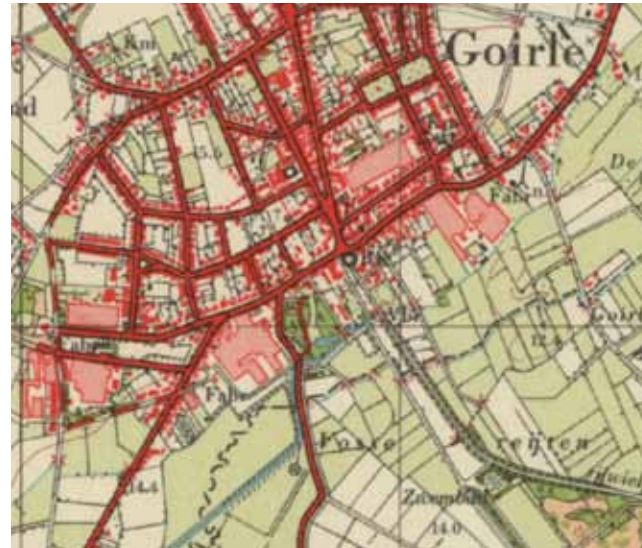
Luchtfoto vanaf de Kerk richting de Bergstraat. Aan de watermolenstraat zie je het fabriekspein met schoorstenen van Van Puijenbroek. - Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle



Het wagenpark van Van Puijenbroek. - Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle



Topografische kaart 1929, schaal 1:20.000: zichtbaar zijn de eerste weverijen van Van Besouw en Van Puijenbroek. - bron: Kadaster



Topografische kaart 1958, schaal 1:20.000: zichtbaar is de verdere schaalvergroting van de fabrieken, het Klooster en het verdichten van het dorp. - bron: Kadaster



Topografische kaart 1980, schaal 1:20.000: zichtbaar is St. Elisabeth en grootschalige woningbouw verkavelingen aan de noordoostzijde van Goirle. - bron: Kadaster



Topografische kaart 2010, schaal 1:20.000: zichtbaar is de nieuwe ontwikkeling op het terrein van Van Enschoot en de laatste uitbreiding van Van Besouw en Van Puijenbroek. - bron: Kadaster



Foto 1933 foto van het St. Elisabethgesticht met daarachter het klooster van de congregatie der Liefdezusters van het Kostbaar Bloed. - bron: Collectie Regionaal Archief Tilburg



Foto 1915 vanuit de Kerk met de schoorstenen van Van Enschoot en Van Besouw. Op de achtergrond de molen en woningbouw aan de Molenstraat. - bron: Collectie Regionaal Archief Tilburg

Hoofdstuk 4: Bouwhistorisch onderzoek

Voorjaar 2015 zijn door BAAC achtereenvolgens een “Cultuurhistorisch onderzoek Plangebied Zuidrand Goirle”, een “Bouwhistorische verkenning Locatie Van Puijenbroek” en een “Bouwhistorische verkenning Locatie Van Besouw” opgeleverd. Deze rapporten vormen belangrijke uitgangspunten voor het Transformatiekader. In het kader van deze rapportage zal beperkt worden ingegaan op de onderzoeken. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de rapporten.

4.1 Cultuurhistorisch onderzoek plangebied

De aspecten Archeologie, Historische Geografie en Bouwhistorie worden uitgewerkt op landschappelijke schaal.

Archeologie

Het grootste deel van het gebied heeft een middelhoge verwachting. Het deel dat grenst aan de bebouwing van Goirle heeft deels een hoge verwachting. Bij transformatie van het gebied moet dus rekening worden gehouden met een vrij extensieve vorm van archeologische begeleiding bij de planvorming met proefsleuven en onderzoeken in het noordelijke deel wanneer dieper wordt gegraven dan 30cm. Het bodemarchief zal geen grote rol hoeven te spelen bij de transformatie van de gebouwen.

Historische geografie en bouwhistorie

De verkavelingsrichtingen en eigendomsgrenzen hebben de ontwikkeling van de fabriekscomplexen bepaald. De verkaveling was gericht vanaf de kern van Goirle, min of meer loodrecht op de Leij. In deze richting zijn ook de meeste structurerende

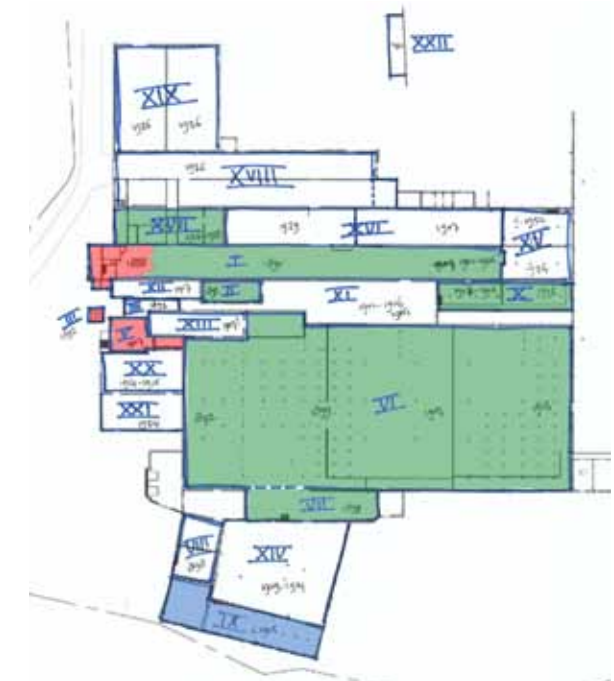
elementen aanwezig zoals het tracé van de trambaan. De fabrieken in het gebied zijn organisch gegroeid vanaf de rand van Goirle tot zij de Leij bereikten waarna in zijdelingse richting werd uitgebreid. Opmerkelijk is de ontwikkeling van het terrein van Van Puijenbroek, omdat dit zijn ontstaan vond aan de Watermolenstraat.

4.2 Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek

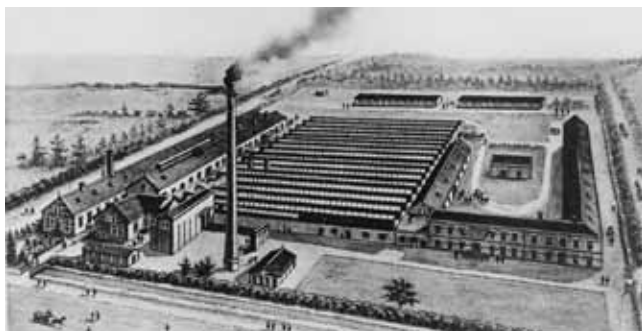
De fabriek is ontstaan aan de Watermolenstraat vanuit een gebouw dat voorkomt op een kaart uit 1865. In 1889 wordt het bestaande gebouw vergroot met een ververij, die de ontwikkeling van het complex in gang zet. De hoofdontwikkelingsrichting is evenwijdig aan de Bergweg tot de kavelgrens achter de bestaande woonbebouwing wordt bereikt. Daarna wordt zijdelings uitgebreid in de richting van de Leij. Een uitbreiding met een kantoorvleugel wordt langs de Bergweg gebouwd. De belangrijkste bouwhistorische waarden worden vertegenwoordigd door de gebouwen rond de schoorsteen, gevolgd door de gebouwen ter weerszijde van de oorspronkelijke fabrieksstraat en het kantoorgebouw aan de Bergweg.



Ontwikkeling gebouwen Van Puijenbroek. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek



Aanduiding onderzochte gebouwen - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek



Briefhoofd 1906. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek



Briefhoofd 1919. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek



Fabrieksplein Van Puijenbroek

4.3 Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw

Het complex is gegroeid vanuit de in 1885 gebouwde fabriek aan de Kerkstraat in de richting van de Leij. Aanvankelijk stond de fabriek op enige afstand van de weg. Na verdichting aan deze zijde wordt naar achteren uitgebouwd, tot waarschijnlijk het complex te lang werd voor een efficiënte bedrijfsvoering. Er werd zijdelings, naar het oosten uitgebreid en zo ontstond de huidige fabrieksstraat. In 1952 wordt het kantoorgebouw langs de Kerkstraat gebouwd, gecombineerd met een export- en inpakruimte, die in 1953 wordt uitgebreid in de zelfde vormgeving met een magazijn en Kalenderkamer.

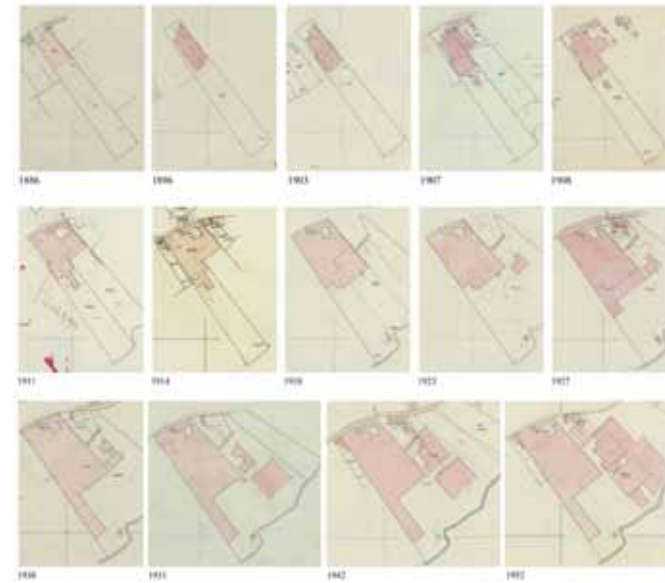
De belangrijkste bouwhistorische waarden worden gevormd door het kantoorgebouw met langs de fabrieksstraat het als waardevol aangemerkte trafohuisje, de weverij, het accu en pompgebouw en de schoorsteen.



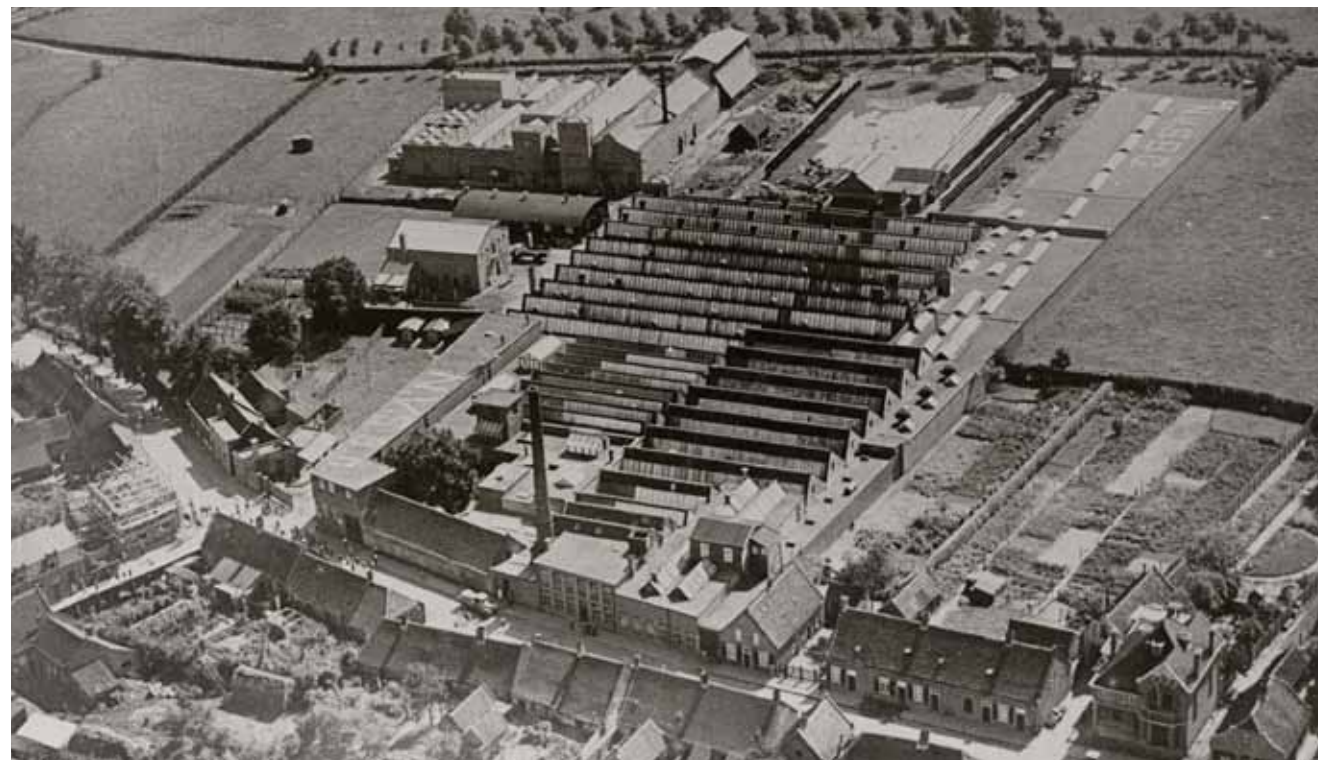
Schoorsteen Van Besouw. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw



Aanduiding onderzochte gebouwen. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw



Ontwikkeling gebouwen Van Besouw. - bron: BAAC Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw



Luchtfoto van de stoomweverij Van Besouw 1929. - bron: Regionaal Archief Tilburg

Overweging betreffende de onderzoeken

De rapportages betreffen bovenal de analyse van de gebouws substantie gezien vanuit een bouwhistorisch perspectief en voldoen daarmee aan de vraag. Wat ontbreekt is een visie vanuit de bredere cultuurhistorische hoek. Als deze zou worden toegevoegd, dan zou ook de samenhang van de gebouwen als onderdeel van een ontwikkelingsproces, productieproces of historisch geografisch proces kunnen worden gewaardeerd. Vanuit die gezichtspunten zouden bijvoorbeeld, los van de puur bouwhistorische waardering, aan gebouwen of gedeelten van gebouwen een extra waarde kunnen worden toegevoegd. Een waarde die voortkomt uit een samenhang zoals boven aangegeven.

Zo zou je bijvoorbeeld voor de gevel van het kantoor van Van Besouw tot een meer genuanceerde waardering komen in plaats van hoge waardering - geen status waardering die de gevel nu heeft en zou bijvoorbeeld de zaagtandgevel aan de Bergstraat van Van Puijenbroek een hogere waardering krijgen als onderdeel van de afwikkeling van kantoorgebouw naar productiehallen. Zo kan ook de garage van Van Puienbroek hoger gewaardeerd worden, omdat deze in de bedrijfscultuur een belangrijke rol speelde.



Hoek van het kantoor Van Besouw aan de Kerkstraat.

Hoofdstuk 5: Technische staat gebouwen

Op basis van een rondgang is een globale inschatting gemaakt van de technische staat van de gebouwen. De gebouwen zijn alleen visueel geschouwd, en alleen vanaf de begane grond. Tegen de achtergrond van de herbestemming is vooral gekeken naar het casco, de constructie en de gevels en is voor zover mogelijk gekeken naar de dakconstructie, omdat de kwaliteit hiervan een indicatie is voor de kwaliteit van de veelal niet zichtbare kapconstructie. In de onderstaande beschrijving worden bij diverse gebouwen fenomenen

benoemd. Het benoemen is bedoeld ter indicatie en is niet uitputtend.

5.1 Van Puijenbroek

De algemene staat van de gebouwen is redelijk tot goed. Gezien de constructiewijze van de meeste gebouwen is roestend ijzer in het metselwerk, naast rottend houtwerk door langdurige lekkage, de grootste bedreigingen van de technische staat.

Gebouw	Fundering	Metselwerk	Wandopeningen	Kapconstructie	Dak	Algemeen	Opmerkingen
I	5	4	3	?	4	4	Rijksmonument (voorste gedeelte). Kantoorgedeelte niet bezocht, lekkage in legramen en kap kantoor
II	5	5	4	3	?	4	Vrij veel lekkagesporen in de weggestucte kapvoet
III	5	3/4				4	Rijksmonument. Metselwerk basement goed. Schacht erosie voegwerk en steen
IV	5	4	4	3	3	3	Roestende opleggingen en zetting boven deur, eroderend metselwerk
V	5						Rijksmonument. door venster bekeken
VI	5	4	4	4	5	4	Scheuren in gevel door aanbouw en door plaatselijke zetting
VII	5	5	4	4	4	4	Goot loopt over trekbalen spant. Mogelijk aantasting balkkoppen
VIII	5	5	4	?	?	5	In goede staat
IX	5	5	5	?	?	5	In goede staat
X	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd
XI				4	4	4	Kap in redelijke tot goede staat
XII	5	4	3	3	3	3	Leksporen en zakgootconstructie doen matige staat vermoeden
XIII	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd
XIV	5	4	4	?	4	4	In redelijke tot goede staat op ontsierende reparatie in de gevel na
XV	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd
XVI	5	5	4	4	?	4	In redelijke tot goede staat
XVII	5	4	?	4	3	4	Behalve lekkage, in redelijke staat
XVIII	5	3/4	3/4	4/5	5	4	Behalve de gevel in redelijke tot goede staat
XIX	5	3/4	4	4	5	4	Gevel overbelast en aangetast door lekke goot, verder goede staat
XX	5	3/4	4	?	?	4	Gevel gescheurd en voegwerk geerodeerd
XXI	5	4/5	5	?	?	5	In goede staat
XXII	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd

1. Zeer slechte staat

2. Slechte staat

3. Matige staat
4. Redelijke staat

5. Goede staat

?. Wel aanwezig, niet geschouwd



Aanduiding onderzochte gebouwen Van Puijenbroek, schaal 1:2.000.



I. Voorgevel in redelijke staat.



I. Mogelijk asbest windveer, voegwerk geërodeerd, schilderwerk verweerd.



I. Spantconstructie in goede staat.

I. Ververij kantoor

Gevelmetselwerk redelijk tot goed, schilderwerk heeft onderhoud, waardoor plaatselijk houtwerk aangetast.



II. Metselwerk en houtwerk goed, respectievelijk redelijk. Leksporen onder goot en rond kapvoet doen aantasting kapconstructie vermoeden.

II. Gebouw II

Geheel ingebouwd. Metselwerk in goede staat. Kapconstructie is weg gewerkt achter stuc op latjes. Vanwege de leksporen en de constructie met een (zak)

goot over de spantopleggingen, moet hier met een aantasting van de kapvoet en balkkoppen rekening worden gehouden.



III. Aanzicht schoorsteen.



III. Metselwerk hogerop aangetast door eroderend voegwerk.



III. Metselwerk is goed, hogerop aangetast door eroderend voegwerk.

III. Schoorsteen

Metselwerk is in redelijke tot goede staat, waarbij het basement beter is dan de schacht. In de schacht heeft geërodeerd metselwerk geleid tot schade aan de baksteen. Mogelijk is dit ook veroorzaakt door hervoegen met een te harde cementhoudende mortel.



III. Veegluik in relatief recent gerestaureerd metselwerk.



III. Metselwerk is goed, hogerop aangetast door eroderend voegwerk.



IV. Lekkage onder legraam.

IV. Ketelhuis

Het metselwerk is in een redelijke tot goede staat, waarbij moet worden opgemerkt dat in de buitengevel eroderend/ verkankerend metselwerk, vermoedelijk na voegwerkherstel. Boven de deur een zettingsscheur ten gevolge van het inbrengen van de deur. De kapconstructie is aan het oog onttrokken door pleisterwerk, maar een lekspoor onder het legraam, ter plaatse van de kapvoet, boven de oplegging van een spant doet vermoeden dat de kapvoet en de spantoplegging zijn aangetast. Een scheur in het metselwerk tekent zich af in deze buurt, wat ook het gevolg kan zijn van een roestend anker ten gevolge van de lekkage.



IV. Voorgevel met rechtsonder aangetast metselwerk en scheur boven deur. Mogelijk asbesthoudende windveer.



V. Interieur Machinekamer.



V. Gevel machinekamer.

V. Machinekamer

Dit gebouw kon alleen door het venster worden geschouwd. Het gevelmetselwerk is in goede staat. De indruk is dat de constructie ook in een goede staat verkeert.



VI. Gevelaanzicht noord-west.

VI. Weverij

De algemene staat van het gebouw is globaal gezien goed. Ten behoeve van de functionaliteit is de kapconstructie deels afgetimmerd en de bedekking hersteld. Hierdoor is de constructie daar niet zichtbaar. Het niet afgetimmerde deel is in goede staat, hoewel aangenomen moet worden dat op de bij dit soort constructies zwakke plekken ter plaatse van de zakgoten, de constructie zal zijn aangetast. Het metselwerk is in goede staat. Nabij de aansluiting met de nieuwe gevel is het gebouw over de volle hoogte gescheurd. Sporadisch is het metselwerk gescheurd ten gevolge van roestend ijzer en een kleine zakking ter plaatse van het gekoppelde kozijn in de noord-westgevel, waarschijnlijk ontstaan door onderspoeling van de fundering of graafwerkzaamheden ter plaatse van de deur.

VII. Weverij

Gebouw is in goede staat en staat voor het grootste deel tussen andere gebouwen. Door de gootconstructie, die eenzijdig over de trekbalen van het spant lopen, kan aantasting van de balkkoppelen vermoed worden. De stalen kozijnen zijn (vrijwel) niet geroest en ook de houten kozijnen zijn in redelijke staat.



VII. Metsel en houtwerk zijn in goede staat.



VI. Niet afgetimmerde sheddakconstructie.



VI. Lichte zakking met daardoor gescheurd metselwerk ter weerszijde van de deur.



VII. Voormalige buitengevel, nu in gebouw XIV.



VII. Kapconstructie met links de zakgoot over de trekbalen.



VIII. Gevelmetselwerk is in goede staat, hier en daar geërodeerd voegwerk, (vrijwel) geen roestvorming bij lateien, roosters en ankers.

VIII. Magazijn

Gebouw is niet van binnen geschouwd. Te oordelen aan het gevelmetselwerk is de technische staat in ieder geval redelijk, waarschijnlijk goed.



IX. Voorgevel.

IX. kantoorgebouw

De technische staat is zondermeer goed. Aandachtspunt is beginnende roestvorming bij de oplegging van enkele stalen lateien. Een aantal hardstenen waterslagen onder kozijnen zijn ontsierd door uit geërodeerde brandlagen.



IX. Brandlaag in hardstenen waterslag en beginnende roestvorming rond kruipruimte ventilatierooster.



IX. Venster met mogelijk beginnende roestvorming in linker oplegging van de latei.

ANALYSE

X. Magazijn

Gebouw is niet geschouwd.

XI. Gebouw XI

Is een deel van de overkapping van de fabrieksstraat tussen de gebouwen I en VI en bestaat alleen uit een dakconstructie. De stalen spanten zijn in goede staat. Weinig leksporen en geen opvallende scheurvorming rond de opleggingen duiden op een redelijke tot goede technische staat.



XI. Kapconstructie.

XII. Gebouw XII

Overkapte straat tussen de gebouwen I en IV. Kopgevel is in goede staat. Mogelijk asbesthoudende windveren. Kapconstructie is niet zichtbaar achter pleisterwerk. Door de constructiewijze waarbij de zakgoot over de trekbalen van de spanten loopt, moet rekening worden gehouden met aangetaste balkkoppen. Doordat de binnenzijde van de kap is gepleisterd, is deze niet zichtbaar. Door de (oude) verkleuringen en reparatieplekken in de pleisterlaag moet aangenomen worden dat de constructie in matige tot redelijke staat is.



XII. Voorgevel.

XIII. Gebouw XIII

Gebouw is niet geschouwd.

XIV. Gebouw XIV

Gebouw bestaat uit sheddaken tussen de gebouwen VII, VIII en IX. In de van oorsprong vrijwel gesloten gevel zijn openingen gemaakt en is een deel van het metselwerk vervangen. Het gevelmetselwerk is



XIV. Interieur met gevel gebouw VII.



XIV. Voorgevel met detonerende reparatie waar oorspronkelijk een brede deur heeft gezeten.

in een redelijke technische staat. De visuele staat is slecht, veroorzaakt door het weinig passende, niet ontstoorde metselwerk. Het deel van het dak dat zichtbaar is ziet er goed uit, de kapconstructie is aan het zicht onttrokken, maar er zijn geen opvallende leksporen zichtbaar, dat doet verwachten dat de kapconstructie in redelijke tot goede staat is. Schilderwerk en daarmee de verwachte staat van het houtwerk is redelijk tot goed.



XVI. Spantconstructie in goede staat.

XV. Gebouw XV

Gebouw is niet geschouwd.

XVI. Magazijn

Het dakbeschot is aan het oog onttrokken door plaatwerk. Hierin tekenen zich een aantal plekken af die nat zijn geweest, maar over het algemeen is te verwachten dat de kapconstructie in een goede technische staat is. Scheurvorming die het gevolg kan zijn van roestende opleggingen van de trekbalen van de spanten is niet aangetroffen. Het metselwerk is in een goede staat.



XVI. Spanten opgelegd in penanten, opleggingen zijn in goede staat.

XVII. Kantoor, grondstoffenmagazijn

De platdakconstructie was aan het zicht onttrokken. Gezien het ontbreken van verdachte verkleuringen kan er van worden uitgegaan dat de dakconstructie in redelijke technische staat is. Een legraam is gebroken, waar een lekkage het gevolg van is.



XVII. Legraam gebroken.



XVII. Staat van het metselwerk is goed.



XVII. Lichtkap lekt op de nok.

ANALYSE

XVIII. Magazijn

Het gevelmetselwerk is in een redelijke staat. Voegwerk is laag aan de gevel geërodeerd en aan de linkerkant aangetast als gevolg van langdurige waterbelasting door een verstopte hemelwaterafvoer. De deur is in matige staat en het schilderwerk heeft onderhoud nodig. De metselwerk binnenwanden zijn in goede staat en bij de legaramen zijn geen duidelijke sporen van langdurige lekkage. Het pannendak is in goede staat en ondanks dat de kapconstructie aan het oog is onttrokken kan verwacht worden dat deze in goede staat is.



XVIII. Kapconstructie met bijzondere vakwerkspanten is in goede staat.



XVIII. Gevelmetselwerk plaatselijk geërodeerd boven maaiveld en ten gevolge van een langdurig lekkende hemelwaterafvoer.



XIX. Zetting doordat de gevel van het aangebouwde volume op de topgevel rust. Erosie van metselwerk door verstopte goot.



XIX. Kapconstructie is aan het zicht onttrokken. Sporen van grootschalige langdurige lekkage ontbreken.

XIX. Spoelerij, wasserij

Dit gebouw bestaat uit twee, uit constructief oogpunt vrijwel identieke beuken met vakwerkspanten, vergelijkbaar met gebouw XVIII. Later zijn hier gelijkvormige gebouwen aan twee zijden aan toe gevoegd. Het gevelmetselwerk is in redelijke staat, plaatselijk aangetast door waterbelasting uit een met gebouw XVIII gedeelde verstopte hemelwaterafvoer en de goot. De zijgevel is licht ontzet doordat de gevel van het aangebouwde volume op deze topgevel is gezet. De pannen dakbedekking en

golfplaten bedekking op de ventilatiestraten zijn in goede technische staat. Mogelijk is de golfplaat van de ventilatiestraten asbesthoudend. De legaramen zijn afgedekt met transparante kunststof platen. De spanten van één gebouw zijn bekleed met pleisterwerk en daarom niet te controleren. Omdat er geen sporen van grote langdurige lekkages zijn aangetroffen, kan worden aangenomen dat de spanten in een goede technische staat verkeren.

XX. Ketelhuis

Het interieur is niet geschouwd.

In het gebouw is een pelletbunker ingebouwd, waarvoor een grote doorrijopening is gecreëerd. Waarschijnlijk door thermische spanningen die niet door de kleine overgebleven penant aan de linkerzijde kunnen worden opgenomen, is de gevel boven de oplegging van de latei gescheurd. Laag in de gevel is het metselwerk geërodeerd, waarschijnlijk onder invloed van vocht in combinatie met (strooi)zout. Hierdoor is het gevelmetselwerk in een matige tot redelijke technische staat. Schilderwerk is in goede staat en daarmee waarschijnlijk ook het achterliggende houtwerk.



XX. Linksboven de latei is de gevel gescheurd. De plint is aangetast door (strooi)zout nabij de doorgang.

XXI. Ketelhuis

Gevelmetselwerk in een redelijke tot goede staat met enig eroderend voegwerk net boven straatniveau. Schilderwerk van dakrand en stalen vensters is in goede staat en metselwerk vertoont geen duidelijk zichtbare sporen van roest in de stalen vensters en lateien.

XXII. Open berging

Gebouw is niet geschouwd.



XXI. Metsel-, staal- en schilderwerk is in goede staat. Ontsierende reparatie aan de linkerzijde.



XXI. Gevelaanzicht.

5.2 Van Besouw

De algemene staat van de gebouwen is redelijk. Gezien de constructiewijze van de meeste gebouwen is roestend ijzer in het metselwerk, naast rottend houtwerk door langdurige lekkage, de grootste bedreiging van de technische staat. Schade zal hoogstwaarschijnlijk ook ontstaan zijn door thermische spanningen, trillingen, aanrijdschade en beheer waarbij de productie belangrijker werd geacht dan het behoud van gebouwen of onderdelen daarvan.

Gebouw	Fundering	Metselwerk	Wandopeningen	Kapconstructie	Dak	Algemeen	Opmerkingen
1	5	3	3	?	?	3	Gevels gescheurd veroorzaakt door zetting, thermische spanning en trillingen
2	5	5	4	?	?	4	Gevelopeningen en kozijnen matig, diverse kleinere betonschades
3	5	5	4	?	?	4	Betonschades iets ernstiger dan gebouw 2
4	5	3	2	?	?	2	Muurwerk divers van kwaliteit maar algemeen matig tot slecht
5	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd
6	?	?	?	?	?	?	Niet geschouwd
7	5	2	2	?	?	2	Voor zover zichtbaar daken en oostgevels in een slechte staat
8	5	3	3	?	?	3	Gevels pl. gescheurd door zwakke schakels/roest. Kozijnen sl. onderhoud
9	5	2	3	?	2	2	Alleen binnenplaatsgevel geschouwd
10	5	?	?	?	?	2	Slechts heel beperkt geschouwd
11	5	4		?	3	4	Voor zover zichtbaar in redelijke staat
12	5	2	2	?	?	2	Veel slechte aansluitingen in het muurwerk
13	5	2	2	2	2	2	Slecht object, gietijzeren kolommen in redelijke staat
14	5	4				4	Voegwerk matig door verhitting en roet
15	5	3	2	?	?	3	Matige staat door veel scheuren tgv therm. spanningen, roest en trillingen
16	5	3	2	?	?	3	Matige staat door veel scheuren tgv therm. spanningen, roest en trillingen
17	5	?	?	?	?	?	Niet geschouwd

1. Zeer slechte staat

2. Slechte staat

3. Matige staat
4. Redelijke staat

5. Goede staat

?. Wel aanwezig, niet geschouwd



Aanduiding onderzochte gebouwen Van Besouw, schaal 1:2.000.

1. Portiersloge en installatieruimte

Gevelmetselwerk redelijk tot goed, schilderwerk heeft onderhoud, waardoor plaatselijk houtwerk aangetast.



1. Voorgevel in redelijke staat maar verticaal gescheurd.



1. Gevel in redelijke staat, beton van raamopeningen en vensters. De hoeken zijn verticaal gescheurd.

2. Hoofdkantoor

Metselwerk in goede staat. De betonnen dakrand is van afstand gezien matig door spanningen (roestende wapening). De kozijnen zijn in een redelijke staat (enkel glas). De verticale belegstukken zijn redelijk tot goed. De entree en met name de betonnen dakvorm is zeer slecht. Het lijstwerk boven het plint is in een redelijke tot goede staat.



1. Scheurvorming op hoeken.



2. Gevel langs de Kerkstraat.



2. Detail betonnen dakrand - het metselwerk en dekstuk is langdurig vochtbelast door een slechte afwatering, dit zal vervolgschade opgeleverd hebben.



2. Detail luifeldak met betonschade.



3. Deze foto is genomen op de plaats waar de gevellijn knikt, overgang gebouw 2 op 3.



3. Plintlijst met vochtschade.



4. Gevelaanzicht van het magazijn dat als tussenlid naast het hoofdkantoor fungeert.

3. Kalanderkamer en magazijnen

Dit gebouwdeel toont veel gelijkenis met gebouw 2 maar is wat slechter van kwaliteit. Er is hier meer sprake van roestend ijzerwerk in belegstukken en raamomrandingen. Ook de dakrand lijkt slechter te zijn. Dat geldt ook voor de lijst die boven het plint.

4. magazijn (inrit)

Van dit gebouwdeel is alleen de entree beschouwd. Het muurwerk van deze gevel is redelijk inclusief de omlijsting en de dakrand. Het stalen kozijn is slecht.

5. Kalanderkamer

Gebouw is niet geschouwd.

6. Kantoor, Ververij en kleurstoffenmagazijn

Gebouw is niet geschouwd.

7. Weverij

De gevels met veel bouwsporen zijn kwalitatief redelijk tot goed. Het metselwerk vertoont maar weinig scheuren en met name het muurwerk in de spaarvelden en de bovenrand met muizentand is goed. Gootbekledingen en dakrand zijn slecht. Dat geldt vermoedelijk ook voor het dak.



7. Gevelaanzicht van de weverij.

8. Magazijn

Dit gebouwdeel is eigenlijk in een redelijke tot goede staat voor wat betreft de gevel. Plaatselijk is wel scheurvorming zichtbaar maar gezien het oppervlak is dit maar een klein percentage slecht muurwerk. Zelfs de kozijnen en met name de onderste twee lagen zijn nog redelijk. Slecht onderhoud heeft deze vermoedelijk goed grenenhouten onderdelen zwaar belast. Het voegwerk is plaatselijk verdwenen en moet worden hersteld. Verder is een groot oppervlak van het voegwerk geschikt om te worden behouden. Slechte afwatering van het dak en mogelijk het ontbreken van hemelwaterafvoeren heeft het muur- en houtwerk op de uitwendige hoek belast. Dit heeft geleid tot spanningen en scheuren in het muurwerk.



8. Gevelaanzicht van het magazijn.

9. Gebouw 9

Gebouw is niet geschouwd.

10. magazijn (vermoedelijk)

Gebouw is niet geschouwd.

11. Garenmagazijn

Dit gebouwdeel, eigenlijk alleen een overkapping, is in een redelijke staat. Dat geldt voor het muurwerk (met bouwsporen) en het dak.



11. Garenmagazijn.



12. Gevel met contouren van de sheddaken.



12. Zuidgevel.

12. Gebouw 12

In deze gebouwgevels zijn de contouren van de zaagtanddaken nog zichtbaar. De gevels zijn in een redelijke tot slechte staat en vertonen veel bouwsporen van oude muuropeningen en gootaansluitingen. Delen van de dakranden zijn nog aanwezig en zijn van een slechte kwaliteit. De zuidelijke gevel met een opbouw van een latere datum is slecht te noemen door vele slechte aansluitingen/aanhelingen en aanpassingen.

13. Bergloods

Dit gebouw is een overkapping met een zeer slechte staat. Slechts de gietijzeren kolommen en delen van de houtconstructies zijn nog redelijk. De daken zijn vermoedelijk asbesthoudend.



13. Bergloods achter op het terrein.



13. Detail gietijzeren kolom

14. Schoorsteen

Het metselwerk is in goede staat, hogerop is het aangetast door eroderend voegwerk. De schoorsteenkop vertoont loszittend voegwerk en gescheurde stenen. De klimijzers vragen een nadere inspectie.

15. Ketelhuis

De gevels van dit gebouw zijn voorzien van vele ijzerwaren wat muurschade oplevert. De gevel op het zuidwesten wordt thermisch zwaar belast en hierdoor zijn hoogstwaarschijnlijk scheuren ontstaan. Ook de kopgevel aan de noordzijde is op plaatsen fors gescheurd. In deze gevel zijn veel installaties doorgevoerd met vervolgschade van dien.



14. Metselwerk goed, hogerop aangetast door eroderend voegwerk.



15. Vervolgschade van de doorgevoerde installaties door de gevel.



14. De schoorsteenkop vertoont loszittend voegwerk en gescheurde stenen, de klimijzers vragen een nadere inspectie.



15. Gevelaanzicht van het Ketelhuis met links de zijgevel van het accu- en pompgebouw.

16. Accu- en pompgebouw

Het muurwerk van dit gebouw is in een redelijk tot goede staat met uitzondering van de uitwendige hoek op het zuidoosten. Hier zijn verticale scheuren zichtbaar. Onduidelijk is waarom een beplating is aangebracht. De noordgevel inclusief de kozijnen is eveneens in een redelijke tot goede staat.

17. Timmerwinkel, onderhoudsdienst, administratie en magazijn

Gebouw is niet geschouwd.



16. Gevelaanzicht van het accu- en pompgebouw.

Hoofdstuk 6: Verhalen en symbolen

Het landschap, de textielindustrie en de ontwikkeling van Goirle zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zoals te lezen in voorgaande hoofdstukken.

De posities en uitstraling van de fabriekscomplexen voor het dorp zijn onderdeel van het DNA van Goirle. Middels het transformatiekader verankeren we dit DNA in de nieuwe ontwikkelingen.

In dit hoofdstuk beschrijven we welke stenen belangrijk zijn voor de stoffelijke verbinding met de verhalen om daarmee het DNA voeden. Dit vormt belangrijke input voor het transformatiekader. Het betekent wel dat er afwijkingen kunnen zijn ten opzichte van de rapporten BAAC. We onderscheiden als eerste de schoorstenen en hoofdkantoren, daarna de afzonderlijke twee

fabriekscomplexen. Daarbij beschouwen we de uitstraling vanuit en naar het landschap en vanuit en naar het dorp.

6.1 Schoorstenen

De schoorstenen maken al meer dan 100 jaar de fabriekscomplexen zichtbaar in het landschap. Zij wezen samen met de kerktoren de weg als je vanuit de omringende dorpen naar Goirle reed. Nog steeds zijn ze zichtbaar als je vanuit het zuiden Goirle benaderd. Overigens zijn ze vaak verplaatst vanuit functioneel oogpunt, bij verbouwingen of het plaatsen van nieuwe hallen.



Foto vanaf de Molendijk met zicht op de gebouwen en schoorsteen van Van Puijenbroek. - Bron: Google maps



Foto vanuit het beekdal met zicht op de schoorsteen Van Besouw. - Bron: Google maps

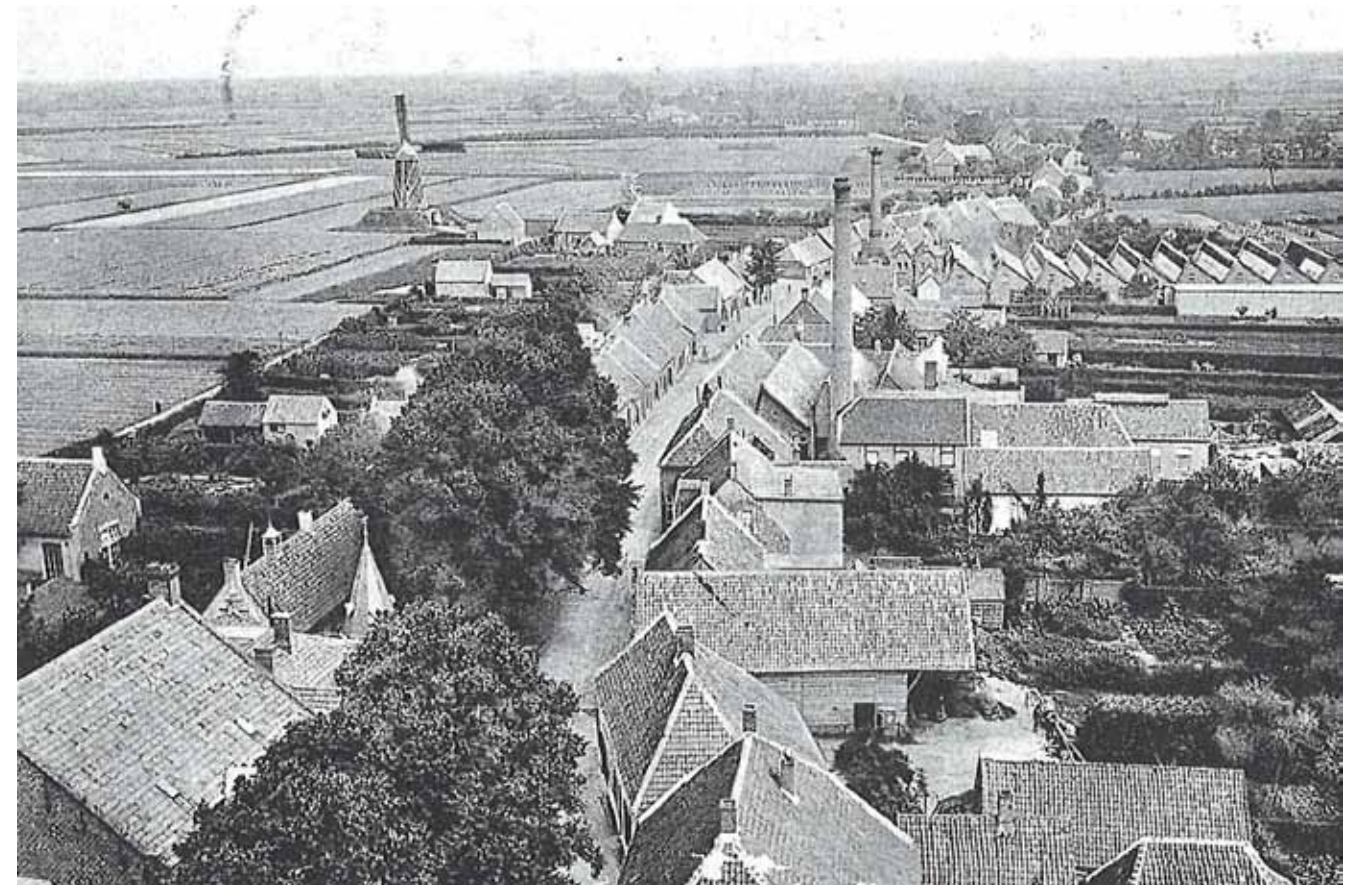


Foto vanaf de kerktoren met de Kerkstraat. Links zie je de molen en rechts de fabriekstoren van Van Enschoot en daarachter de schoorsteen en sheddaken van Van Besouw 1900. - Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle



Foto vanuit de Molendijk. Links zie je de gebouwen van Van Puijenbroek aan het open beekdal. Rechts de gebouwen en schoorsteen van Van Besouw achter de coulissen van bomen. - Bron: Google maps



De Kerkstraat met op de achtergrond de hoge schoorsteen van Van Besouw 1920. - Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle



Helemaal links de watermolen met rechts het Molenwiel en op de achtergrond Van Puijenbroek 1910. - Bron: Fotoboek Een eeuw Goirle



Gevel van het hoofdkantoor Van Puijenbroek aan de Bergstraat met de rijk gedecoreerde ramen en voordeur.



Gevel van het hoofdkantoor Van Besouw aan de Kerkstraat. De gevel buigt mee met de knik van de straat.

6.2 Vormgeving van beide kantoren

Beide fabrieksdirecteuren hebben besloten om aan de weg een imposant kantoorgebouw neer te zetten. Niet terugliggend op een centrale plek in de fabriek, maar excentrisch en direct tegenover de woonbebouwing van Goirle, met het doel een duidelijk adres te creëren en zichtbaar te zijn. Besouw ging zelfs zo ver om een deel van de productie achter een zelfde met veel oog voor allure en status vormgegeven gevel te situeren om het complex nog indrukwekkender te maken. Streng ritme en een zware lijst bij Besouw, grote gedetailleerdheid bij Van Puijenbroek, waarbij bij Van Puijenbroek ook de vanaf de straat zichtbare delen van de fabriek architectonisch zorgvuldig zijn vormgegeven en daarmee het beeld ondersteunen.



Zorgvuldig ontworpen kozijnen met lateien in het hoofdkantoor van Van Puijenbroek.



Zorgvuldig ontworpen overgang tussen fabriekshuisje en de gevel van het hoofdkantoor.

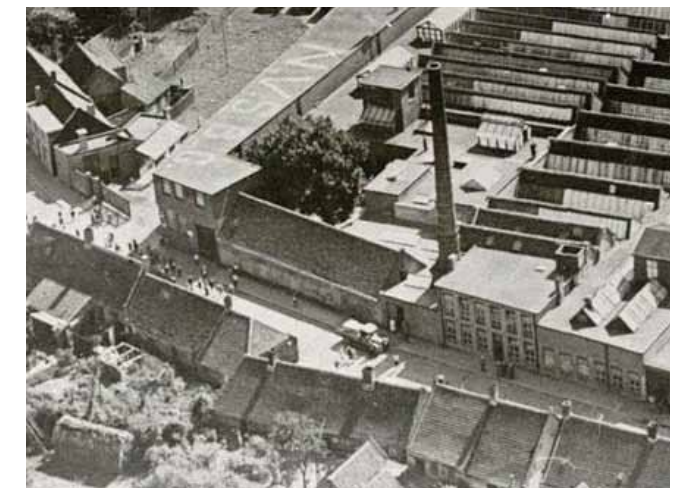


Foto uit 1929. Je ziet de schoorsteen nog op een andere plek staan. Ook zie je de letters op het dak en de lage hal naast het oude hoofdkantoor op de hoek. - Bron: Regionaal Archief Tilburg

6.3 Van Puijenbroek

Sheddaken aan de Bergstraat

De fabriek van Van Puijenbroek bepaalt aan de Bergstraat, een belangrijke ontsluitingsweg van Goirle, sterk het beeld. Niet alleen met het hoofdkantoor dat direct langs de weg staat, maar juist ook met de sheddaken met beeldbepalende rosetraampjes, die dieper op het terrein liggen.

Dakvormen

De verschillende dakkappen, ontworpen vanuit functionaliteit zijn met hun dakvormen opvallend zichtbaar vanuit het landschap.



De sheddaken met rosetramen en opvallend ritme van daken, goten en hemelwaterafvoeren.



Vanuit de watermolenstraat ervaar je een intieme ruimte tussen de tuinmuur van Huize Anna, het groen en de hoge gevels van Van Puijenbroek.

Watermolenstraat.

Intimiteit van deze straat wordt bepaald door de klinkerbestrating, hoge bomen, de tuinmuur en de hoge fabrieksbebouwing. De straat maakt een bocht, versmalt door de hoge gebouwen om vervolgens uit te komen in de weidsheid van het landschap.

Fabrieksplein

Op het fabrieksplein komt de geschiedenis van de fabriek tot leven. De volumes aan elkaar gebouwd met verschillende hoogtes, details, ramen en dakvormen, allen puur vanuit functionaliteit ontstaan maken een waardevol ensemble.



Aan het beekdal is een collage van vormen ontstaan door de uit functie ontstane dakkappen en vormen.



Fabrieksplein van Van Puijenbroek. Een collage van hoogtes, daken, steenkleur en details.



Vanuit de Bergstraat ervaar je sterk de sheddaken met de mooie roset-ramen van Van Puijenbroek. - Bron: Google maps



De poort bij Van Besouw tussen transformatorhuisje en hoofdkantoor. Vanuit de poort leidt de fabrieksstraat tot aan de schoorsteen.

6.4 Van Besouw

Poort fabriek

De poort van de fabriek wordt gevormd door het ensemble van het transformatorhuisje met het hoofdgebouw. De arbeiders liepen hier naar binnen en buiten.

Fabrieksstraat

De fabrieksstraat wordt gekenmerkt door een smal profiel, hoge metselwerk gevels met daarachter het, zicht op de schoorsteen en de hoge bomen.

Bomen begrenzen de fabriek

Bomen zijn altijd de natuurlijke begrenzing geweest van het terrein van Besouw en het landschap. De bomen dienden ook als bescherming tegen slagregens.

Ruimte voor bomen en het landschap

Langs de Beekse Dijk is altijd ruimte gebleven voor bomen en groen gevormd door de groenstrook langs het fietspad. Dit is de plek waar het Beekdal vrijwel tot aan de Kerkstraat doorloopt.



Hier is goed de poort zichtbaar tussen het transformatorhuisje en het hoofdkantoor. De achterzijde van het transformatorhuisje is geheel bekleed met beplanting.



Hoofdkantoor met toegang tot de fabriek.



Zicht vanuit de Groenweg op het hoofdkantoor 1975. - Bron: Collectie Regionaal Archief Tilburg



De fabriek wordt door een hoge bomenrij geheel aan het zicht onttrokken. Alleen de schoorsteen komt er bovenuit.



Op de T-splitsing van Beekse Dijk, Abcovenseweg en Kerkstraat ervaar je hoe dicht je bij het Beekdal bent. Door het ruime profiel, de bomen en het fietspad loopt het Beekdal tot op de kruising.



Het transformatorhuisje met kenmerkende ronde ramen.

DEEL II: **Transformatiekader**

Hoofdstuk 7: transformatiepotentieel

Het transformatiekader bestaat uit een interpretatie van de cultuurhistorische waarden. Deze worden geïnterpreteerd en vertaald naar potenties in de brede samenhang van het object, ensemble of gebied als geheel. Het transformatiepotentieel wordt onderbouwd door te refereren aan de cultuurhistorische waardestelling en het historisch onderzoek.

Het transformatiepotentieel wordt uitgedrukt in drie gradaties. **Bron: leidraad transformatiekader versie 1.4 10-02-1017 Pilot Erfgoedfabriek Technische Universiteit Delft**

HOOG TRANSFORMATIEPOTENTIEEL

Hoog transformatiepotentieel biedt mogelijkheden voor ontwikkeling door middel van interventie, transformatie, herontwerp of reconstructie. Er zal in deze zones of bij deze onderdelen voornamelijk sprake zijn van indifferente waarde. Een hoog transformatiepotentieel betekent dus dat er veranderingen kunnen plaatsvinden omdat de oorspronkelijke karakteristieken al zijn aangetast of verdwenen, of dat de cultuurhistorische waarden niet of niet meer aanwezig zijn in het betreffende (onder)deel. Dit kan dus duiden op speelruimte om verdere vernieuwing mogelijk te maken maar evenzeer op de mogelijkheid om de oorspronkelijke toestand in meer- of mindere mate te reconstrueren. Hierover moet het transformatiekader per aspect duidelijkheid verstrekken door aan te geven in welke oplossingsrichting gedacht moet worden. Hoog transformatiepotentieel wordt op de kaart met de kleur groen aangegeven.

BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL

Beperkt transformatiepotentieel betreft zones of onderdelen waar sprake is van positieve of hoge waarde, die door interventie of transformatie onder druk zou kunnen komen te staan. Het behoud en/of de restauratie van deze zones en onderdelen zal een grote bijdrage (blijven) leveren aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw en moet worden nagestreefd. Interventie, transformatie, herontwerp of reconstructie wordt hier niet op voorhand uitgesloten maar alleen indien zwaarwegende argumenten de noodzaak hiertoe aannemelijk maken en indien ze in redelijkheid

realiseerbaar zijn met instandhouding van de essentiële kwaliteiten.

Beperkt transformatiepotentieel wordt op de kaart met de kleur rood aangegeven.

GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL

Gemengd transformatiepotentieel geldt voor 'gemengde' zones, waar gaafheid dermate is aangetast dat behoud en/of restauratie minder vanzelfsprekend is maar wel tot de mogelijkheden behoort. Hierin zijn aanpassingen bespreekbaar mits de redelijke noodzaak hiertoe aanwezig is en de ingreep past binnen de kaders zoals die bij de diverse aspecten zijn geschetst. Gemengde zones kunnen ook zones zijn waar 'hoog' en beperkt' door elkaar lopen, bijvoorbeeld ruimten die zelf waardevol zijn maar de afwerkingen ervan niet. Deze worden op de tekeningen ook aangegeven als 'gemengd'. Ook de kwalificatie 'gemengd transformatiepotentieel' vereist dus een korte toelichting in welke richting gedacht kan worden.

Gemengd transformatiepotentieel wordt op de kaart met de kleur oranje aangegeven.

transformatiepotentieel

Het transformatiepotentieel is inzichtelijk gemaakt op vier niveaus. Middels lijnen voor gevels en stedelijke structuren en middels ruimten voor gebouwmassa en stedelijke ruimte. Door middel van toelichtende teksten wordt het enigszins abstracte karakter van de kaarten meer inzichtelijk gemaakt.



Maquettefoto van de huidige situatie



Transformatiekader
zuidrand Goirle

WONINGEN

7.1 Waardekaart BAAC

Op de waardekaart BAAC is aangegeven welke van de onderzochte gebouwen als waardevol zijn aangemerkt en een voldoende (>6) als score hebben.

Van Besouw

Binnen het fabriekscomplex van Van Besouw heeft BAAC de volgende gebouwen gewaardeerd met een 6 of hoger:

- 1. Portiersloge en installatieruimte: 6,7
- 2. Kantoor: 7,2
- 7. Weverij: 6,0
- 14. Schoorsteen: 6,7
- 16. Accu- en pompgebouw: 6,0

Van Puijenbroek

Binnen het fabriekscomplex van Van Puijenbroek heeft BAAC de volgende gebouwen gewaardeerd met een 6 of hoger:

- I. Ververij kantoor: 7,1
- II. Gebouw II: 6,8
- III. Schoorsteen: 9,1
- V. Machinekamer: 8,5
- VI. Weverij: 6,3
- VII. Weverij: 6,5
- IX. Kantoorgebouw: 8,8
- X. Magazijn: 6,3
- XVII. Kantoor, grondstoffenmagazijn: 6,0

Waardekaart BAAC, schaal 1:2.000 ►





7.A Gevels

Op de waardekaart gevels staan (delen) van gevels van gebouwen aangemerkt.

- A1. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Zowel het hoofdkantoor als het transformatorhuisje zijn positief beoordeeld door BAAC; combinatie met bijbehorende bouwvolumes behouden. Referentie aan entree van het fabriekscomplex.
- A2. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Bij transformatie van de straatgevels moeten ze worden vervangen door een wand met vergelijkbare typologie; opgebouwd uit verticale elementen, aaneengesloten, dezelfde hoogte en met knik.
- A3. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Bij versterken van de entree van de industriestraat is behoud, dan wel analoge nieuwbouw aan te bevelen.
- A4. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Gemetselde tuinmuur van de tuin van Huize Anna; pleinwand, refererend aan het 'geheim' van het park.
- A5. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Behoud van gevels van 1e fabriekscomplex van belang. De volumes erachter ook, maar ook denkbaar dat ze getransformeerd kunnen worden.
- A6. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Sheddaken zijn beeldbepalend voor de wand aan de openbare weg. Bij transformatie als 'stijlelement' overwegen terug te laten komen.
- A7. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Karakteristieke kopgevels grenzend aan het landschap. Bij nieuwbouw overwegen of een verwijzing naar deze vorm mogelijk is of bijvoorbeeld een markant gevormde kopgevel plaatsen, zichtbaar vanuit het landschap.

Waardekaart gevels, schaal 1:2.000 ►





7.B Bouwmassa

Op de waardekaart bouwmassa staan (delen) van gebouwen aangemerkt.

- B1. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Behoud bouwvolume in verband met positionering en functie als entree poort. Maar ook vanwege de relatie met het gevelbehoud van het hoofdkantoor.
- B2. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Zie B1.
- B3. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Bij transformatie van het bouwvolume, programma, stramien en gevelopeningen aanpassen aan karakteristieke straat wand.
- B4. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De betreffende bouwvolumes kunnen gesloopt worden. Zie verder C2
- B5. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Ketelhuis als casco behouden. Inrichting met machineonderdelen kan verdwijnen, echter in overeenstemming met toekomstige functie is selectief behoud aan te bevelen.
- B6. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Schoorsteen handhaven.
- B7. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Hergebruik van de gietijzeren kolommen aan te bevelen.
- B8. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Rijksmonument, behouden. Geschikte functie zoeken.
- B9. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Gevels en gebouw structuur behoudenswaardig: Het heeft bij geschikt gebruik of functie voorkeur deze volumes te behouden. Daarbij heeft met name het voormalige hoofdkantoor een behoudenswaardig interieur.

- B10. HOOG TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De ververij is als volume positief gewaardeerd bij BAAC. Er zijn nauwelijks mogelijkheden tot hergebruik wegens volume, doorsnede en stramien. Dit is wel mogelijk bij B11. .
- B11. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Hoewel jonger van datum, kan dit volume de herinnering aan de loodsen zichtbaar maken. Het magazijn proberen her te gebruiken: woningbouw is zeer wel denkbaar .
- B12. HOOG TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Hoewel positief beoordeeld door BAAC zijn er geen mogelijkheden tot transformatie. Dit vanwege hybride oude en nieuwe delen, een krappe maat om de constructie te vervangen en het volume past moeilijk bij het toekomstige programma.
- B13. HOOG TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Geen behoudenswaardige bouw delen.

Waardekaart bouwmassa, schaal 1:2.000 ►





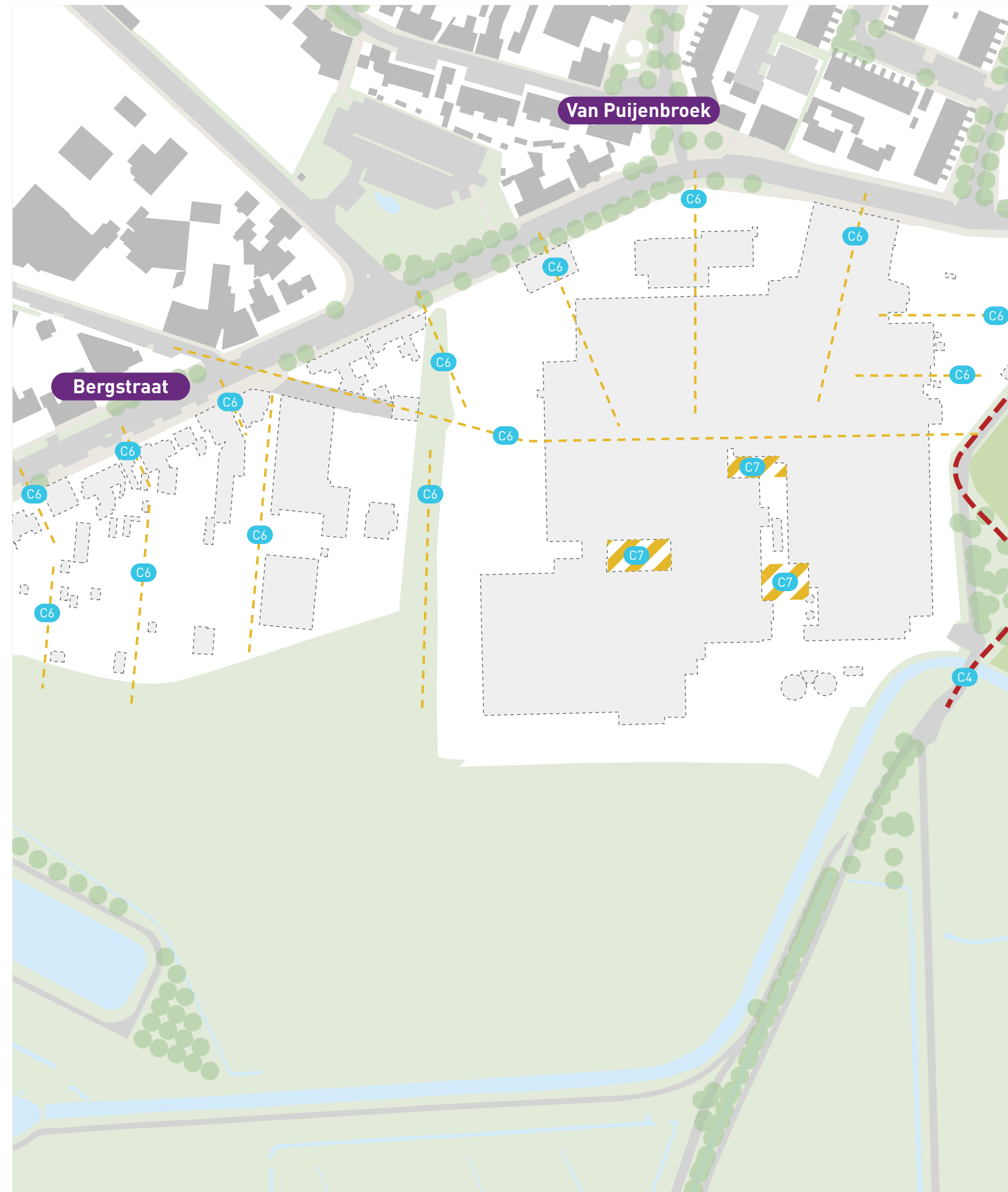
7.C Stedelijke structuur

Op de waardekaart stedelijke structuur staan lijnen en massa's, die stedelijke structuren duiden. Het zijn geen ontwerplijnen of straten, maar structuren.

- C1. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De industriestraat is een belangrijk stedenbouwkundig element met een Beperkt transformatiepotentieel. Bij transformatie is aan te bevelen om in samenhang met de te handhaven gebouwen een vergelijkbaar profiel met karakteristieke elementen te realiseren, zoals verspringende rooilijnen, bouwhoogtes en materialen.
- C2. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het fabriekscomplex van Van Besouw is langs noord-zuid lijnen ontstaan en gegroeid. Bij een verdere uitwerking van het ontwerp kan deze noord-zuid structuur een mogelijke inspiratie zijn.
- C3. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het is aan te bevelen om aan de oost- en zuidzijde de randzone van het plangebied een groen karakter te geven.
- C4. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De oorspronkelijke doorgaande routes hebben een beperkt transformatiepotentieel. Deze juist versterken, zorgvuldige reconstructie is wenselijk.
- C5. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het volume van Thebe Elisabeth geeft duidelijke grenzen aan de zichtlijnen en geeft richting aan de Bergstraat. Bij transformatie is het wenselijk zorgvuldig om te gaan met deze heldere begrenzingen voor de openbare ruimte. Naar het Beekdal toe is het transformatiepotentieel hoog.

- C6. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het is wenselijk om bij toekomstige verkavelingen rekening te houden met de oude verbindingen en verkavelingsrichtingen, zoals de subtiële verdraaiing t.p.v. het hoofdkantoor en voormalige garage.
- C7. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Bij transformatie is het ook denkbaar om de negatieve ruimte, de fabrieksplointjes of patio's tussen de hallen, als stedenbouwkundig thema op te nemen.

Waardekaart stedelijke structuur, schaal 1:2.000 ►





7.D Stedelijke ruimte

Op de waardekaart landschap staan ruimtes aangeduid.

- D1. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Fabrieksstraat heeft als ruimte een beperkt transformatiepotentieel. Toekomstige verkavelingen dienen overeenkomstig te zijn met huidige uitstraling, zoals verspringende rooilijnen, industrieel karakter en harde grenzen tussen openbare ruimte en gevels.
- D2. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De structuur van de secundaire Fabrieksstraat kan een inspiratie zijn om in het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp als ruimte terug te brengen. Dit hoeft niet op exact dezelfde locatie.
- D3. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De tuin van Huize Anna is zeer waardevol, maar heeft groot onderhoud nodig. Daarbij waardevolle kenmerken in acht nemen. Met name het voormalige Molenwiel is daarbij belangrijk als herinnering aan de oude Watermolen.
- D4. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Zie D3.
- D5. BEPERKT TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het oude fabrieksplein is als stedelijke ruimte van belang en laat aan Goirle haar rijke verleden zien.
- D6. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Het plein aan de Bergstraat geeft zicht op de opvallende sheddaken. In dat opzicht geeft het nu zicht op de rijke historie van Van Puijenbroek. Bij transformatie zorgvuldig inpassen van richtingen en gevels langs deze belangrijke ontsluitingsroute van Goirle.
- D7. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
De ruimte die is ontstaan tussen de bocht van de muur, de weg, de hoge gevels van de spoelerij/wasserij en de hoge bomen is intiem. Bij transformatie deze intimiteit behouden.

- D8. GEMENGD TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Bij transformeren van deze ruimte rekening houden met het groene en open karakter van het Beekdal.
- D9. HOOG TRANSFORMATIEPOTENTIEEL**
Deze dijk heeft een hoog transformatiepotentieel. Behoud is niet nodig.

Waardekaart stedelijke ruimte, schaal 1:1.000





7.2 Functioneel potentieel

Onderzocht is voor welke functie de gebouwen geschikt zouden kunnen zijn. In relatie tot het transformatiekader betekent dit dat deze analyse ondersteunend kan zijn in het nadenken over mogelijke ingrepen en transformaties. Hiervoor is de ruimtevorm, de (potentiële) attractiviteit van het casco en de ligging bekeken. Voor veel functies, zoals kantoor, wonen en deels wonen en werken is contact met buiten noodzakelijk. De haalbaarheid van een dergelijke functie is alleen hoog als dit contact kan worden gemaakt, dus bijvoorbeeld door de sloop van een naastliggend bouwdeel of het creëren van patio's door het slopen van een deel van een gebouw.

Functioneel kijkend naar het complex tekenen zich clusters af, die in samenhang een bepaalde functie

zouden kunnen faciliteren en daarmee samen een groter potentieel in zich hebben dan wanneer je de gebouwen onafhankelijk van elkaar bekijkt.

Van Puijenbroek

Kijkend naar de gebouwen van het complex van Van Puijenbroek valt op dat het kantoorgebouw zich zonder meer leent voor een kantoorfunctie. De gebouwen rond de schoorsteen lenen zich door hun vaak interessante opbouw en de onderlinge samenhang voor horeca. Voor het gebouw VI, de grote hal met zaagtandgevel, is een potentiële functie in de huidige omvang moeilijk voorstelbaar. Vrijwel alle functies vragen om meer lucht en licht en daarmee een zware ingreep in het gebouw. Het gebouw in zijn huidige omvang lijkt het meest geschikt voor bedrijvigheid (waarvoor het destijds ook gebouwd is), opslag of gedeeltes voor een museale functie.

Gebouw	Wonen	Kantoor	Woon/ werk	Horeca	Museaal	Overig	Opmerkingen
Ia	+	o	+	+			Kantoordeel. Zonder veel aanpassing lijkt het goed her te gebruiken
Ib	o	o	+	+			Ververijdeel maat is aan de kleine kant voor wonen, de zolder heeft geen borstwering en lijkt minder bruikbaar. Lengte/diepte verhouding lijkt ongunstig voor gebruik. Openen gevels noodzakelijk en daarvoor moet gebouw vrij(er) komen te staan
II	o		+	+	+		Ruimtelijk lijkt het een goed te gebruiken ruimte. Openen van de gevels onontkoombaar voor andere functie dan Horeca of museaal
III					+	+	Schoorsteen heeft vooral symbolische waarde. Kan mogelijk functie behouden
V					+		Als uitgegaan wordt van het behoud van de machine is een andere functie dan museaal moeilijk denkbaar
VI	o			o		+	Hierbij moet worden uitgegaan van het voor een groot deel slopen van het gebouw en het maken van patio's voor de woonfunctie. Daarbij maakt de karakteristieke zaagtandgevel het gebouw aantrekkelijk als potentieel woongebouw. Onder "overig" kan worden verstaan opslag, bedrijvigheid en andere functies die grote oppervlakten nodig hebben
VII	o		o	+	+		Door de ruimtevorm goed te gebruiken voor horeca. Wonen of atelierwoning zou ook mogelijk kunnen zijn. De laatste functies zijn alleen mogelijk als gebouw vrij(er) is komen te staan. Door nog aanwezige sporen van functie ook museaal in te zetten
IX	o	+	o	+	o		Goed her te gebruiken gebouw, waarbij het wenselijk zou zijn om het monumentale interieur in te zetten als uitgangspunt voor zowel functie als ontwerp
X	+	o	+	o			Door de indeling en de gevelopeningen is een woonfunctie of atelierwoningen/ appartementen goed denkbaar. Ook kleinschalig hotel is voorstelbaar. De woonfunctie is pas voorstelbaar als het gebouw (wat) vrij(er) staat
XVII			+				Ruimtevorm is niet aantrekkelijk. Vóór wonen en achter werken zou wellicht een mogelijkheid kunnen zijn.

Functioneel potentieel gebouwen van Van Puijenbroek.

- + Zeer geschikt
- o Geschikt



Maquette bestaande situatie Van Puijenbroek.

Cluster	Wonen	Kantoor	Woon/ werk	Horeca	Museaal	Overig	Opmerkingen
A: I, II, III, IV, V, XII, XIII				+	+		Samenhangend aantrekkelijk ensemble waarin het DNA van het complex zich het beste toont. In samenhang aantrekkelijke horeca locatie
B: VII, VIII, IX, XIV		+		+	o		In samenhang in te zetten als kantoorlocatie, verzamelgebouw, of als hotel met zaalfunctie

Functioneel potentieel clusters Van Puijenbroek

+ Zeer geschikt

o Geschikt

Clusters Van Puijenbroek

Bij de analyse van de mogelijke functies waarvoor de gebouwen zouden kunnen worden ingezet, tekenen zich clusters af van gebouwen met een zelfde functioneel potentieel. Dit zijn rond de schoorsteen de gebouwen die zich lenen voor horeca en de gebouwen rond het huidige kantoorgebouw voor een kantoor of hotelfunctie.



Maquette met daarop de door BAAC positief gewaardeerde gebouwen van Van Puijenbroek.



Clusters functioneel potentieel Van Puijenbroek, schaal 1:2.000.

Van Besouw

Net als bij Van Puijenbroek lijkt het kantoorgebouw van Besouw zonder veel moeite als kantoorgebouw her te gebruiken. Ook woningbouw is zeer wel denkbaar. De weverij, gebouw 7 is grotendeels ingesloten (geweest) en heeft alleen daglicht door de sheddaken. Hierdoor is het moeilijk zonder grote aanpassingen geschikt te maken voor een andere functie dan horeca of museaal. Gebouw 16 lijkt geschikt om voor een woon-werkfunctie her te bestemmen.

Gebouw	Wonen	Kantoor	Woon/ werk	Horeca	Museaal	Overig	Opmerkingen
1		+				o	Portiersloge, goed her te gebruiken als klein kantoor, kiosk oid
2	o	+	o	o			Kantoorgebouw, goed her te gebruiken als kantoorgebouw. Met grotere aanpassingen of nieuwbouw met vergelijkbare stijlelementen echter ook geschikt voor wonen evt in combinatie met werken of voor horeca bijvoorbeeld een klein hotel.
7	o		o	+	+	o	Gebouw is alleen geschikt voor functies die geen uitzicht vragen maar wel licht nodig hebben zoals horeca of een museale functie. Aanpassen aan een andere, bijvoorbeeld woonfunctie zal grote ingrepen vergen.
14						o	Schoorsteen heeft vooral symbolische waarde.
16	o	+	+	+	o		Goed her te gebruiken gebouw dat zich goed leent voor horeca, kantoor of woon/werk combinatie

Functioneel potentieel gebouwen van Van Besouw.

- + Zeer geschikt
- o Geschikt



Maquette bestaande situatie Van Besouw.

Cluster	Wonen	Kantoor	Woon/ werk	Horeca	Museaal	Overig	Opmerkingen
C: 1, 2		+	+	o			Ter weerszijde van de toegang tot het gebied, mogelijk in samenhang te ontwikkelen.

Functioneel potentieel clusters Van Besouw

- + Zeer geschikt
- o Geschikt

Clusters Van Besouw
Het enige cluster dat herkenbaar is binnen de beschreven gebouwen is het cluster gevormd door het kantoorgebouw en de portiersloge. Samen vormen deze twee gebouwen de poort tot het gebied.



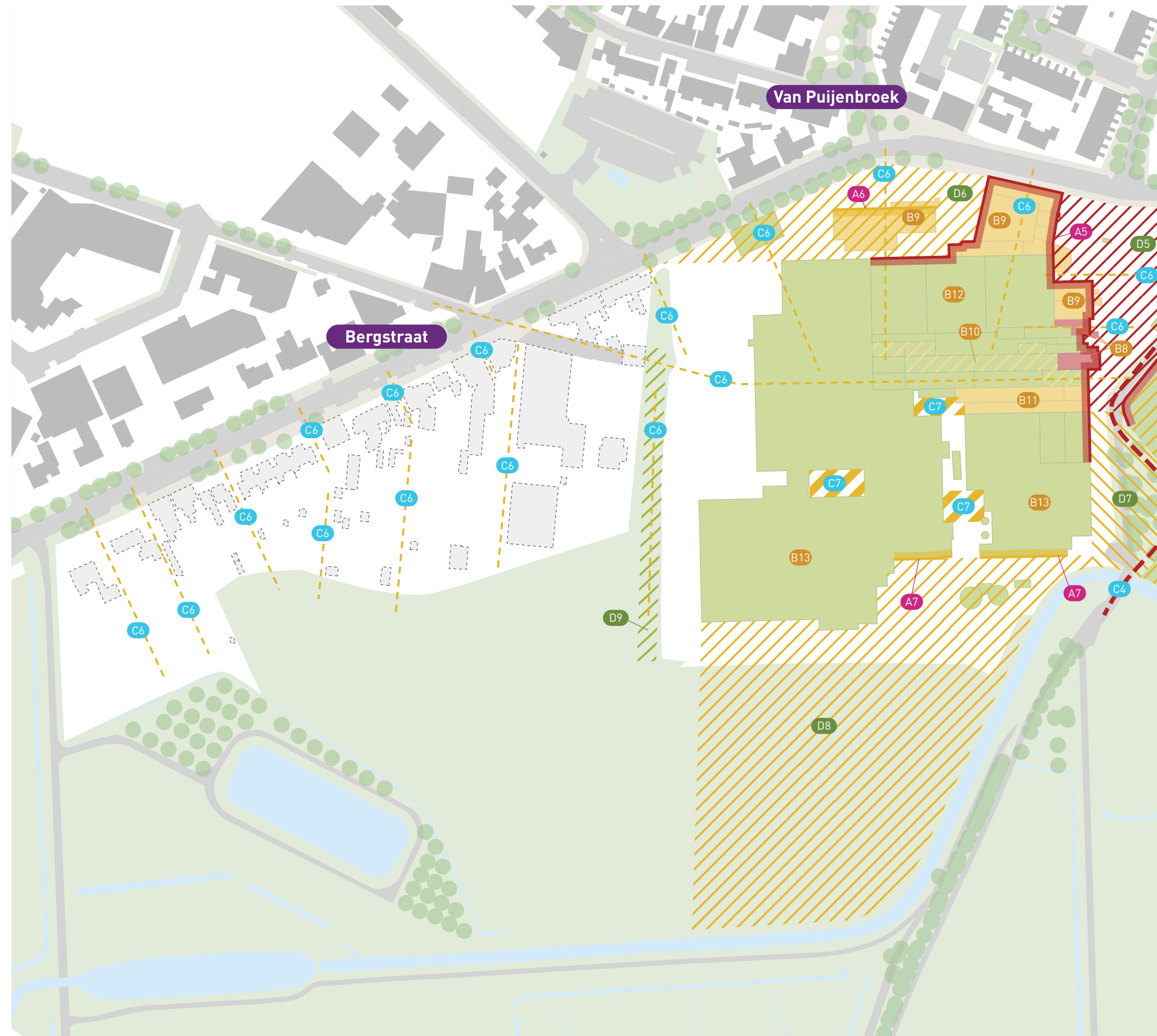
Maquette met daarop de door BAAC positief gewaardeerde gebouwen van Van Besouw.



Clusters functioneel potentieel Van Besouw, schaal 1:2.000.

7.3 Totaalkaart

In de totaalkaart komen alle dimensies van het Transformatiekader bij elkaar: lijnen en ruimten, massa's en gevels. De superpositie van de verschillende lagen levert een fascinerend beeld op van aandachtspunten en ontwikkelmogelijkheden. Het strekt tot aanbeveling het transformatiepotentieel verder uit te diepen door middel van ontwerpend onderzoek.



Totaalkaart transformatiekader, schaal 1:2.000 ►



Bijlagen

Bijlage 1: **Discussie workshop Transformatiekader 29 mei 2017**

Discussie workshop 29 mei 2017

Deelnemers:

- Martijn Niehof (KuiperCompagnons)
- Eugène de Groot (Provincie Noord-Brabant)
- Frederick Pienaar (Provincie Noord-Brabant)
- Wim Haarmann (Provincie Noord-Brabant)
- Frans Beurskens (Gemeente Goirle)
- Peter Savelberg (TristateCity)
- Pascal Bonet (Leystromen)
- Jan Voesenek (NBU)
- Jan-Kees Fait (NBU)
- Pierre Maas (Rothuizen)
- Erik Jan Brans (Rothuizen)
- Eefje Rikhof (Rothuizen)

3 matrixen:

- Fabriek Van Besouw

- Fabriek Van Puijenbroek

- Zuidrand Goirle (volgens visie KuiperCompagnons)

De matrixen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Omgeving
- Verhaal
- Locatie
- Structuur
- Plattegrond
- Huid
- Installaties
- Stuff (inrichting, beelden etc)
- Sociaal

De onderwerpen worden gewaardeerd op:

- Leeftijd
- Historie
- Mooi
- Monumentaal
- Gebruik
- Nieuw
- Conflicten
- Symboliek/nostalgie
- Waarde

Aan de hand van de gemarkeerde vakjes in de matrix benoemd een ieder de voor hem of haar belangrijke zaken. Die soms rood, oranje of juist groen zijn.

1. Frederick Pienaar (Provincie Noord-Brabant)
Mooi: Groene vingers tot in het gebied
Rood/oranje: Aansluiting pleinen en tuin Huize Anna incl. watermolen
Rood: Van Puijenbroek: Restauratie sheddaken
Rood: fabrieksstraat Van Besouw incl toren. Toegang en poort .
Oranje: Verhaal – monumentaal, vroegere verkavelingspatroon Van Besouw
Rood: Harde rand zijkant Beek
Rood: Wandvorming Fabrieksstraat (er blijft weinig over bij alleen de groene gebouwen)
Rood: Toegangspoort
Nieuwe installatie - doorontwikkeling: Houtsnipper Biomassa Centrale

2. Erik Jan Brans (Rothuizen architecten)
Rood: Conflict tussen gesloten massa met licht van boven – woonprogramma
Rood: Huid schoorsteen Van Puijenbroek
Bijzonder object: Stoommachine van Van Puijenbroek
Rood: kantoorgevel en schoorsteen Van besouw
Oranje: Poort Van Besouw
Rood: Van Puijenbroek, huid Straatgevel gebouw VI (zaagtand)

3. Eugène de Groot (Provincie Noord-Brabant)
Zichtbaar maken textielfabrieken
Beide schoorstenen (Van Besouw kan ook verplaatsen)
Schoorsteen van Van Puijenbroek – ruimtelijkheid fabriekscomplex
Verhaal: Schoonheid van het landschap.
Groen/oranje: wand Structuur straat Besouw .
Kantoor mag juist weg.
Verbinding buitengebied
Rood: Uitstraling pad in combinatie met muur: Kinderkopjes en muur + groen. Zeer speciale plek.
Muur alleen eerste stuk metselwerk, daarna beton.
Let op ‘spanning’ verbinding tuin en fabriekscomplex, geheimzinnig: ‘Verborgten tuin’
Leij = grens tussen wonen en leisure

4. Peter Savelberg (TristateCity – Van Puijenbroek)
Rood: Monumentaal verhaal: Van Ketelhuis en

schoorstenen tot het gevelbeeld van het hoofdkantoor vertelt het gehele verhaal van de Textielfabriek. Dit gehele verhaal laten ervaren. (met aanvulling van de 4e dimensie: ketelhuis Virtual Reality
Rood: Plein is uniek en speciaal met combinatie van tuin en muur
Groen: Productiegebouwen niet uniek in Brabant (en versleten)
Groen: lage gebruikswaarde hallen: Bouwkundige staat van sheddak: lek en staal nog net sterk genoeg
Rood: Oudste sheddak behouden in combinatie met kantoor
Oranje: programma, Start ups / horeca
Rood: Oude plaatje
Rood: Nieuwe recreatieve structuur: Groene vingers zeer waardevol en sympathiek voor huidige bewoners van Goirle
Rood: De Leij kan verlegd worden, maar er niet ‘overheen’
Nieuwe installatie: Houtsnipper Biomassa Centrale

5. Jan Voesenek (NBU)
Historische gebouwen / verhaal: ‘vaag’
Twee belangrijke ondernemers: Van Puijenbroek meer body en karakter. Van Besouw verbonden met Goirle vanwege sociale aspect
Kopgebouw = entree Fabrieksstraat
Oranje/Rood: Kopgebouw opentrekken – er doorheen voor iedereen. Verhaal goed vertellen – (wand is lastig)
Oranje: stuff/accessoires goed gebruiken. Veel goede dingen in te passen in straatbeeld als pagode of in het vlak: ‘vakwerkspanten’, kolommetjes
Torens = symbool makers
Oranje: structuur behouden is lastig ivm technische kwaliteit.

6. Pascal Bonet (Leystromen)
Groen: gebied ingericht op de toekomst en de kwaliteit ervan zichtbaar maken
Rood : Totaal Gebied: waarde Overgang dorp/natuur
Rood: Van Besouw, Schoorsteen en constructie
Oranje: herkenbaarheid oude gebruik
Rood: Fabrieksstraat vertalen – detaillering
Groene lopers zijn een middel om verbinding te maken. Wat vraagt de toekomst?

Rood: De sheddaken van Puijenbroek zijn van grote betekenis voor Goirle. De rijen geven met hun a-typische vorm ‘de fabriek’ weer.

7. Wim Haarmann (Provincie Noord-Brabant)
Het verhaal van Goirle is een onderdeel van het belang van de industrialisatie voor Brabant
Oranje: Essentieel omvang van het complex zichtbaar maken (net als kloosters)
Oranje: 3 gevelstructuren aan de Zuidrand
Rood: Van Puijenbroek: Gevel zuidkant benutten (19)
Waardevol gebied: Geleding ‘groen pad’ met stedelijke structuur. Route en ontsluiting (voetgangers) interessant maken zodat je geleid wordt. ‘Spannende woonstraat ontwerpen als toegang tot natuur’.
Rood: Waarde Huid: straatbeeld kantoor Bergstraat
Symboliek totaal: Stichting Steengoed kent symbolen

8. Frans Beurskens (gemeente Goirle)
Rood: Er is niets over van Van Enschoot en dat moet met deze complexen niet gebeuren.
Van Besouw meest sociaal en veel huisvesting
De locatie en historie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
Rood: Symboliek huid/beeld = oud industrieverhaal
Fabrieksstraat – poort met stelcon platen.
Rood: Transformatorhuisje Kerkstraat /
Rood: Beekse Dijk groene driehoek met bomen zeer waardevol
Rood: Gebruiken installaties: Ensemble energie-eenheid bij Van Puijenbroek waardevol
Groen: Structuur gebruiken – alleen structuur niet zo interessant. Wel hoofdlijnen.
Rood: Omgeving mooi – grenzen aan natuurgebied + Centrum. Het verhaal van de industrie en de omgeving creëren draagvlak voor nieuwe ontwikkeling.
Rood: Structuur/historie: entreegebied poort terug laten komen met gebouw en transformatorhuis.

9. Martijn Niehof (KuiperCompagnons)
BAAC – verhalen zijn uniek voor deze plek.
Oranje: Bijzonder verhaal: ensemble van stadia
fabriek, energie, stoommachine Watermolenstraat.
Rood: Van Besouw Sociaal- en maatschappelijke betekenis verhaal

Oranje: Beleven Tuin en rand naar beek.
Totaalgebied: symboliek: kleine geluksmomentjes en historie.
Totaalgebied: groen: Ruimte maken/laten voor andere opgaven. Ruimte maximale eruit halen.
Totaalgebied: oranje: symboliek verhaal van productie en landschap

Daarmee wel in acht nemend om de essentie te behouden en met een eigentijdse invulling nieuwe dingen mee te kunnen doen.

10. Jan-Kees Fait (NBU)
Rood: Mooi: schoorsteen
Groen: Van Besouw Ketelhuis 16: discutabel. Goede staat, maar dissonant in woongebied
Oranje: Nummer 7 onhandig in visie. Plattegrond/conflict. Hal is er eigenlijk niet.
Groen: Kantoorgebouw hoort niet echt bij de 'fabriek'
Rood: gevel nr 2 en 3. Conflict tussen de huid – wand.
Regels aan kavel/rooilijn geven bijvoorbeeld: 2 laags of kleiner kavel
Rood: poort/entree

11. Eefje Rikhof (Rothuizen)
Oranje: Wand met verticale geleding bepalend beeld voor de straat sinds jaren vijftig.
Oranje: Sheddakenstructuur (richting) Van Puijenbroek
Rood: symboliek muur Watermolenstraat – afscherming tuin (geheimzinnig)
Totaalgebied: rood: symboliek hek en gevel = grens.
Groen: Daarachter doet er niet toe.
Totaalgebied: Structuur landschap: verkavelingen tot aan de Leij.
Totaalgebied: groen: nieuw gebruik water als leisure

Discussie over Reconstrueren van de wand aan de Kerkstraat t.p.v. bouwdeel II en III:
De wand is organisch gegroeid als onderdeel van de schaalvergroting jaren vijftig. We kunnen de huidige wand belangrijk maken, maar je zou ook de jaren dertig als moment kunnen pakken? En deze maat en schaal 'reconstrueren'. Het kantoorgebouw als onderdeel van de fabriek was een typisch gevolg van de schaalvergroting. Met als onderdeel daarvan om meer uitstraling aan de fabriek te geven.
Conclusie: Vrijwel niemand omarmt het reconstrueren. De nieuwe ontwikkeling wordt gezien als een volgende stap in het bouwen aan Goirle.



RDH Architecten
Stedenbouwkundigen B.V.

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 - 65 37 37

rdh@rdh.eu
rothuizen.eu

Bijlage 6: Planningsoverzicht maatregelen in relatie tot de soorten en het voornemen

Legenda

Legenda		Legenda	
	Optimale periode		Geen werkzaamheden mogelijk
	Geschikt periode		Gewenningsperiode
	Onder begeleiding en goedkeuring van ecooloog		

Wezel	2019												2020												2021											
Stappen nieuwe beekloop	J	F	M	A	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Graven en inrichten GBzone, inclusief aanleggen takkenrillen (najaar 2020)																																				
Stappen rondom huidige verblijfplaats													Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ongeschikt maken huidige verblijfplaats – rooien vegetatie (voorjaar 2021 of najaar 2021)																																				
Kwetsbare periode marters (15 maart – 1 september)																																				

Gewone dwergvleermuis	2019												2020												2021											
Stappen rondom mitigatie vleermuisverblijfplaatsen	J	F	M	A	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	No v	Dec
De vleermuistoren wordt in 2019 aangeboden																																				
Gewenningsperiode/ zwermen bij winterverblijfplaatsen																																				
Geen werkzaamheden mogelijk aan winterverblijfplaats																																				
Ongeschikt maken winterverblijf																																				
Aanbieden tijdelijke kasten (14 in totaal); voorjaar 2020																																				
Gewenningstijd 14 kasten																																				
Geen werkzaamheden mogelijk aan zomer- en paarverblijfplaats																																				
Verplaatsen in gebruik zijnde kasten (4 in totaal)																																				
Ongeschikt maken zomer- en paarverblijfplaatsen																																				
Sloop bebouwing																																				
Bouwrijp maken gebied (inclusief kap bomen, vegetatie weg en aanleg Moleneiland).																																				
Kap bomen (inactieve periode vleermuizen; buiten broedseizoen)																																				
Start bouwwerkzaamheden Rode ontwikkeling																																				

Bosbeekjuffer	2019												2020												2021											
Stappen nieuwe beekloop	J	F	M	A	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Graven en inrichten GBzone, inclusief aanleggen schaduwplekken (najaar 2020)																																				
Stappen rondom oude beekloop	J	F	M	A	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Wegvangen larven bosbeekjuffer *																																				
Aantakken nieuwe beek																																				
Dempen oude beekloop**																																				
Werken in relatie tot vissen, amfibieën en vogels																																				

Gierzwaluw	2019												2020												2021											
Stappen herinrichten nieuwbouw	J	F	M	A	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Aanbieden alternatieve verblijfplaatsen																																				
Gewenningsperiode																																				
Geen werkzaamheden mogelijk aan broedplaats																																				
Ongeschikt maken nestplaats																																				
Sloop bebouwing/herinrichten bebouwing																																				
Start nieuwbouw en inrichting stedelijk gebied																																				

* Geen werkzaamheden mogelijk indien in de voorgaande winter de verblijfplaats niet ongeschikt gemaakt is. Indien de nestplaats reeds ongeschikt is gemaakt (met het in bezit zijn van een ontheffing) dan kunnen in deze periode ook werkzaamheden plaatsvinden.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +31 6 12965094
E. info@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.