



Nederlandse Bouw Unie
ontwikkelt en bouwt uw thuis

VAN BESOUW GOIRLE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

oktober 2018 | In opdracht van Nederlandse Bouw Unie

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding stedenbouwkundig plan
- 1.2. Doel van stedenbouwkundig plan
- 1.3. Proces
- 1.4. Leeswijzer

2. Plangebied en -onderdelen

- 2.1. Context
- 2.2. Historische ontwikkeling
- 2.3. Waarden
- 2.4. Opgaven

3. Stedenbouwkundige principes

- 3.1. Oude verhalen nieuw leven inblazen
- 3.2. Verknopen van dorp en landschap
- 3.3. Meer ruimte voor de Nieuwe Leij
- 3.4. Nieuwe dorpsrand en nieuwe wandelroutes
- 3.5. Versterken piekretentie en een duurzaam watersysteem
- 3.6. Groen-blauw raamwerk
- 3.7. Een kleurenwaaier aan buurtjes, historie als inspiratie
- 3.8. Visiekaart

4. Principes openbare ruimte

- 4.1. Bouwstenen
- 4.2. Drie buurten

5. Principes architectuur

- 5.1 Eenheid en verscheidenheid van architectuur en morfologie
- 5.2 Beeldkwaliteit planbreed
- 5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek
 - 5.3.1 Relicten
 - 5.3.2 Appartementengebouw

- 5.4 Beeldkwaliteit het Lint
- 5.5 Beeldkwaliteit de Lanen

6. Stedenbouwkundig plan

- 6.1. Voorbeeldverkaveling
- 6.2. Profielen
 - 6.2.1. *Fabrieksstraat*
 - 6.2.2. *Fabrieksplein*
 - 6.2.3. *Woonstraat A 'industrieel'*
 - 6.2.4. *Woonstraat B 'industrieel'*
 - 6.2.5. *Woonstraat C 'industrieel'*
 - 6.2.6. *Woonplein 'industrieel'*
 - 6.2.7. *Woonstraat 'vriendelijk'*
 - 6.2.8. *Parkeerkoffers*
 - 6.2.9. *Beeksedijk*
 - 6.2.10. *Toegangsweg 'landschappelijk'*
 - 6.2.11. *Vlonderwoningen 'landschappelijk'*
- 6.3. Planfacetten
 - 4.5.1. *Uitgeefbaar*
 - 4.5.2. *Cultuurhistorie*
 - 4.5.3. *Woningtyps & programma*
 - 4.5.4. *Compositie, korrel en oriëntatie*
 - 4.5.5. *Groenstructuur*
 - 4.5.6. *Waterstructuur*
 - 4.5.7. *Verkeersstructuur*
 - 4.5.8. *Materialisatie*
 - 4.5.9. *Inrichtingselementen*
 - 4.5.10. *Erfafscheidingen*
 - 4.5.11. *Huisvuil*
 - 4.5.12. *Duurzaamheid*

Colofon



1.1 Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkelingslocatie Van Besouw in Goirle. De locatie maakt onderdeel uit van de Zuidrand van Goirle (het gebied tussen Bergstraat, Kerkstraat en de Oude en Nieuwe Leij) dat wordt herontwikkeld van textielfabrieken tot wonen. De Zuidrand heeft door zijn textielindustrie een rijk en dynamisch verleden dat van grote invloed is geweest op de ontwikkeling van Goirle. Ook nu de fabrieken zijn gesloten, heeft het gebied volop kansen en kwaliteiten om een betekenisvolle rol te spelen in de toekomst van het dorp, onder meer op het terrein van wonen, ecologie, landschap, water, recreatie en cultuurhistorie.

In dit licht hebben de vier eigenaren en gebruikers van de Zuidrand in 2015 op verzoek van de gemeente een integrale landschappelijke en stedenbouwkundige visie opgesteld voor de transformatie van de Zuidrand. De visie ambieert om het gebied een stevige impuls te geven, die bestaande landschappelijke en stedelijke kwaliteiten verzilvert evenals cultuurhistorische en ecologische waarden een duurzame betekenis geeft. De ambitie is vooral ook om nieuwe waarden te creëren voor de komende generaties, zodat de Zuidrand zijn betekenisvolle positie in Goirle blijft behouden.

De locatie Van Besouw is in handen van twee van de vier eigenaren van de Zuidrand. De Nederlandse Bouw Unie is eigenaar van het oostelijk deel; Woonstichting Leystromen van het westelijk deel. Nederlandse Bouw Unie heeft met Woonstichting Leystromen overeenstemming bereikt over de aankoop van het westelijk deel, welke uiterlijk eind 2018 geëffectueerd zal worden. Nederlandse Bouw Unie trekt de transformatie van de locatie tot een woongebied met verschillende sferen en voor verschillende doelgroepen. De stedenbouwkundige proefverkaveling die onderdeel uitmaakt van de Visie Zuidrand Goirle (2015) is later uitgewerkt door de architectencombinatie Bedaux de Brouwer en Mulleners + Mulleners. Deze laatste verkaveling is de basis van onderhavig stedenbouwkundig plan dat tevens invulling geeft aan de landschappelijke inpassing en de inrichting van de openbare ruimte.



1. INLEIDING

1.2 Doel

De herontwikkeling van de Zuidrand als geheel en van de locatie Van Besouw in het bijzonder is een complexe en omvangrijke operatie die jaren in beslag neemt. Naast een stedenbouwkundige invulling betreft het ecologische, economische en sociale opgaves die de plangrens overstijgen en ook van invloed zullen zijn op het dorp Goirle en het aangrenzende beekdal. De gemeente hecht er daarom belang aan dat de integrale uitgangspunten en waarden zoals vastgelegd in de Visie Zuidrand Goirle gedurende de herontwikkeling van de locatie Van Besouw overeind blijven. Dit stedenbouwkundig plan is dus nadrukkelijk gebaseerd op de visie. Het stedenbouwkundig plan legt de lijnen vast voor toekomstige ontwikkelingen van de locatie Van Besouw. Het biedt een ruimtelijke kapstok waarop de gemeente en de eigenaren gedurende het gehele vervolgtraject kunnen teruggrijpen om te toetsen of de initiële kernwaarden nog van kracht zijn.

1.3 Proces

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in nauw overleg met diverse betrokken partijen: de eigenaren (Nederlandse Bouw Unie, Woonstichting Leystromen), de architecten (Bedaux de Brouwer en Mulleners + Mulleners), de landschapsarchitecten/stedenbouwkundigen (Buro Lubbers), civiele techniek (Civil Support), Waterschap De Dommel en de gemeente Goirle. Elke partij heeft vanuit zijn discipline en belang het ontwerpteam (Bedaux de Brouwer, Buro Lubbers, Mulleners + Mulleners) geïnformeerd, dat de informatie vervolgens afgewogen en zorgvuldig heeft vertaald in het stedenbouwkundig plan. De Visie Zuidrand Goirle vormde het toetsingskader voor ontwerp- en procesmatige keuzes.

Parallel aan het stedenbouwkundig plan heeft Buro Lubbers het waterhuishoudkundig plan (de watertoets) opgesteld; de plannen vormen een samenhangend geheel.

Het stedenbouwkundig plan vormt na goedkeuring door de gemeente, de basis voor de procedure voor de bestemmingsplanwijziging van de locatie Van Besouw

1.4 Leeswijzer

Het stedenbouwkundig plan volgt de uitgangspunten van de Visie Zuidrand Goirle. Dit document is gebruikt voor de analyse van het plangebied en de benoeming van verschillende planonderdelen en -opgaves (hoofdstuk 2). Op basis hiervan zijn stedenbouwkundige principes geformuleerd (hoofdstuk 3), principes voor de openbare ruimte (hoofdstuk 4) en principes voor de architectuur (hoofdstuk 5). Alle principes zijn vervolgens samengevoegd in de plankaart (hoofdstuk 6). Samen met profielen en een nadere uitwerking in facetten vormt de plankaart het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van Van Besouw. De plankaart geeft onder meer inzicht in de structuur van de wijk, de differentiatie in buurten, de ontsluiting, de verkaveling en de woningtypes. Profielen geven aan wat de kwaliteiten en sferen van de verschillende straten en pleinen zijn. Facetkaarten gaan dieper in op de belangrijkste thema's.

2. PLANGEBIED EN -ONDERDELEN

De Visie Zuidrand Goirle omvat een uitgebreide (cultuur)historische, landschappelijke en ecologische analyse van het plangebied. Dit basisplan formuleert bovendien de belangrijkste uitgangspunten en opgaves voor de Zuidrand inclusief de locatie Van Besouw. De belangrijkste conclusies van deze analyse, die relevant zijn voor de planvorming van Van Besouw, worden hieronder samengevat.

2. PLANGEBIED EN -ONDERDELEN

2.1. Context



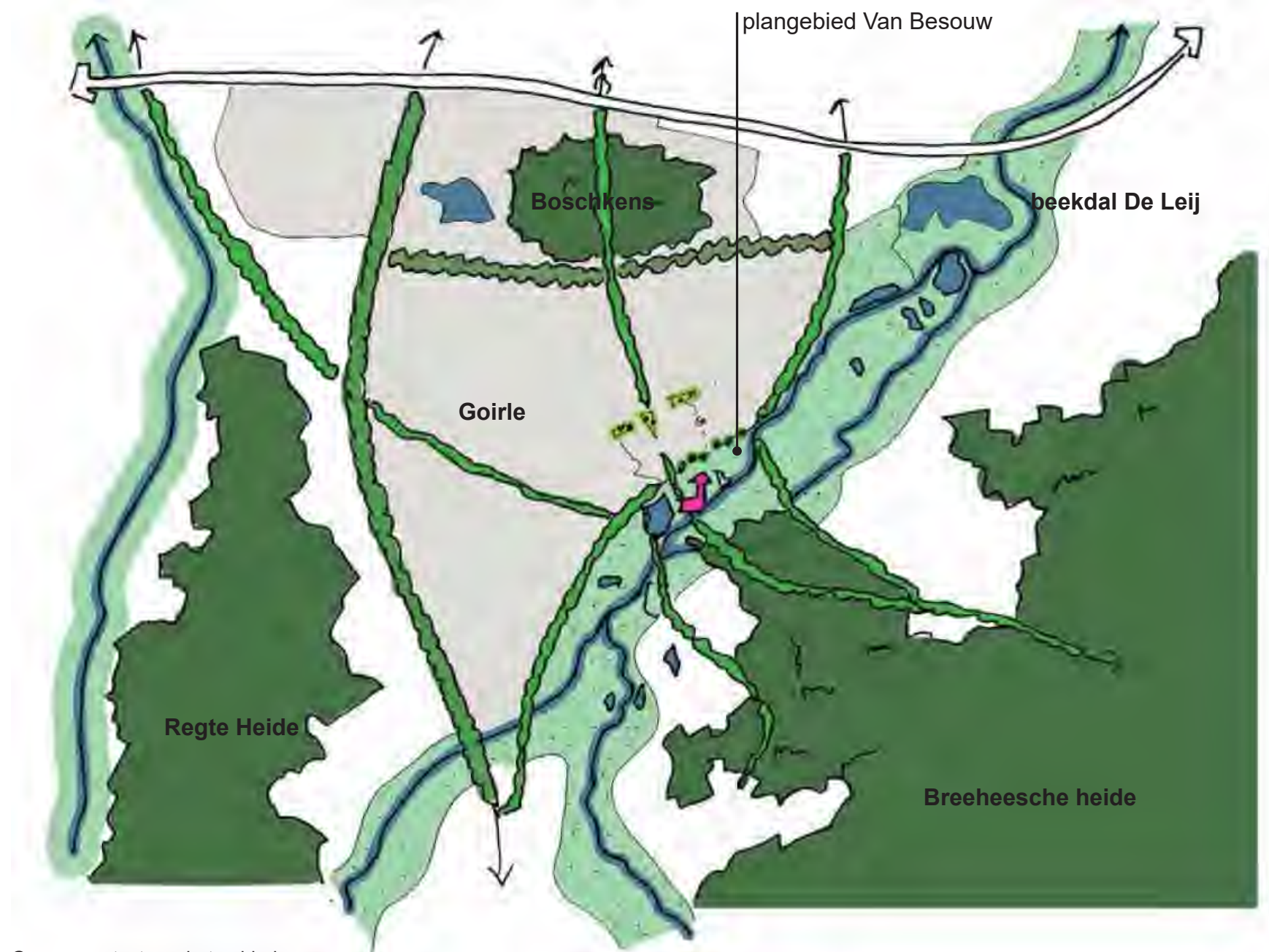
2.1 Context

De voormalige textielfabriek Van Besouw bestrijkt het meest oostelijk deelgebied van de Zuidrand van Goirle. Het heeft een strategische positie door zijn ligging aan de Nieuwe Leij (zuid), het centrum (noord), agrarisch gebied (oost) en de andere ontwikkellocaties (west). Het fabriekscomplex werd tot voor kort gedeeltelijk verhuurd aan verschillende bedrijven en wordt momenteel niet meer gebruikt. De locatie vraagt om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij is door de provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De locatie Van Besouw grenst aan de Nieuwe Leij en wacht daarmee op een ecologische herinrichting in aansluiting op de gehele Zuidrand Goirle. Daarnaast constateert de Visie Zuidrand Goirle kansen om de doorstroming van de Nieuwe Leij te verbeteren, de piekretentie van de beek te vergroten alsook haar ecologische en recreatieve waarden te versterken. In dit kader is de Nieuwe Leij recent vergraven. Bij piekafvoer overstroomt het gebied ten zuiden van de Nieuwe Leij, wordt het overtollige water vastgehouden en wordt het vervolgens geleidelijk afgevoerd via de lager gelegen Oude Leij. De herontwikkeling van Van Besouw vindt plaats in de context van de opwaardering van het beekdal.

De locatie Van Besouw heeft door zijn textielindustrie een rijke cultuurhistorie, die echter snel op de achtergrond dreigt te raken. De Visie Zuidrand Goirle ambieert om bestaande gebouwen en structuren te behouden en om op een nieuwe manier belangrijke verhalen uit het gebied een eigentijdse plek en betekenis te geven en ze beleefbaar te maken voor publiek. Ook de cultuurhistorie vormt een belangrijke context voor het nieuwe Van Besouw.

Goirle heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld als een aantrekkelijk woondorp in het Hart van Brabant. Woningbouwontwikkeling in de Zuidrand en ook op de locatie Van Besouw kan deze marktpotentie optimaal benutten. De nieuwe woonmilieus hebben niet alleen de kans zich stedelijk te onderscheiden, maar juist ook door hun groene context. De ontwikkellocatie grenst aan het beekdal dat zich zal ontwikkelen als een afwisselend natuurgebied en recreatief uitloophet. Bovendien is het gepositioneerd op het middelpunt van drie belangrijke groengebieden: Boschkens, Regte Heide en Breeheesche Heide. Alle groene ingrediënten zijn dus aanwezig voor de realiteit van een prachtige plek om te wonen.



Groene context van het gebied
Bron visiedocument 'Zuidrand Goirle' 12 oktober 2015

2 PLANGEBIED EN -ONDERDELEN

2.2. Historische ontwikkeling



kaart ca. 1893

2.2 Historische ontwikkeling

De ontwikkeling van Goirle is onlosmakelijk verbonden met de Oude en Nieuwe Leij. Het dorp is ontstaan als een hoog gelegen dorpslint langs het drassige beekdal van deze twee gegraven waterlopen. Van oudsher vormen zij de belangrijke levensaders van het dorp. In de periode dat Goirle nog vooral een agrarisch dorp was, verschaften de beide Leijen het water, gras en hooi voor het vee. De agrarische activiteiten en de veeteelt resulteerden in de loop der eeuwen in een kleinschalig landschap met houtwallen. Pas in de 20e eeuw maakt de schaalvergroting in de landbouw een einde aan dit typerende landschap.

De Oude en Nieuwe Leij creëerden ook de juiste voorwaarden voor een florerende textielindustrie: water en energie. Een systeem van aquaducten en buizen leverden in de zomer en in de winter schoon water aan de fabrieken. Een moleneiland met watermolen en sluiswielen voorzagen bovendien in energie. Uit praktische overwegingen werd de Nieuwe Leij meerdere malen vergraven. De omstandigheden waren gunstig: in de smalle, hooggelegen strook tussen het beekdal en het oude dorpslint ontwikkelden zich geleidelijk de grote textielfabrieken.



Uitzicht op het plangebied omstreeks 1950 (Regionaal Archief 2014)

Bron visiedocument 'Zuidrand Goirle' 12 oktober 2015

Juist deze textielindustrie is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het huidige dorp Goirle en het omliggende landschap. Ook stedenbouwkundig. Zo heeft Goirle zich vanaf het oude dorpslint rondom de Kerkstraat en Sint Janskerk vooral uitgebreid naar de noordwestzijde, richting Tilburg. Het regelmatig overstromende beekdal van de Oude en Nieuwe Leij vormde een natuurlijke barrière en heeft het dorp haar karakteristieke asymmetrische opbouw gegeven. Daarom liggen het dorpshart en het landschap nog steeds vlak bij elkaar; een unieke kwaliteit van Van Besouw. Nu de textielindustrie verdwenen is als gevolg van andere productiemethoden en verschuivingen in de markt, biedt de ligging tussen stad en land uitgekende kansen om te wonen. Zoals in het verleden kan Van Besouw in de toekomst weer onlosmakelijk worden verbonden met het leven, wonen en werken in Goirle en daarmee bijdragen aan de welvaartsontwikkeling van het dorp.

2.3 Waarden

Het verleden biedt de leidraad voor de toekomst van de Zuidrand en de locatie Van Besouw. De Visie Zuidrand Goirle en het transformatiekader Zuidrand Goirle onderscheiden een reeks belangrijke waarden die van invloed zijn op en hun neerslag vinden in het stedenbouwkundig plan.

Water

De Oude en Nieuwe Leij zijn sinds oudsher de dragers van de landschappelijke en dorpsontwikkeling van de Zuidrand van Goirle. Stedelijke transformaties in de Zuidrand of landschappelijke ontwikkelingen in het beekdal gaan samen met het optimaliseren van het watersysteem. De Nieuwe Leij vormt de overgang tussen buitengebied en dorp, ook ter plekke van de locatie Van Besouw.

Landschap

Het landschap van het beekdal is altijd dienstbaar geweest aan het dorp en de gemeenschap. Het kenmerkt zich door een grote afwisseling, biodiversiteit en ecologisch potentieel. De Weerden is het recent aangelegde natuurgebied ten zuid van de locatie Van Besouw, dat tevens dienst doet als piekretentie.

Cultuurhistorie

Met name de geschiedenis van de textielproductie is waardevol, omdat ze een rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van Goirle. Zo heeft de locatie Van Besouw bijvoorbeeld een maatschappelijke betekenis gehad voor de emancipatie van de arbeiders.

De belangrijkste bouwhistorische waarden worden gevormd door het kantoorgebouw met langs de fabrieksstraat het als waardevol aangemerkte trafohuisje, de weverij, het accu en pomgebouw en de schoorsteen. Zij vertellen in steen het verhaal van de textielproductie.

Ten slotte zijn ook de historische lange lijnen belangrijk om te behouden en een grotere betekenis te geven voor het dorp.

Recreatie

De recreatieve waarde van de Zuidrand kan worden versterkt door historische routes te verduidelijken en aan te vullen met geschiedenisverhalen. Het stoppen van de verrommeling verhoogt eveneens de recreatieve waarde. De recreatieve waarde kan ook worden verbeterd door een actueel maatschappelijk onderwerp, zoals waterhuishouding, zichtbaar en beleefbaar te maken.



2 PLANGEBIED EN -ONDERDELEN

2.3. Waarden



Wonen

De Zuidrand is al een gewilde plek om te wonen ondanks de leegstaande fabrieken. Het gebied kent een afwisseling in woonvormen: van grotere zorgcomplexen tot kleine, historische arbeiderswoningen en moderne villa's met royale tuinen. Deze woningdiversiteit is waardevol, ook voor toekomstige ontwikkelingen.

Raamwerk

De waarde van de Zuidrand bestaat uit de samenhang tussen bewoners en gebruikers, water en landschap, natuurontwikkeling en nieuwbouw, geschiedenis en toekomst. Een ruimtelijk raamwerk draagt deze diversiteit en dynamiek. Ter plekke van Van Besouw manifesteert de kracht van het raamwerk zich met name door het historische dorpslint de Kerkstraat, het lager gelegen beekdal en De Weerden, plus de lopers naar het landschap, zoals de auto- en fietsroute Beeksedijk tussen Goirle en Hilvarenbeek.



2.4 Opgaven

De Zuidrand is een waardevol gebied met veel potentie voor de toekomst. Om die potenties te benutten heeft het echter ook een krachtige impuls nodig. De Visie Zuidrand Goirle en het Transformatiekader Zuidrand Goirle onderscheiden verschillende opgaven die ook de stedenbouwkundige ontwikkeling van de locatie Van Besouw betreffen.

Van werken naar wonen

Het einde van de textielproductie heeft geleid tot leegstand en verloedering van de fabrieksterreinen. Er zijn nieuwe investeringen nodig om het gebied tussen centrum en beekdal weer goed te laten functioneren, zoals de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid, groene-recreatieve functies en een grote diversiteit aan woningen.

Opruimen vervuiling

De locatie Van Besouw is vervuild en dient gesaneerd te worden. Sloop en nieuwbouw zijn daarvoor noodzakelijk.

Cultuurhistorie op zoek naar nieuwe betekenis

Door de verloedering en leegstand dreigt de cultuurhistorische betekenis van de Zuidrand te verdwijnen. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om de ontwikkelingsstappen van de textielindustrie op een duurzame en eigen manier beleefbaar te maken. Dit door de fabriekscomplexen met de belangrijkste bouwhistorische waarden te hergebruiken en renoveren, als de fabrieksstraat, het trafohuisje, de weverij, het accu en pompgebouw en de schoorsteen Van Besouw. En ook door nieuwbouw en de openbare ruimte te inspireren op het verleden van de textielfabrieken. Hiermee kunnen nieuwe woonbuurten bovendien een unieke en boeiende identiteit krijgen.

Regenwater afkoppelen en vasthouden

Door de grote hoeveelheden verharding en de grote dakoppervlakten staat het gemengde riool van Goirle onder druk bij hevige regenval. Een opgave van de herontwikkeling betreft het verminderen van het verharde oppervlakte, het langer vasthouden van regenwater in het gebied en het creëren van een natuurlijke waterafvoer en -opvang.

Watersysteem Nieuwe Leij verbeteren

Het watersysteem van de Leijen zal door de klimaatverandering een grotere dynamiek krijgen met meer pieken en dalen in het waterpeil. De Zuidrand vormt een belangrijke schakel in het watersysteem van de Leij. Het

Waterschap maakt reeds meer ruimte in het beekprofiel voor piekretentie. Dat verbetert bovendien de ecologische en recreatieve waarden. De Zuidrand kan bijdragen aan het watersysteem door de afvoercapaciteit en waterretentie te verbeteren.

Vergroten ecologische waarden

Het beekdal van de Leijen is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur, maar de Zuidrand is daartoe nog niet ingericht. De verbetering van het watersysteem zal de water-gerelateerde ecologie een impuls geven. Meandering van de beek, bijzondere oevertvegetatie en de hoogteverschillen zullen de overgang van groene dorpsrand naar open landschap tot een interessante plek maken voor flora en fauna.

Recreatief uitloopgebied voor Goirle

Het beekdal is reeds een recreatief uitloopgebied voor Goirle. Het nieuwe watersysteem en de verbeterde ecologische waarden zullen het gebied nog aantrekkelijker maken en het imago van Goirle als groen en aantrekkelijk woondorp verbeteren. De opgave is om de toegankelijkheid van het landschap aan de zuidkant van Goirle te verbeteren door het maken van wandelroutes tussen dorp en buitengebied.

Dorpsranden vormgeven

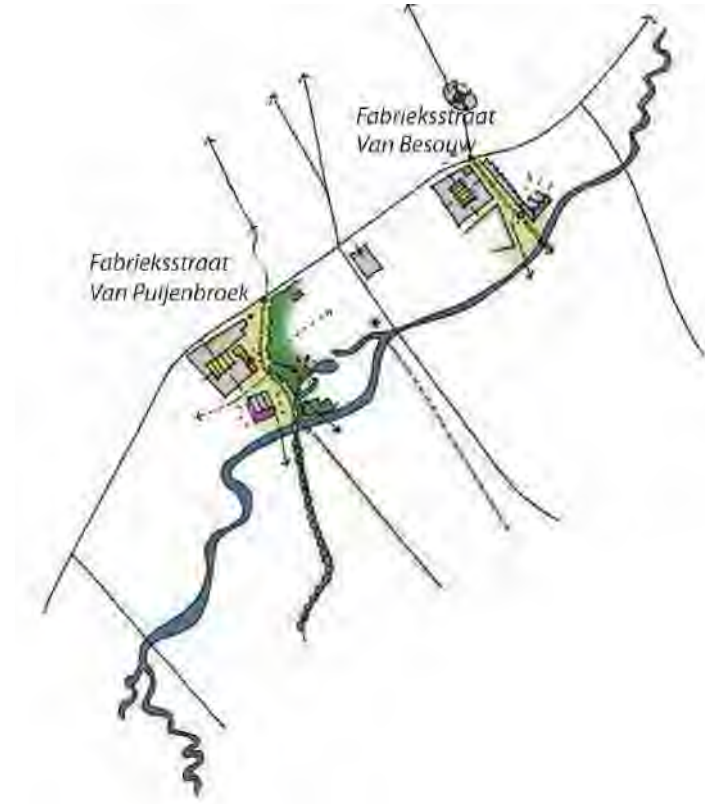
De herontwikkeling van de Zuidrand betreft ook de opgave om de dorpsrand van Goirle op een aantrekkelijke, groene en heldere manier af te ronden. De overgang tussen hoog en laag, besloten en open landschap biedt daartoe volop kansen.

3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

De stedenbouwkundige principes voor de locatie Van Besouw zijn gebaseerd op de planonderdelen zoals beschreven in de Visie Zuidrand Goirle. Deze ruimtelijke hoofdlijnen vormen de basis voor verdere ontwikkelingen.

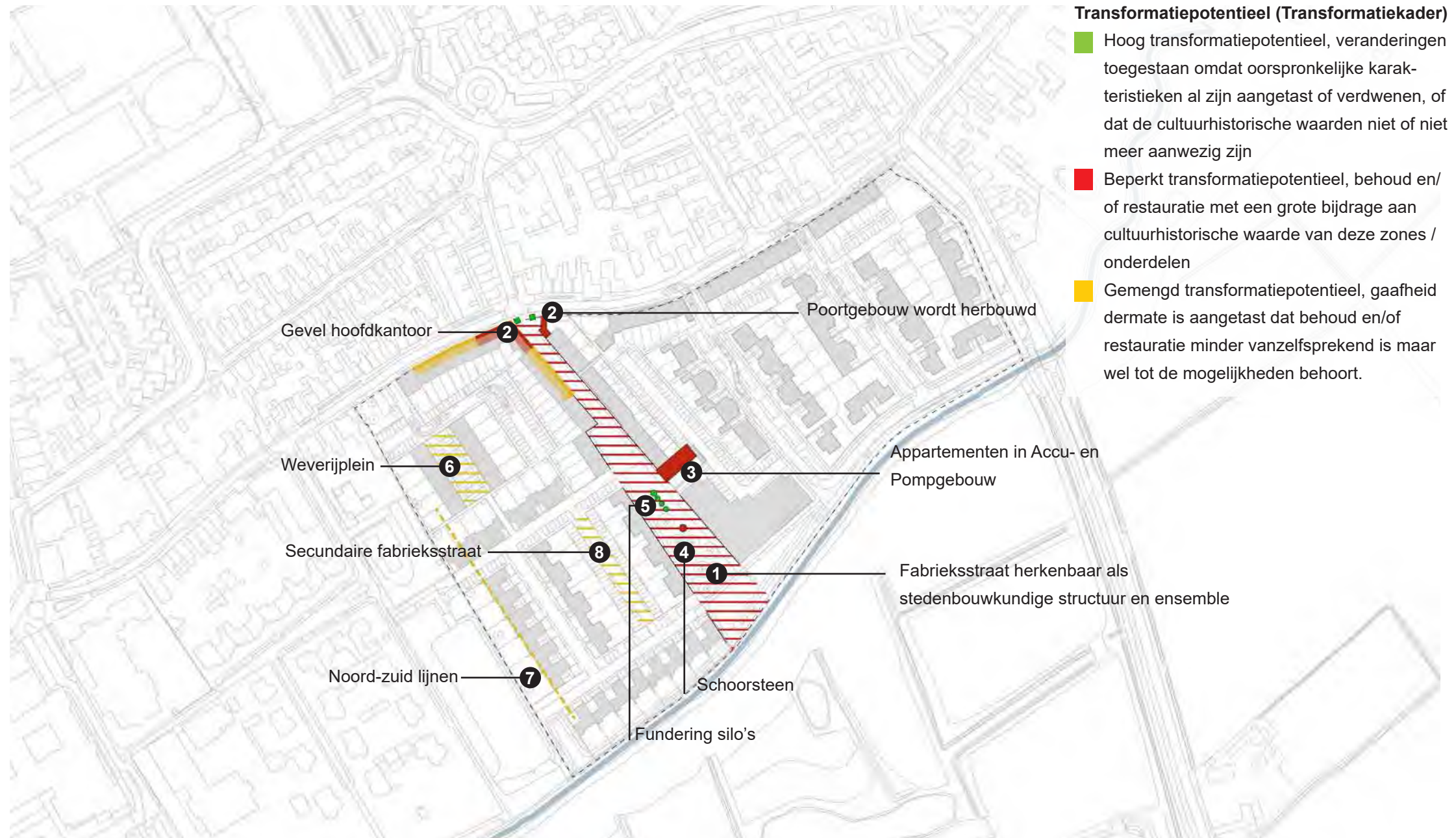
3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

3.1 Oude verhalen nieuw leven inblazen



Visie Zuidrand

1. Fabrieksstraat krijgt een vergelijkbaar profiel met karakteristieke elementen als verspringende rooilijnen, bouwhoogtes en materialen.
2. Te behouden gevel hoofdkantoor, poortgebouw, penanten van de poort en nieuwbouw gevel refereren aan entree van het fabriekscomplex
3. Accu- en Pompgebouw als casco behouden
4. Schoorsteen vormt de blikvanger van het terrein en blijft behouden
5. Identiteit van textielindustrie blijft behouden door het behouden van de fundering van de silo's
6. Bijzondere ruimtelijkheid van de Weverij wordt vormgegeven als pleinachtige ruimte. Een inverse van de voormalige fabriekshal.
7. De ontwikkelstructuur van het fabriekscomplex van Van Besouw blijft behouden in de kavelrichting
8. De structuur van de secundaire fabrieksstraat wordt als ruimte terug gebracht



Transformatiepotentieel (Transformatiekader)

- Hoog transformatiepotentieel, veranderingen toegestaan omdat oorspronkelijke karakteristieken al zijn aangetast of verdwenen, of dat de cultuurhistorische waarden niet of niet meer aanwezig zijn
- Beperkt transformatiepotentieel, behoud en/of restauratie met een grote bijdrage aan cultuurhistorische waarde van deze zones / onderdelen
- Gemengd transformatiepotentieel, gaafheid dermate is aangetast dat behoud en/of restauratie minder vanzelfsprekend is maar wel tot de mogelijkheden behoort.

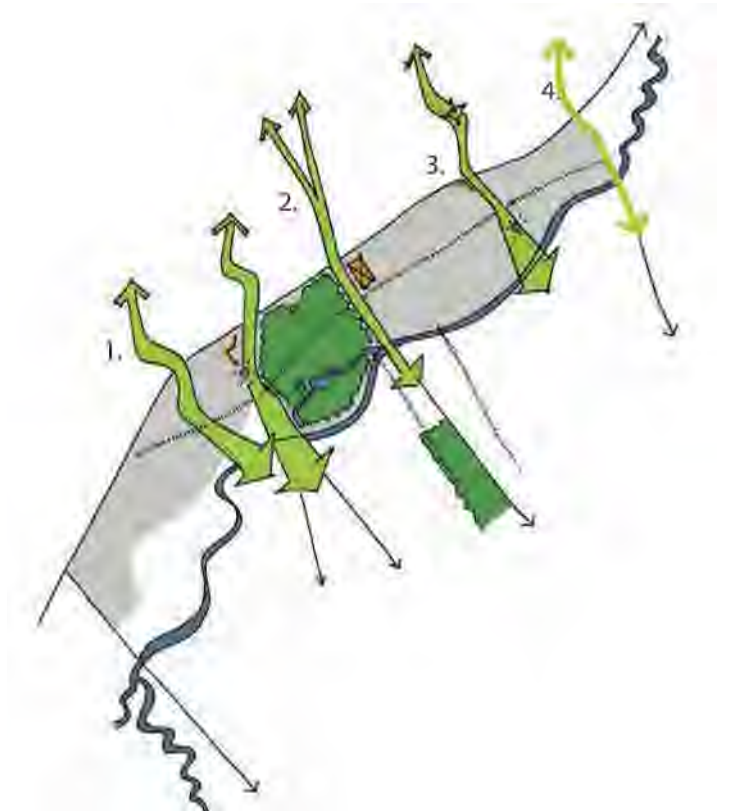
3.1 Oude verhalen nieuw leven inblazen

Adviesbureau BAAC heeft een bouwhistorische verkenning uitgevoerd voor de locatie van Van Besouw. 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 dit Transformatiekader worden geen expliciete ontwerp oplossingen voorgesteld, wel worden twee hoofdthema's ingezet om het transformatiepotentieel te duiden: lijnen en ruimten. Deze zijn weer onderverdeeld in gebouwde lijnen en ruimten: gevels en massa's, stedelijke structuren en stedelijke ruimten.

Deze transformatiepotenties worden vervolgens weer uitgedrukt in drie gradaties. Hoog transformatiepotentieel, beperkt transformatiepotentieel en gemengd transformatiepotentieel.

Uitgaande van deze principes en gradaties bouwt de herontwikkeling van de locatie Van Besouw voort op oude fundamenten en vertelt het tegelijkertijd op een nieuwe manier verhalen over de textielindustrie.



Visie Zuidrand

1. Groen-blauwe loper vanuit dorp naar beekdal in het verlengde van de Dr. Ariensstraat
2. Groen-blauwe loper vanuit dorp naar beekdal Kerklaantje
3. Nieuwe loper vanuit dorp naar beekdal in het verlengde van de Groeneweg via de fabrieksstraat
4. Ruimer en groener profiel Beeksedijk

3.2 Verknopen van dorp en landschap

De herontwikkeling van Van Besouw maakt het verborgen landschap van het beekdal zichtbaar. De Beeksedijk en de fabrieksstraat vormen lopers vanuit het dorp naar het beekdal. Beide lopers hebben een eigen identiteit: de fabrieksstraat is industrieel, de Beeksedijk is een groene laan. Beide lopers dragen in belangrijke mate bij aan een geleidelijk dorpsrand.

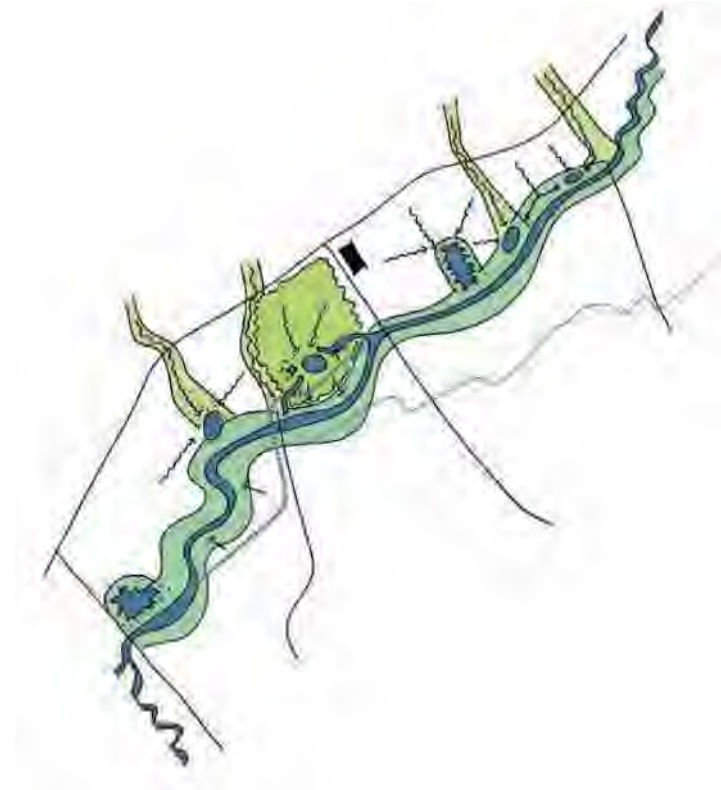
De bestaande lijnstructuur van de Beeksedijk wordt versterkt. De groene overhoek Kerkstraat-Beeksedijk met bestaande bomen is ingepast. De grens van uitgeefbaar gebied is verplaatst naar het westen. Dit biedt ruimte voor water. Het resultaat is een groene loper, stevig en robuust.

Daarnaast wordt een nieuwe loper toegevoegd die vanaf de Kerkstraat

via de fabrieksstraat uitkomt in het beekdal waarbij het industriële karakter de beleving van de plek versterkt. Hiermee wordt op een locatie specifieke manier invulling aan de groen-blauwe loper uit de Visie Zuidrand gegeven. De fabrieksstraat, welke de loper vormt, kent de gradatie 'beperkt transformatiepotentieel' en krijgt een industrieel karakter om zoveel mogelijk overeen te komen met de huidige uitstraling. Naast het industrieel karakter vormen groene accenten plus bomen op het fabrieksplein en een wadi (nog nader uit te werken), die onderdeel uitmaakt van het nieuwe watersysteem van de Leijen, de geleidelijke overgang naar het landschap. Naarmate het landschap dichterbij komt, wordt de straat steeds groener en natuurlijker, zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen dorp en landschap.

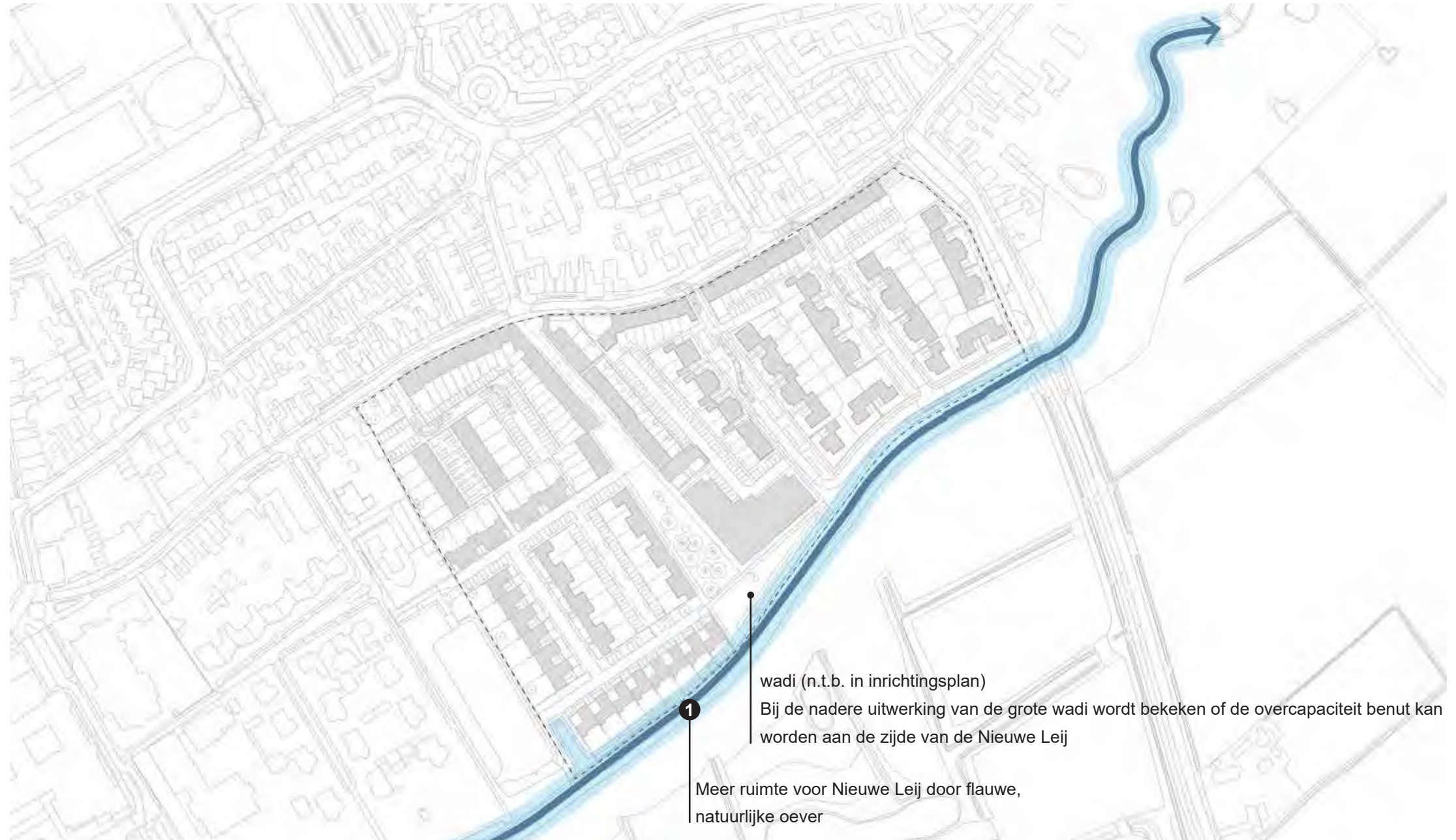
3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

3.3 Meer ruimte voor de Nieuwe Leij



Visie Zuidrand

1. Breder beekprofiel door flauwe, natuurlijke oever bij locatie Van Besouw



3.3 Meer ruimte voor de Nieuwe Leij

Het watersysteem van de Nieuwe Leij wordt verbeterd door via een breder profiel meer ruimte te bieden aan het water. De noordelijke oever ter hoogte van Van Besouw wordt flauw afgegraven en aangevuld met een laagte. Zo ontstaat een buffer en overstroomgebied ten tijden van hevig regenval. Bovendien verbetert deze herinrichting van de beek de ecologische en recreatieve waarden.

Bij de nadere uitwerking van de grote wadi wordt bekeken of de overcapaciteit van de berging benut kan worden aan de zijde van de Nieuwe Leij.



Visie Zuidrand

1. Ten noorden van de Nieuwe Leij ontstaat een groene dorpsrand
2. De Beekroute kan worden aangevuld tussen Beeksedijk en Hoogen Dries
3. Het Cultuurpad dwars door de Zuidrand, parallel aan het beekdal, vormt overzicht van cultuurhistorische elementen

3.4 Nieuwe dorpsrand en nieuwe wandelroutes

Ten noorden van de Nieuwe Leij ontstaat een groene dorpsrand met ecologische flauwe oevers (voorzien van beplanting passend bij het beekdal met enkele grotere bomen) en dorps wonen in het groen. De architectuur van de woningen aan de westzijde creëert een zachte overgang naar het landschap met vlonders die opgaan in de oevervegetatie. Dorp en landschap worden anderszins met elkaar verbonden door een nieuw appartementengebouw in het hart van de locatie Van Besouw. Het industriële karakter van het bouwvolume vormt een baken in het landschap.

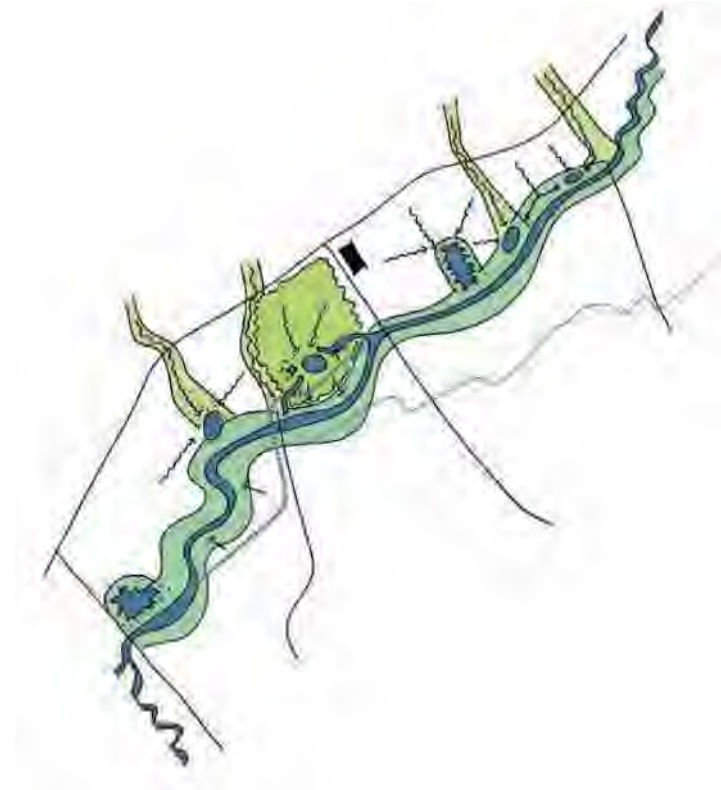
De lopers, die het dorp verbinden met het landschap, vormen nieuwe aantrekkelijke wandelroutes. Precies op de overgang van bebouwing en beekdal, tussen de Beeksedijk en de Vloedijk, ligt de Beekroute. De route

loopt deels direct langs de oever van de Nieuwe Leij en vervolgt zijn weg via de wadi door een industrieel woonbuurtje. Hier sluit de Beekroute aan op de Hoogen Dries.

Het Cultuurpad doorkruist verschillende lagen van de Zuidrand en wordt ter hoogte van de Hoogen Dries opgepakt en voortgezet op de locatie Van Besouw. De route passeert de vernieuwde fabrieksstraat, het accu- en pompgebouw, de schoorsteen en de fundamenten van silo's van Van Besouw. Daarmee maakt bij uitstek het Cultuurpad het industrieel verleden zichtbaar. Een oppervlakkige waterafvoer voegt een extra laag toe aan het Cultuurpad. Het plein met zitgelegenheid en speelaanleidingen creëert aangename verblijfs- en rustplek aan de route.

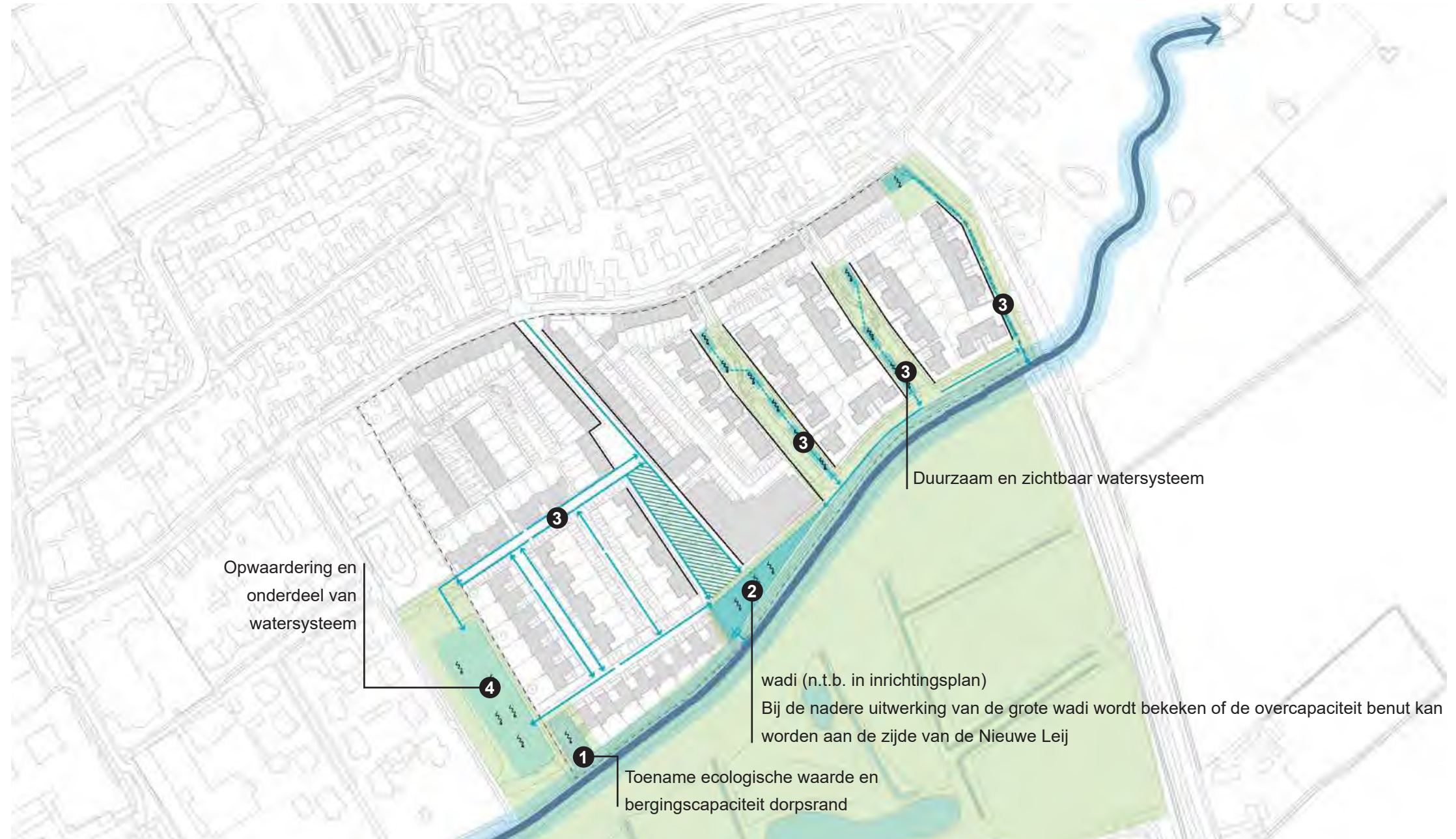
3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

3.5 Versterken piekretentie en een duurzaam watersysteem



Visie Zuidrand

1. Samen met het verbrede beekprofiel en de te ontwikkelen groene dorpsrand neemt de ecologische waarde en de bergingscapaciteit van het gebied aanzienlijk toe
2. Langer vasthouden regenwater in de nieuwe woonbuurtjes
3. Groene loper en vingers bieden mogelijkheid om duurzaam watersysteem te maken, losgekoppeld van het riool
4. Ambitie om het vuilwaterzakkenstelsel bij de Hoogen Dries op een meer aantrekkelijke manier op te lossen en deze prominente plek mee te nemen in de opwaardering van het gebied



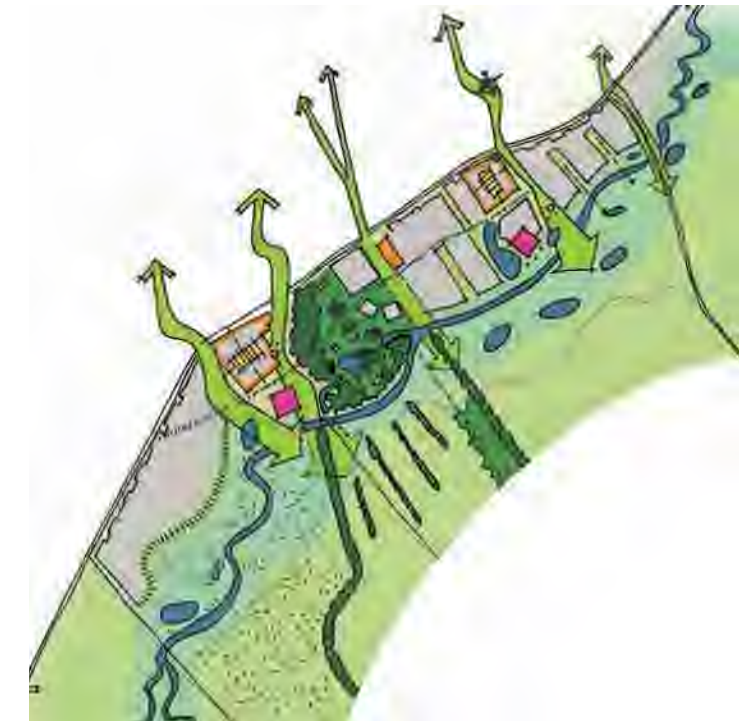
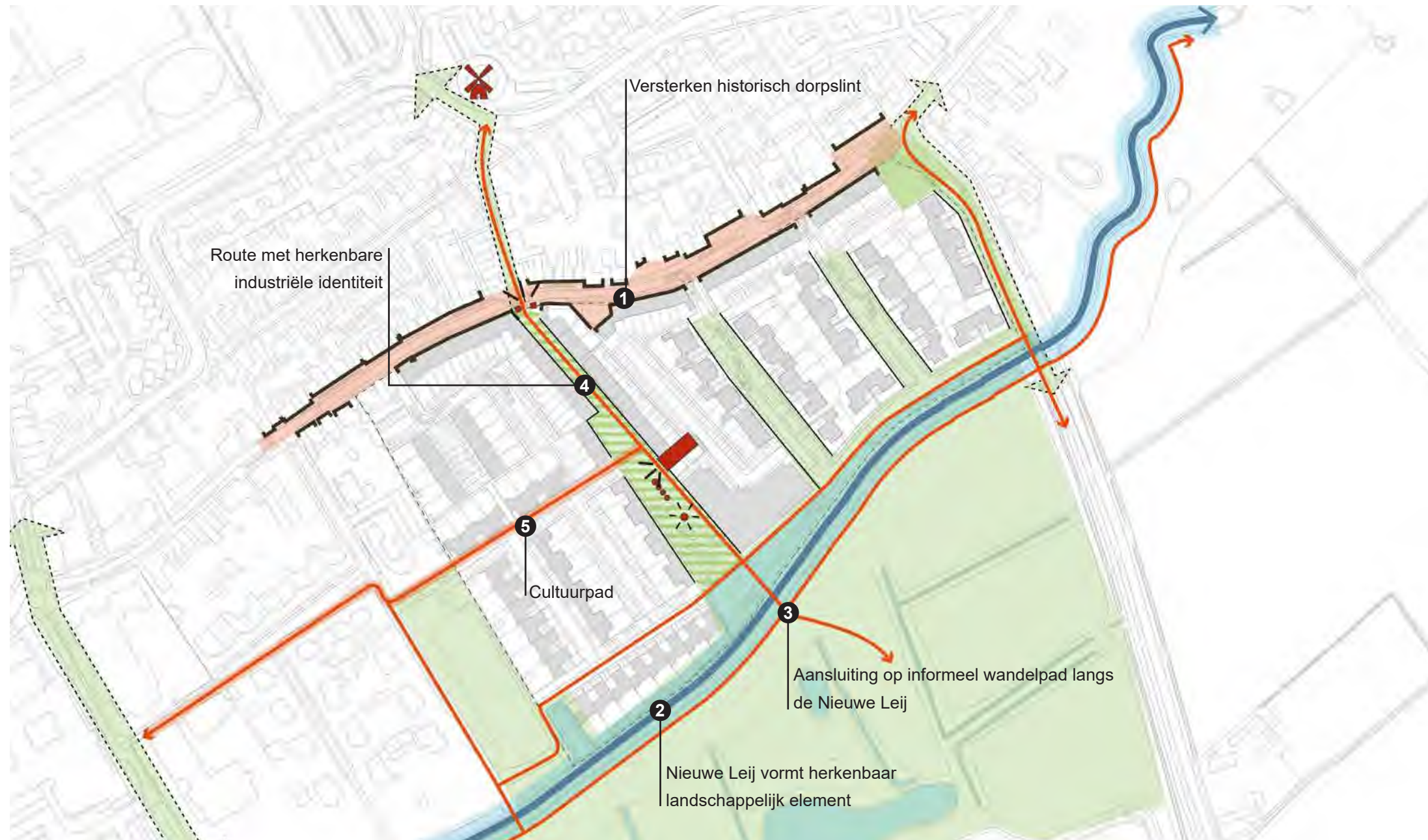
3.5 Versterken piekretentie en een duurzaam watersysteem

Nieuwe ontwikkelingen in de Zuidrand maken het noodzakelijk om de oppervlakte voor waterberging bij hevig regenval te vergroten. De Weerden, ten zuiden van Van Besouw, is reeds ingericht voor piekretentie en functioneert tevens als natuurgebied. Een flauw talud aan de noordzijde van de Nieuwe Leij geeft meer ruimte aan de beek en natuurontwikkeling.

Ook op de locatie Van Besouw zelf worden op verschillende manieren maatregelen genomen om water zoveel mogelijk vast te houden, te bergen en te infiltreren. Wadi's in de lanen houden het water vast. Bij de kruising Kerkstraat/Beeksedijk is een wadi voorzien (voor meer details over de wadi, zie waterhuishoudkundig rapport Buro Lubbers). Het fabrieksplein

kan water tijdelijk bergen bij piekbuien. Door het watersysteem zichtbaar te maken is een zeer beperkt hemelwaterafvoerstelsel noodzakelijk. Zeker in combinatie met de wadi's draagt de zichtbare waterafvoer bij aan ecologisch bewustzijn.

De verbetering van het beekdal in samenhang met een duurzaam watersysteem in de wijk bevordert de biodiversiteit, stimuleert natuurontwikkeling en versterkt de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van Van Besouw.



Visie Zuidrand

1. Het historisch dorpslint wordt aan de Kerkstraat, ter plaatse van de textielfabriek, door herontwikkeling, weer een geheel zodat de continuïteit wordt verbeterd
2. De Nieuwe Leij een charmant stromend beekje, met een a-symmetrisch profiel met flauwe, ecologische oevers
3. Langs de Nieuwe Leij komt een informeel wandelpad
4. De lopers samen vormen een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen Goirle en het recreatieve buitengebied. Iedere route heeft een herkenbare eigen identiteit.
5. Cultuurpad verbindt de verschillende cultuurhistorische elementen

3.6 Groen-blauw raamwerk

Voegen we de voorgaande principes samen dan ontstaat er een stevig ruimtelijk raamwerk met lange groene, blauwe en rode lijnen. Het raamwerk vormt de kapstok voor allerlei ontwikkelingen in het dynamische en afwisselende plangebied. De ontwikkelingen kunnen in verschillende fases worden uitgevoerd terwijl de samenhang binnen Van Besouw en op grotere schaal binnen de Zuidrand wordt gewaarborgd door het verbindende raamwerk. Het raamwerk bestaat uit de volgende lange lijnen:

- Het historische dorpslint wordt door de ontwikkeling van Van Besouw verbeterd en gecontinueerd. Er ontstaat een langgerekt lint begeleid door kleinschalige bebouwing en pleintjes. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het historisch profiel met hagen en dito materialisatie.
- De Nieuwe Leij vormt een herkenbaar element in het landschap. Flauwe taluds met beplanting passend bij het beekdal en een wandelpad parallel aan de stroom versterken deze lijn.
- De fabrieksstraat vormt een strategische loper tussen dorp en beekdal. Behoud van relict en aanvullingen passend bij het industrieel verleden geven deze loper een herkenbare eigen identiteit.
- De Beeksedijk vormt een belangrijke route tussen het dorp en het beekdal. Extra maat in het profiel en versterking van het groene karakter versterken de bestaande fiets- en autoroute.
- De twee lopers, fabrieksstraat en Beeksedijk, maken onderdeel uit van het fijnmazig (recreatief) netwerk dat Goirle met het buitengebied verbindt.
- Het Cultuurpad vormt een informele wandelroute die de verschillende gebieden en cultuurhistorische elementen met elkaar verbindt en het textielverhaal beleefbaar maakt.

3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

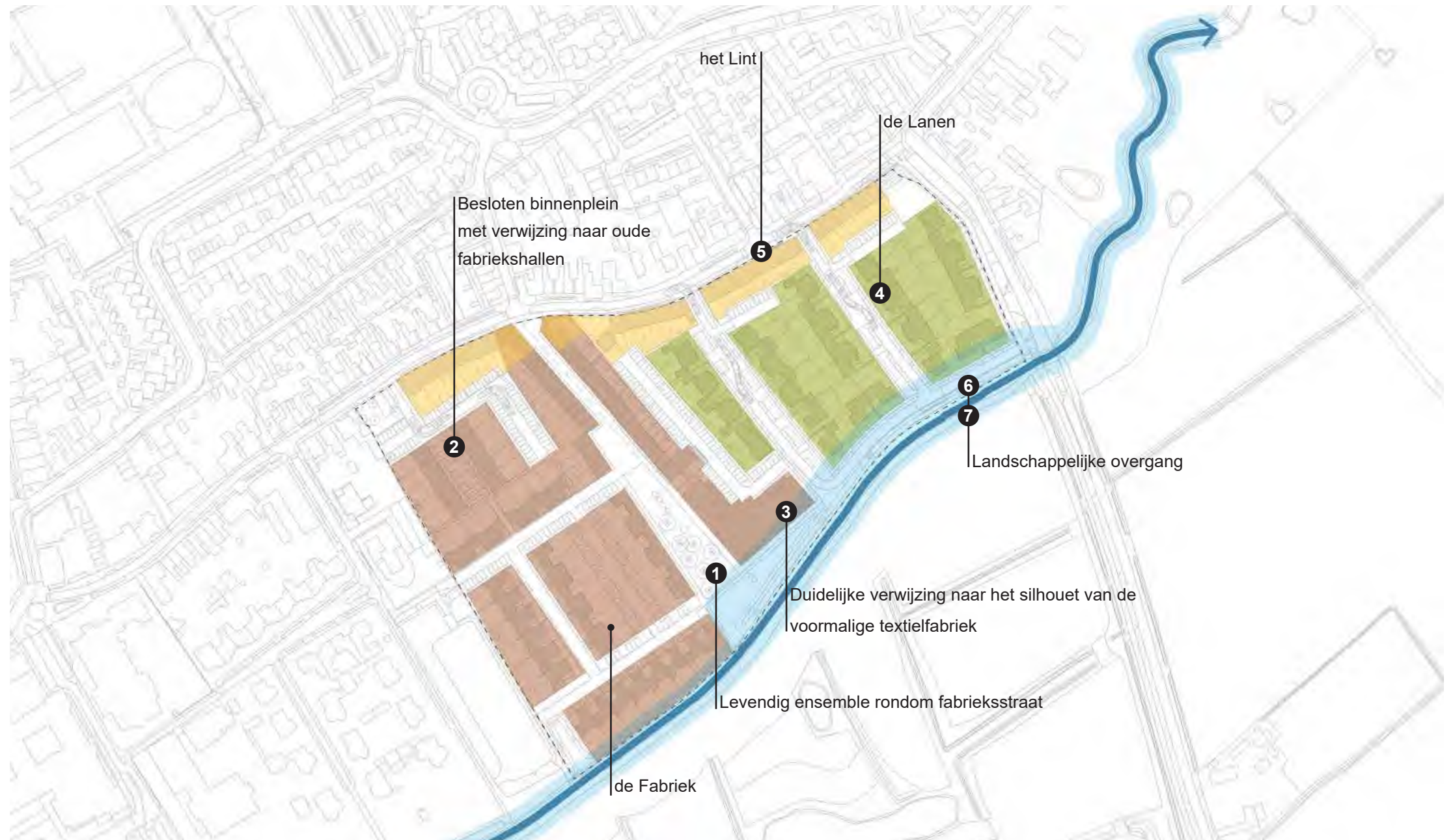
3.7. Een kleurenwaaier aan buurtjes, historie als inspiratie



Visie Zuidrand

Verhalen van verschillende plekken vormen inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe buurtjes

1. Als prominente verwijzing naar de oude textielfabriek van Van Besouw komt er rond de fabrieksstraat een levendig ensemble van te restaureren objecten (kantoor en de schoorsteen) en nieuwe gebouwen
2. Achter het hoofdkantoor en fabrieksstraat komt een besloten binnenplein, waarin een duidelijke verwijzing is naar de voormalige weverij
3. Kloek appartementencomplex, met prachtig uitzicht over het beekdal
4. De Lanen is een kleinschalig dorps buurtje op de locatie van de nieuwe hallen van Van Besouw
5. Aan de zijde van de Kerkstraat wordt het historische lint afgemaakt, met een afwisseling van dorpse woningen langs de straat
6. Aan de zijde van de Nieuwe Leij vormt een royale flauwe, groene oever een mooie overgang naar de beek
7. De robuuste windsingel van populieren is niet te handhaven. Het groene karakter komt echter nadrukkelijk terug in de inrichting van de groene oevers van de Nieuwe Leij



3.7 Een kleurenwaaier aan buurtjes, historie als inspiratie

Waar de lange lijnen zorgen voor samenhang en verbinding, leidt differentiatie binnen het raamwerk tot een mozaïek van buurtjes. Van Besouw onderscheidt drie buurtjes, elk met een eigen identiteit maar verbonden door het raamwerk.

Het historische dorpslint aan de Kerkstraat - het Lint - heeft een dorps karakter. De buurt rond de oude fabrieksgebouwen - de Fabriek - heeft een industrieel karakter. Ten oosten daarvan ligt een landelijke buurt - de Lanen - met een groene, vriendelijke sfeer.

De industriële en landelijke buurten verschieten op de grens van het beekdal enigszins van kleur. Passende beplanting, minimale verharding en natuurlijke erfafscheidingen creëren hier een landschappelijke overgang.



3.8 Visiekaart

Het raamwerk en de drie buurten resulteren in een visiekaart. Het is een grafische conclusie en samenvatting van de belangrijkste stedenbouwkundige principes. De kaart onderscheidt bovendien de openbare ruimte van het uitgeefbaar gebied.

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

De stedenbouwkundige principes vormen het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte van Van Besouw. De openbare ruimte kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid. Eenheid en samenhang ontstaan door een overkoepelend gebruik van terugkerende bouwstenen in het raamwerk: relictten, verharding, groen en water. Deze bouwstenen worden telkens zo toegepast dat ze de cultuurhistorie en de relatie met het beekdal onderstrepen. Verscheidenheid ontstaat door de drie buurten - de Fabriek, de Lanen en het Lint - die de basiselementen in beweging brengen of aanvullen met nieuwe bouwstenen die passen bij hun specifieke identiteit en sfeer. Verscheidenheid ontstaat ook door het programma en de beeldkwaliteit van de architectuur die per buurt enigszins verschilt zonder de overkoepelende identiteit van Van Besouw te verliezen.

Relicten

Derelicten bestaan voornamelijk uit te handhaven gebouwen in de fabrieksstraat: de kop van het kantoor, de schoorsteen, het poortgebouw, het accu- en pompstation. De inpassing en herbestemming van deze gebouwen maken de geschiedenis van Van Besouw tastbaar. Deze cultuurhistorische architectuur bepaalt ook de identiteit van de openbare ruimte op deze plek.

Verharding

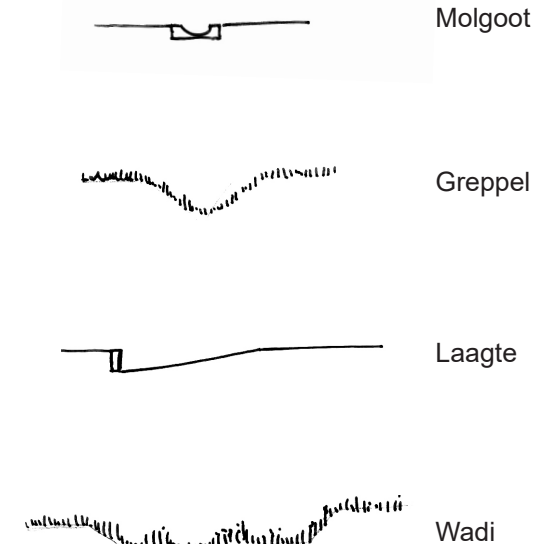
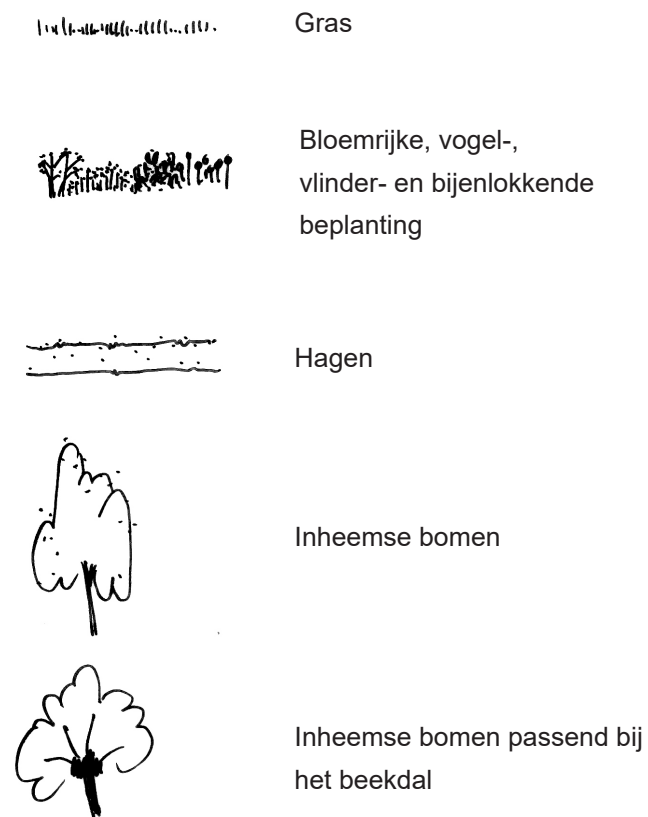
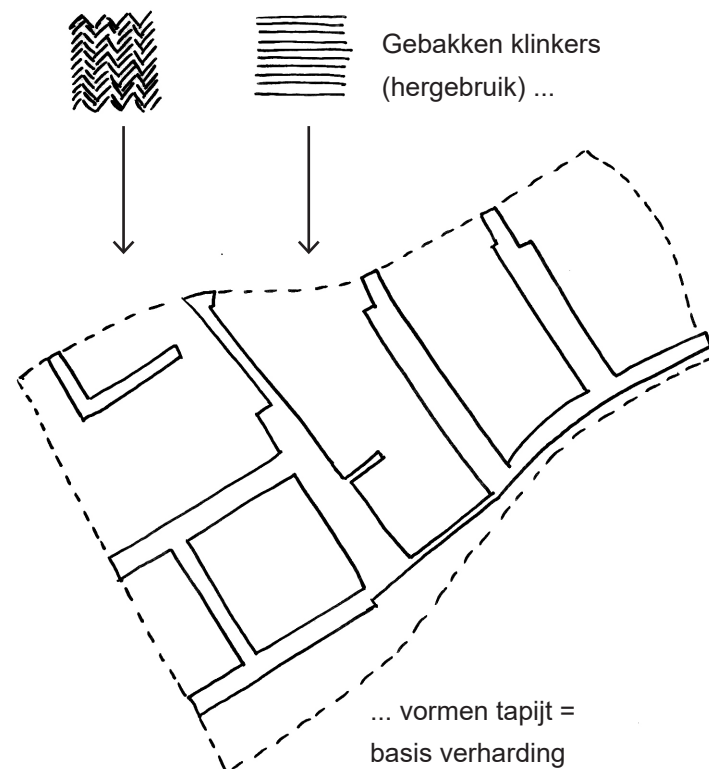
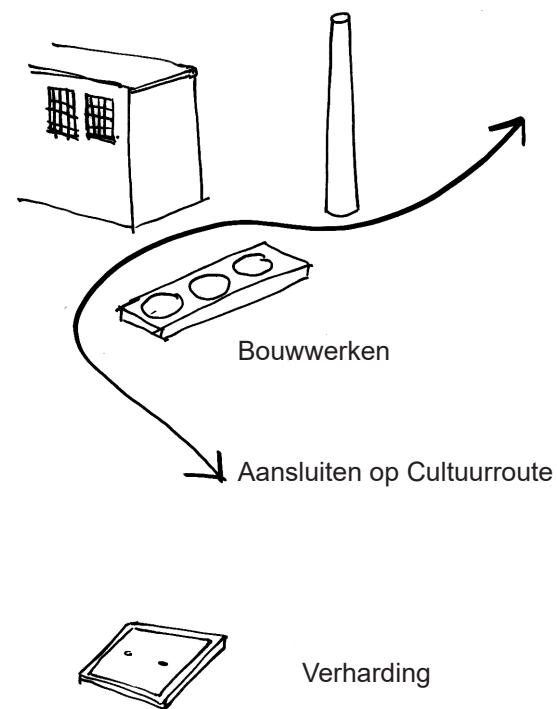
De basisverharding bestaat uit gebakken klinkers, (deels) hergebruikt van het terrein. De klinkers leggen een tapijt door de hele wijk. Hun sfeer en uitstraling passen in elke buurt. Variatie in dichtheid, en verband evenals de toevoeging van een ander verhardingstype, geven het klinkertapijt toch in elke buurt een eigen gezicht.

Groen

Groen vormt een essentieel element van het groen-blauwe raamwerk. Inheemse bomen in (bloemrijke) bermen, perken en hagen verknopen het dorp met het landschap. De beplanting geeft Van Besouw een groene, landschappelijke uitstraling. De beplanting varieert per buurt in soort, samenstelling en plantverband.

Water

Wadi's en greppels bieden ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van hemelwater binnen het plangebied. Het zichtbare watersysteem in de openbare ruimte maakt bewoners bewust van de klimaatproblematiek.

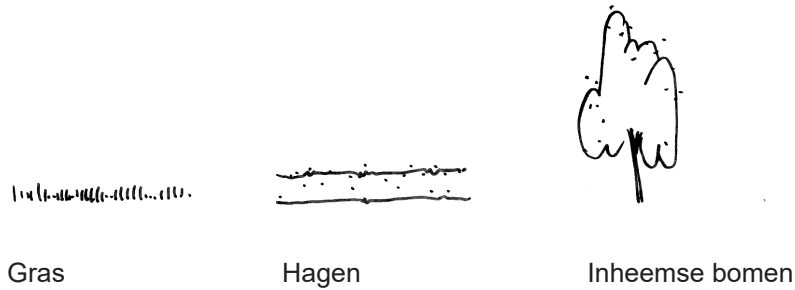


4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

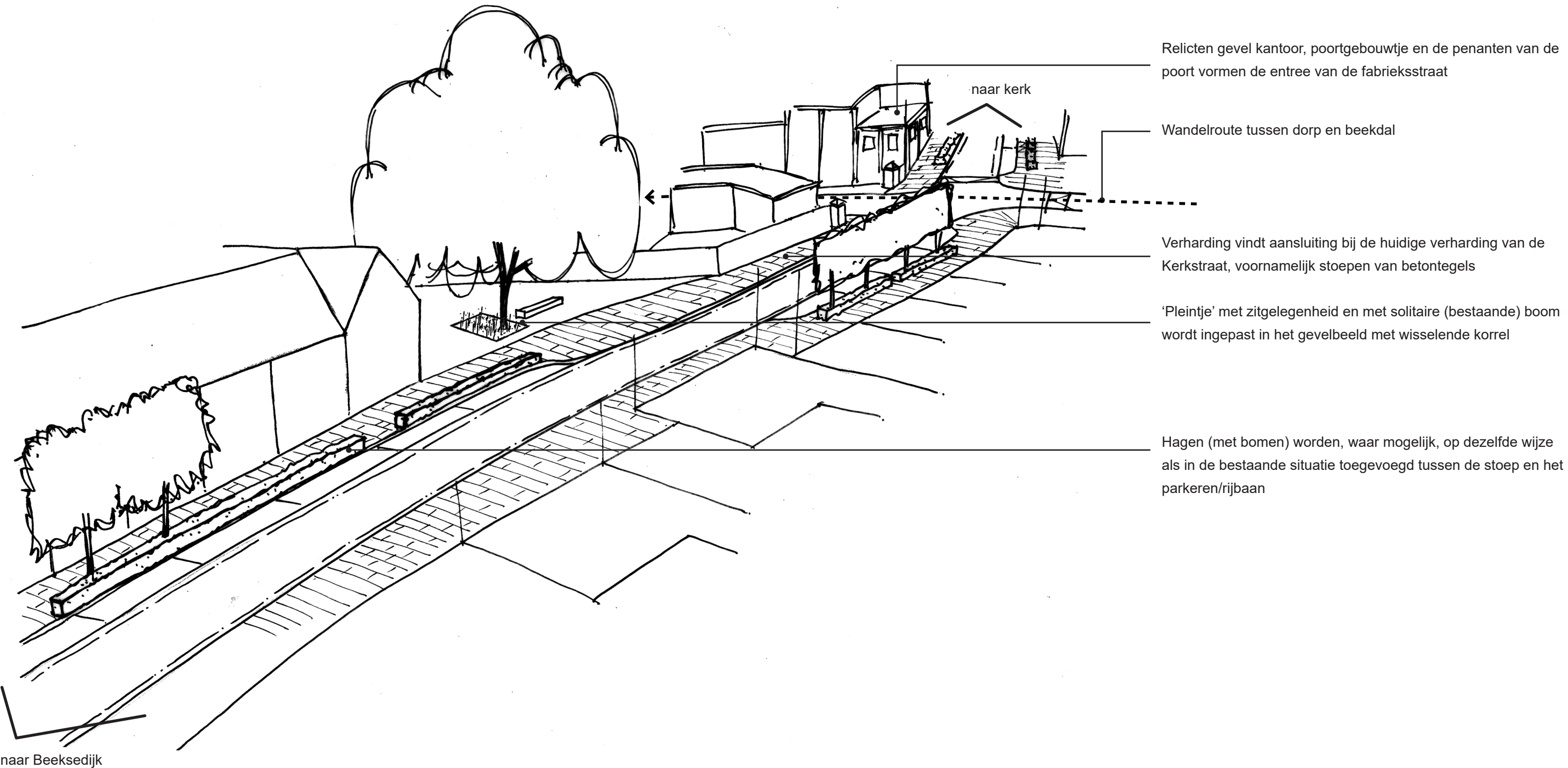
4.2 Drie buurten

Het Lint

De buurt voegt zich naar het huidige straatbeeld van het historisch lint. De openbare ruimte sluit aan op de reeds aanwezige inrichtingselementen van de Kerkstraat. Het (nieuwe) gevelbeeld past bij de bestaande aaneenschakeling van oude en nieuwe panden afgewisseld met solitaire bomen.



Bouwstenen



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

De Fabriek: fabrieksstraat met het plein

Zowel de openbare ruimte als de architectuur maken de geschiedenis van de textielproductie zichtbaar. Het industriële karakter van de voormalige textielfabriek wordt voelbaar door het inpassen van relictten, het toepassen van (hergebruikte) stelconplaten en het inzetten van stoer en robuust groen. De schoorsteen, die wordt behouden, is een belangrijke landmark in Goirle en bovendien een krachtige verwijzing naar de geschiedenis van de textielproductie. De inrichting van het plein speelt hierop in.

De Fabriek onderscheidt drie types openbare ruimte: de fabrieksstraat met het plein, het industrieel plein en de woonstraten.



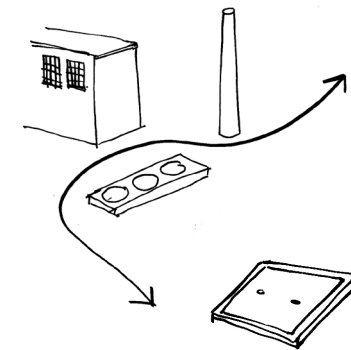
Gebakken klinkers (hergebruik) ...



Wadi, laagte en molgoot



Inheemse bomen

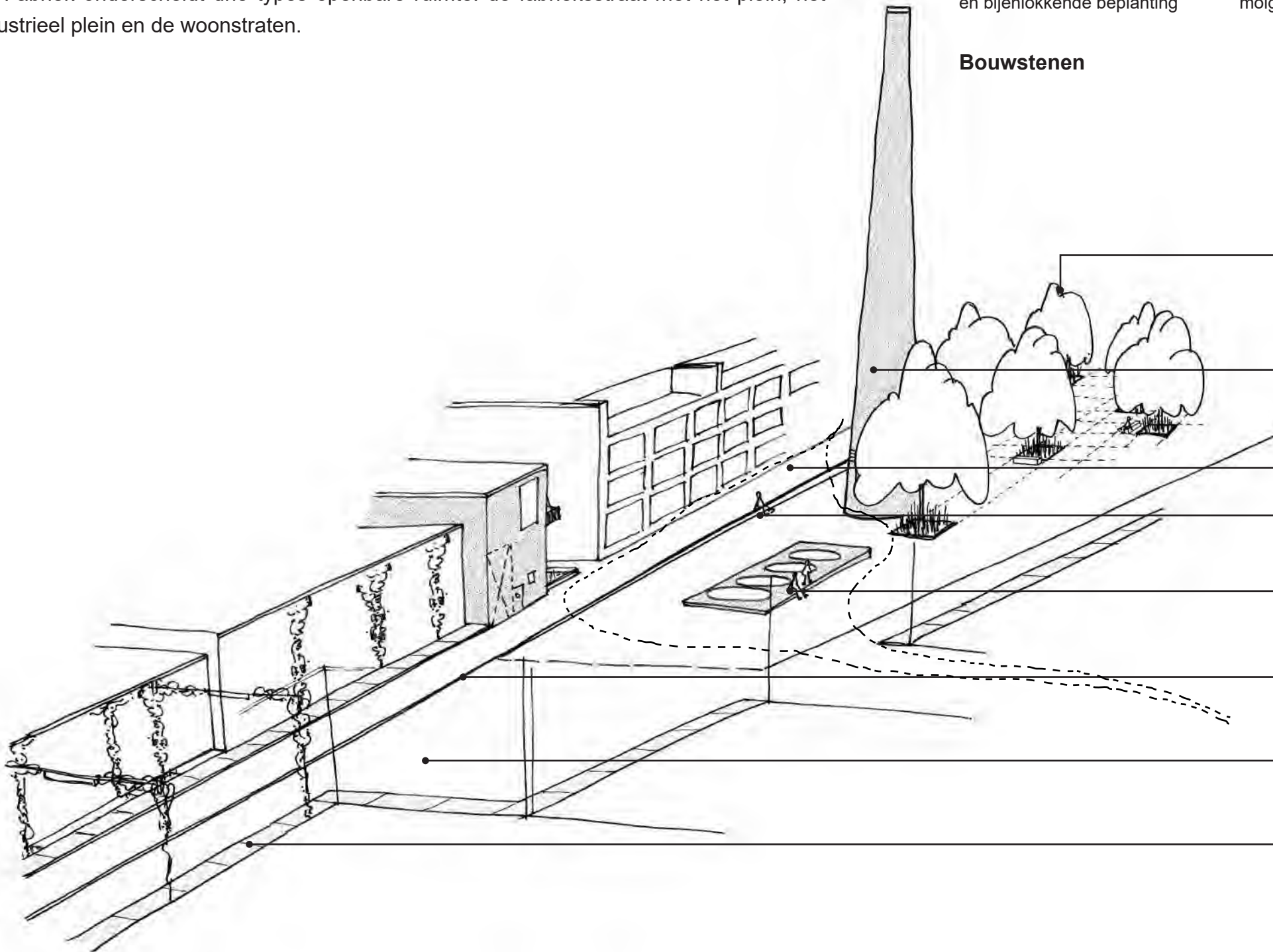


Relicten



Bloemrijke, vogel-, vlinder- en bijenlokkende beplanting

Bouwstenen



Stoer groen, (verplaatste) lindebomen, bloemrijk vogel-, vlinder- en bijenlokkende beplanting in een industrieel grid vormen een 'groene' overgang van het beekdallandschap naar het dorp en bieden een aangename schaal voor verblijf op het fabrieksplein

Relicten 'fabrieksstraat' - kop van het kantoor, poortgebouwtje, penanten poort, accu- en pompgebouw, fundering silo's en schoorsteen worden opgenomen in de openbare ruimte en representeren de textielproductie aan het cultuurpad

Bankjes bieden zitgelegenheid op plein

Laagte in het fabrieksplein biedt ruimte voor de opvang van piekbuien en vormt tevens zitrand en spelaanleiding

Fundering silo's dienen ook als zitplekken op het fabrieksplein

Betonnen molgoten, passend bij het industriële karakter maken zichtbaar hoe het hemelwater wordt afgevoerd naar het fabrieksplein

Verharding van klinkers loopt van gevel tot gevel om het industriële karakter te versterken

Stelconplaten (hergebruik) worden toegevoegd aan het klinkertapijt en markeren de stoepen

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

De Fabriek: woonstraten

De woonstraten in de Fabriek sluiten aan bij het industriële karakter van de fabrieksstraat door het inzetten van o.a. stoer en robuust groen, (hergebruik) van klinkers en een zichtbaar watersysteem van betonnen molgoten.



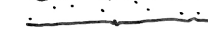
Gebakken klinkers
(hergebruik) ...



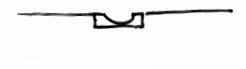
Gras



Hagen

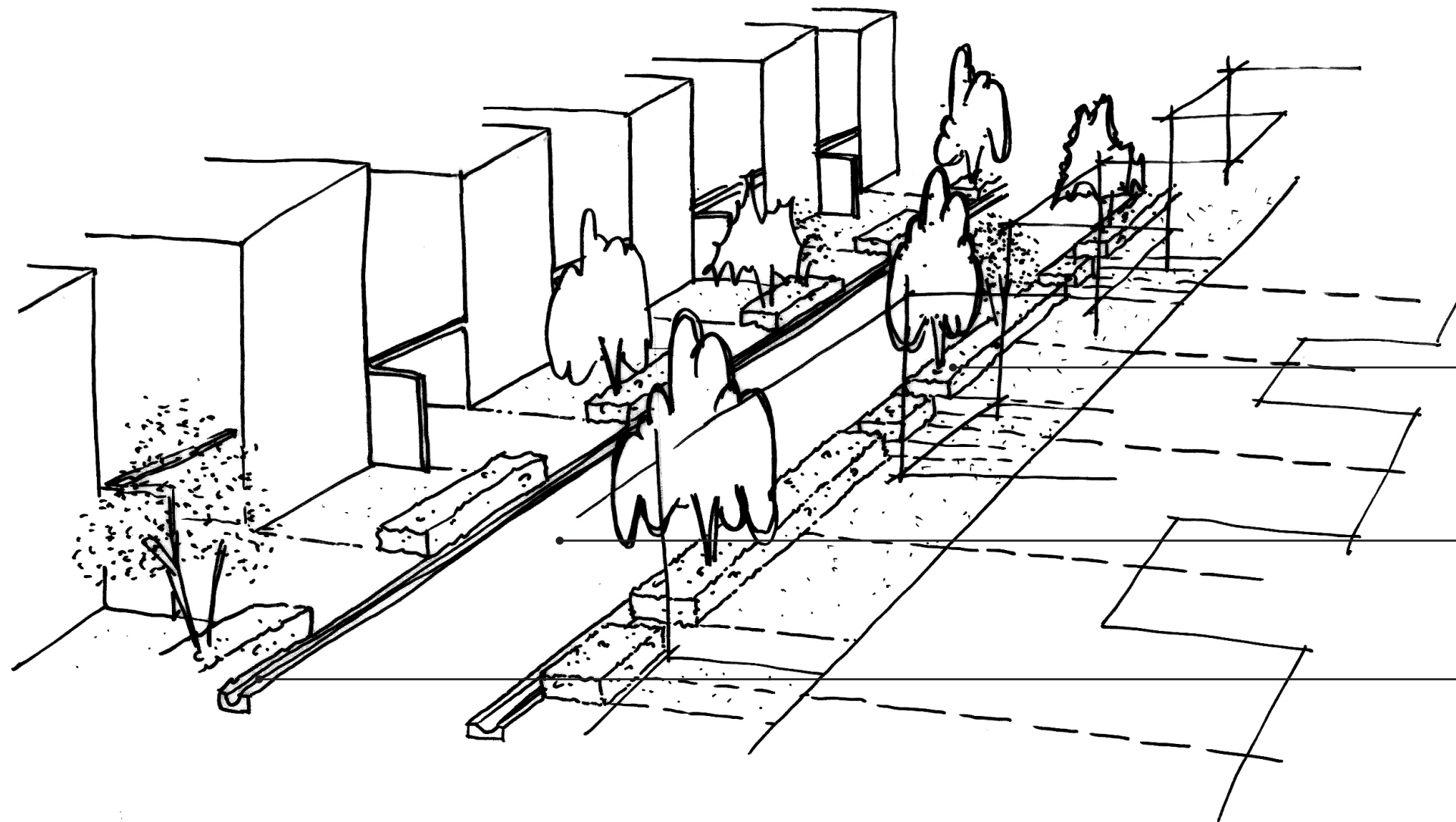


Inheemse bomen



Molgoot

Bouwstenen



‘Stoer’ groen, haagblokken met bomen, zorgt voor een uniform straatbeeld en industrieel karakter

Verharding van klinkers loopt van uitgeefbaar tot uitgeefbaar om het industriële karakter te versterken

Betonnen molgoten, passend bij het industriële karakter, maken zichtbaar hoe het hemelwater wordt afgevoerd naar het fabrieksplein en wadi

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

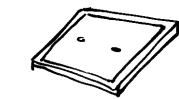


4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

De Fabriek: Weverij plein

De openbare ruimte van het weverij plein herinnert aan de bijzondere ruimtelijkheid van de oude Weverij. De pleinachtige ruimte wordt vormgegeven als een inverse van de voormalige fabriekshal.



Stelconplaten
(hergebruik) ...

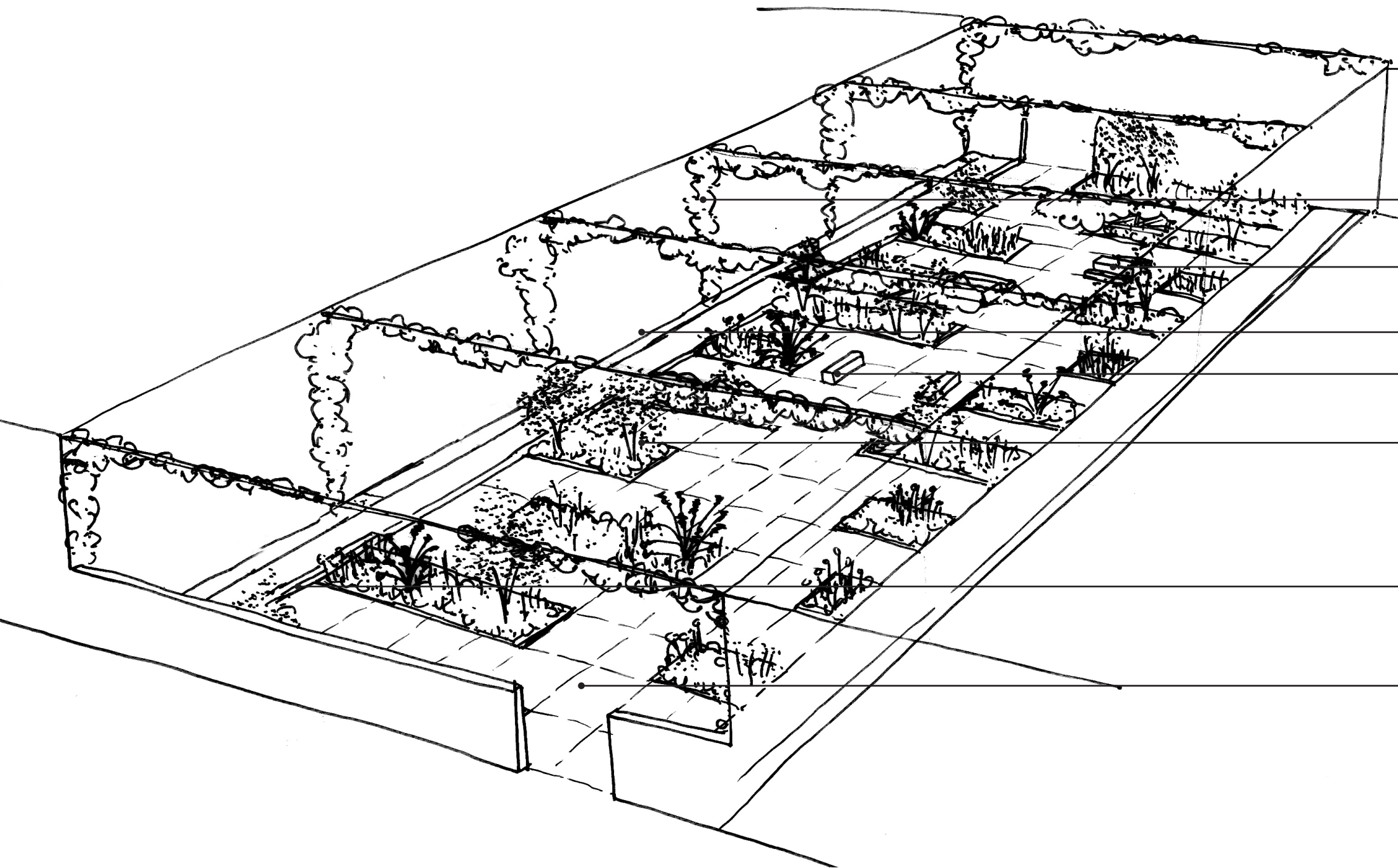


Bloemrijke, vogel-, vlinder-
en bijenlokkende beplanting



Inheemse heesters

Bouwstenen



Klimplanten tegen gevel, over spandraden en vakwerkliggers vergroenen het industriële plein

Picknicktafel op het plein biedt zitgelegenheid aan bewoners en passanten

Privéplint met ruimte voor geveltuintjes

Bankjes op het plein bieden zitgelegenheid aan bewoners en passanten

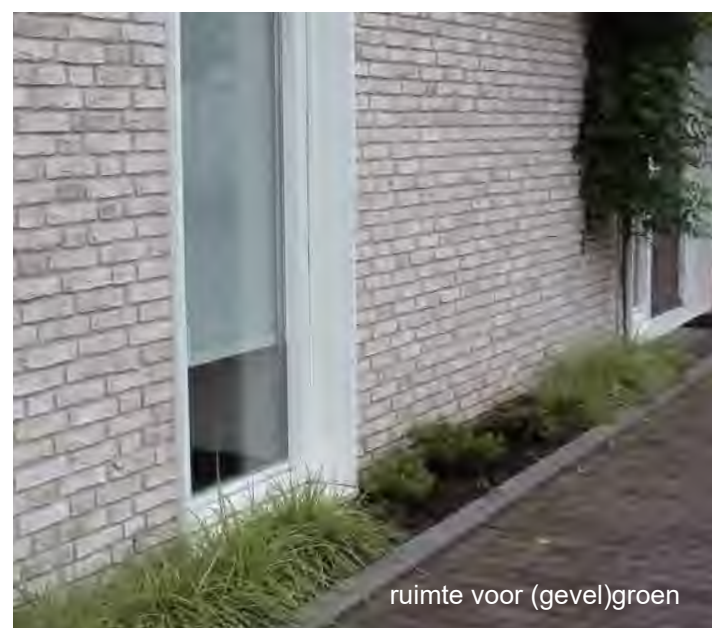
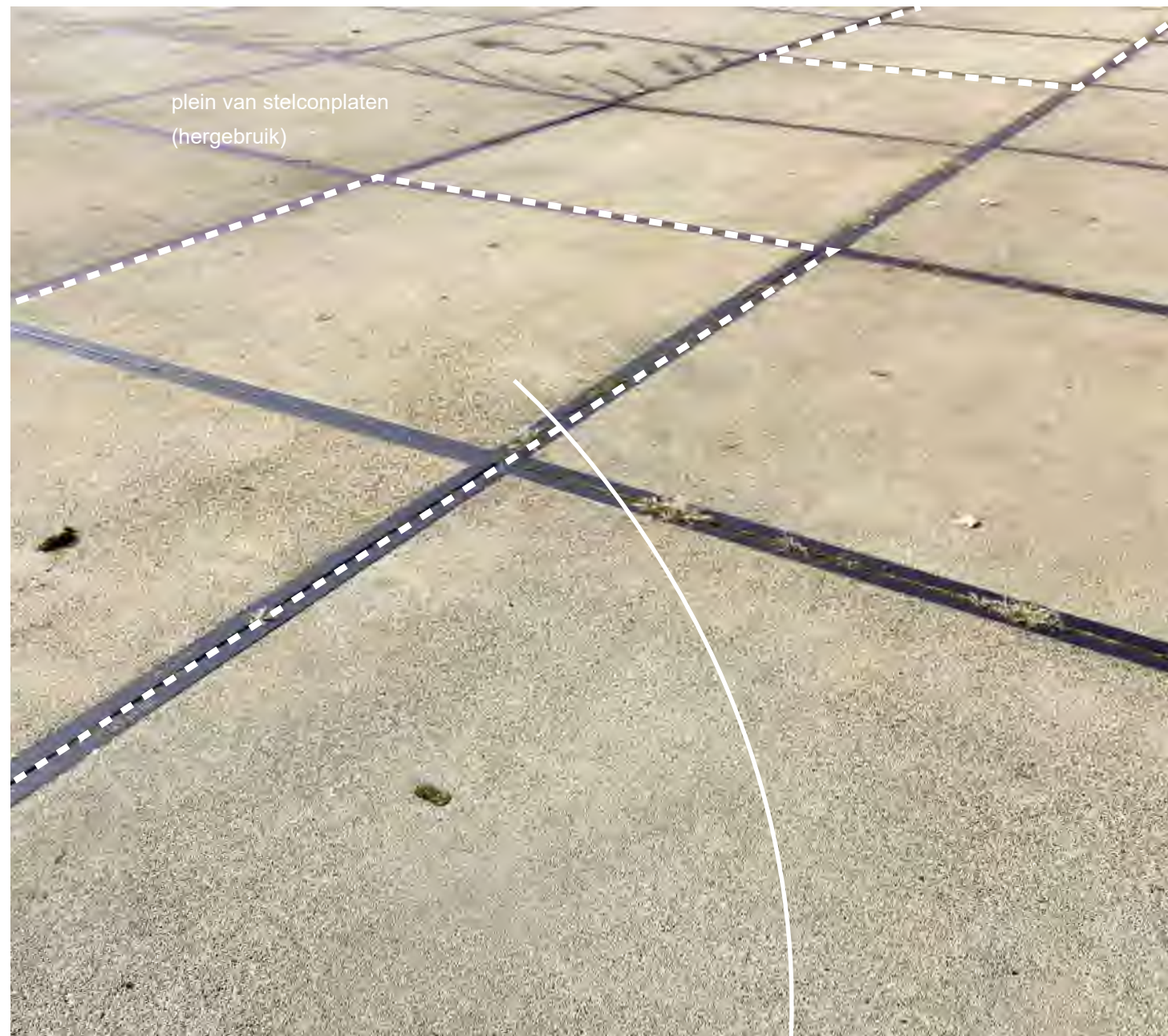
'Stoer' groen, bloemrijke vogel-, vlinder- en bijenlokkende beplanting, in industrieel grid vormen een 'groene' oase en bieden een aangename schaal voor verblijf en spelen

Hoogteverschil zorgt voor extra buffercapaciteit bij piekbuien

Stelconplaten (hergebruik) in industrieel grid markeren de voormalige fabriekshallen

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

De Lanen: woonstraten

Het landelijke, vriendelijke karakter van de buurt wordt onderstreept door een groene openbare ruimte. De hoeveelheid verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Wadi's benadrukken de bijzondere ligging tussen dorp en landschap. De buurt kent twee type openbare ruimte: de woonstraat en de overgang met de oever van de Nieuwe Leij.



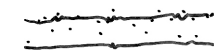
Gebakken klinkers
(hergebruik) ...



Gras



Hagen

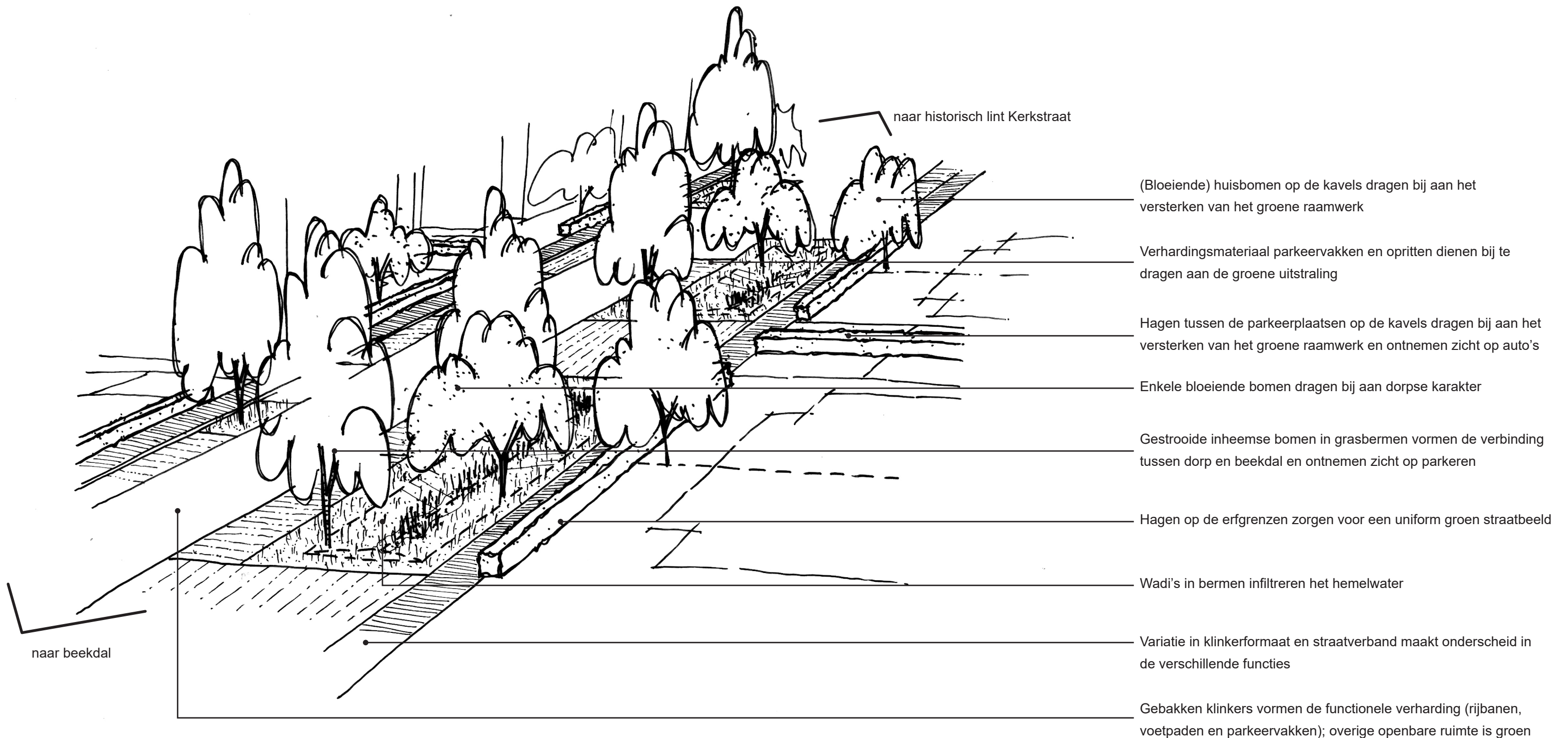


Inheemse bomen



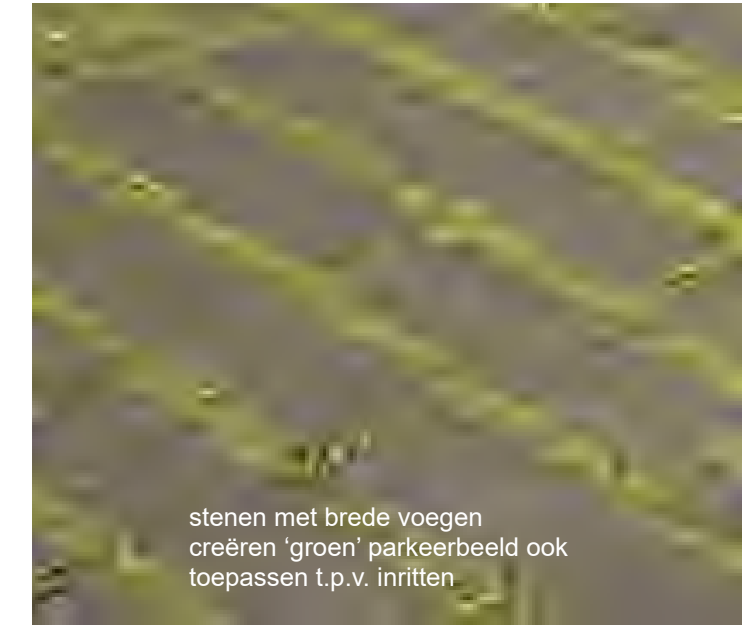
Greppel

Bouwstenen



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

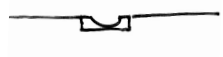
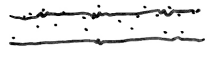


4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

De Lanen: overgang met de oever van de Nieuwe Leij

Op de overgang tussen beekdal en woonbuurtjes ontstaat een groene dorpsrand waar dorpswonen wordt ingebed in het groen. Een brede ecologische oever, minimale verharding en ruime groene tuinen zorgen voor een zachte overgang.



Gebakken klinkers
(hergebruik) ...

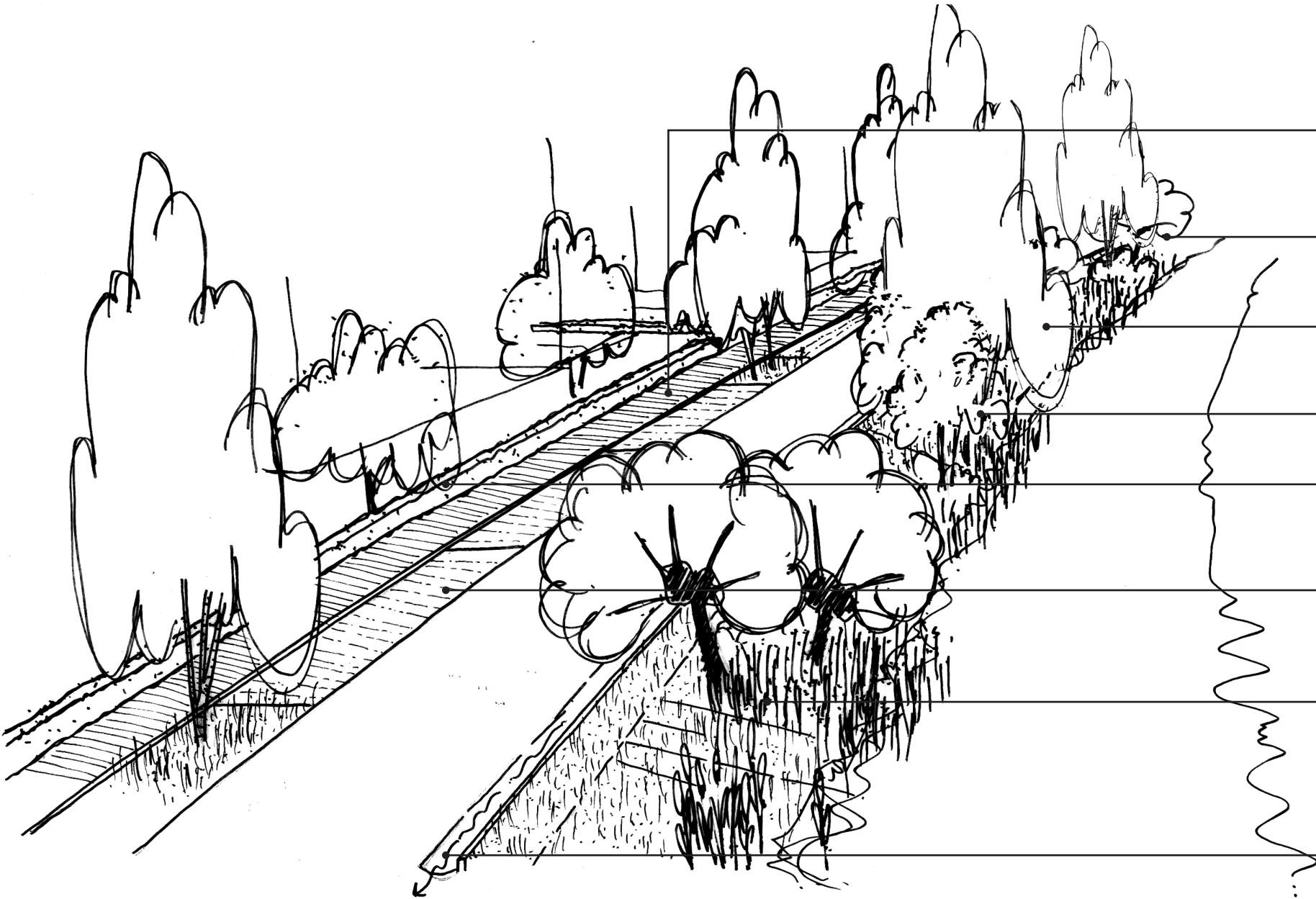
Gras, Bloemrijke,
vogel-, vlinder- en
bijenlokkende
beplanting

Hagen

Molgoot

Inheemse bomen
passend bij het beekdal

Bouwstenen



- Toepassing van verharding minimaal, enkel alleen waar het functioneel nodig is (rijbaan, voetpad en parkeervakken); overige openbare ruimte is groen
- Los gestrooide beplanting, passend bij beekdal, vormt een landschappelijke overgang van dorp naar buitengebied
- Enkele bomen van 1^e orde
- Boomsoorten en oevergewassen zijn afgestemd op vegetatie van beekdallandschap
- Hagen met huisbomen dragen bij aan het landschappelijke karakter van het beekdal
- Verhardingsmateriaal parkeervakken en opritten dienen bij te dragen aan de groene uitstraling van de dorpsrand
- Een flauwe oever aan de Nieuwe Leij biedt ruimte voor water
- Zichtbaar afvoeren van regenwater naar wadi via molgoten

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten



4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

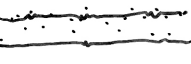
4.2 Drie buurten

Parkeerkoffer

Naast de drie buurten is er nog een type openbare ruimte aanwezig. De parkeerkoffer. Parkeren in de buurt van de woning is een gewaardeerde kwaliteit. Tegelijkertijd is juist ook de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van de directe woonomgeving van groot belang. De auto moet daarom niet overheersend aanwezig zijn; gevoelsmatig dient de auto bij de locatie Van Besouw te gast te zijn, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. Er wordt dan ook op veel plekken geclusterd geparkeerd in parkeerkoffers. Veel van de bewoners zullen via deze plekken ‘thuis komen’. Een aangename inrichting met de herkenbare groene sfeer die kenmerkend is voor Van Besouw wordt daarom ook toegepast in de parkeerkoffers.



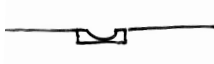
Gebakken klinkers
(hergebruik) t.p.v. rijbaan



Hagen



Bloemrijke,
vogel-, vlinder- en
bijenlokkende
beplanting

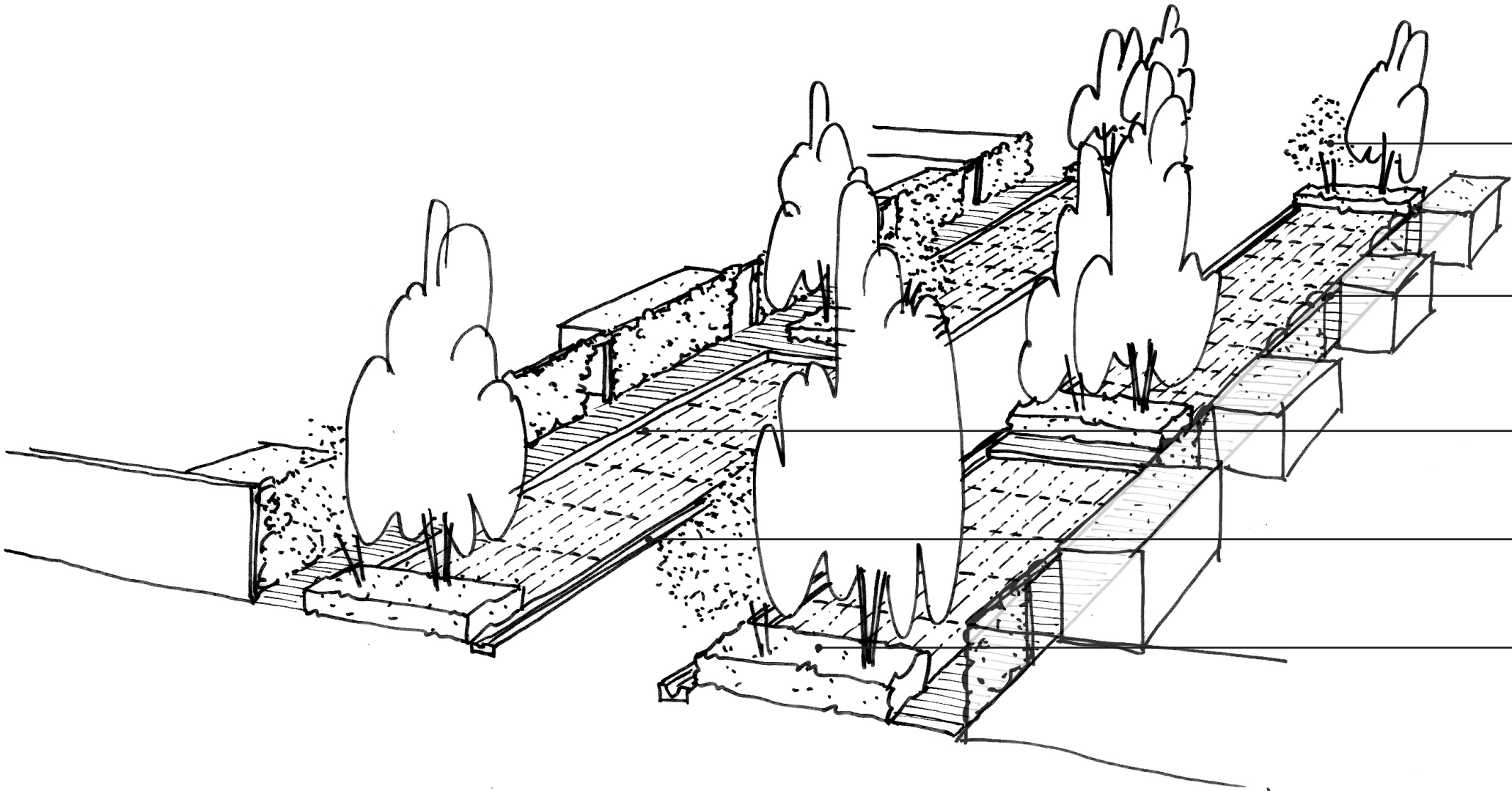


Molgoot



Inheemse bomen

Bouwstenen



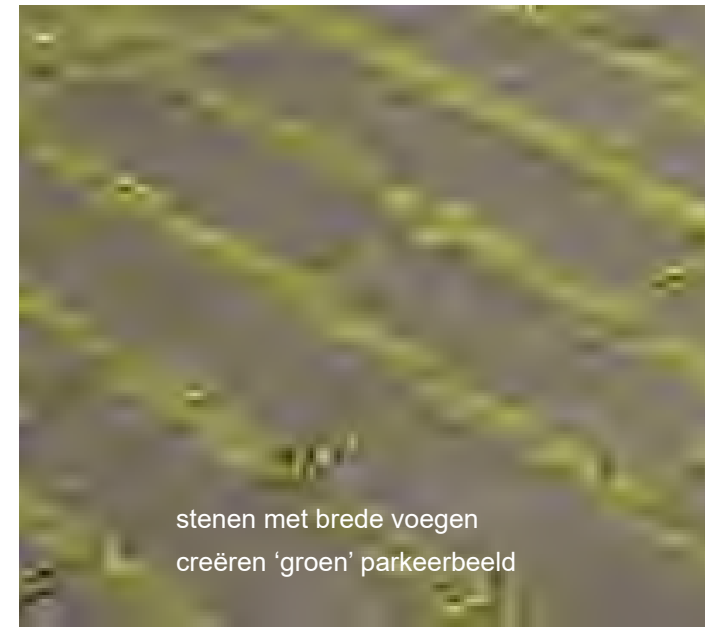
Bloeiende bomen dragen bij aan de biodiversiteit en seizoenbeleving

Gaashekwerk met diverse klimplanten, welke bijdragen aan de biodiversiteit, versterkt het groene karakter van de parkeerkoffers en zorgt voor een uniforme erfafscheiding

Verhardingsmateriaal parkeervakken dienen bij te dragen aan de groene uitstraling en infiltratiecapaciteit voor regenwater

Via kolken in de molgoot of groenvakken komt het water in de waterbergende laag onder de verharding. (Zie separate bijlage rapport 'Waterhuishouding van Besouw Goirle, juli 2018' voor meer informatie.)

Door haagblokken en meerstammige bomen worden de auto's uit het zicht genomen

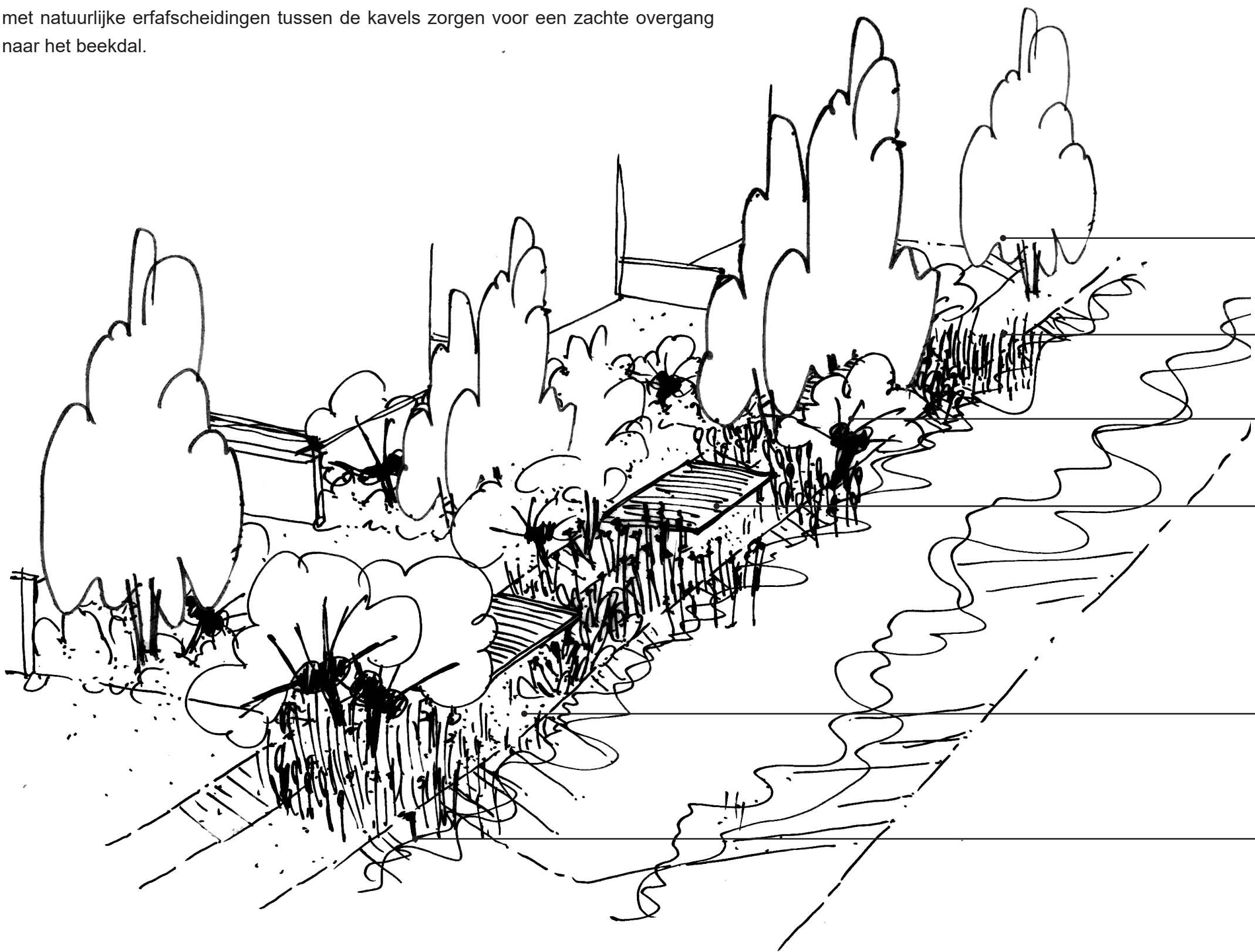


4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten

Tuinen aan de Nieuwe Leij

Een nog niet genoemd principe, welke grenst aan de openbare ruimte, zijn de tuinen gesitueerd aan de Nieuwe Leij. Een brede ecologische oever en ruime groene tuinen met natuurlijke erfafscheidingen tussen de kavels zorgen voor een zachte overgang naar het beekdal.



Inheemse bomen
passend bij het beekdal



Gras, Bloemrijke,

vogel-, vlinder- en
bijenlokkende
beplanting

Bouwstenen

Enkele bomen van 1^e orde

Los gestrooide beplanting, passend bij beekdal, vormt een
landschappelijke overgang van dorp naar buitengebied en biedt
privacy (losse schuttingen zijn niet toegestaan)

Boomsoorten en oevergewassen zijn afgestemd op vegetatie van
beekdallandschap

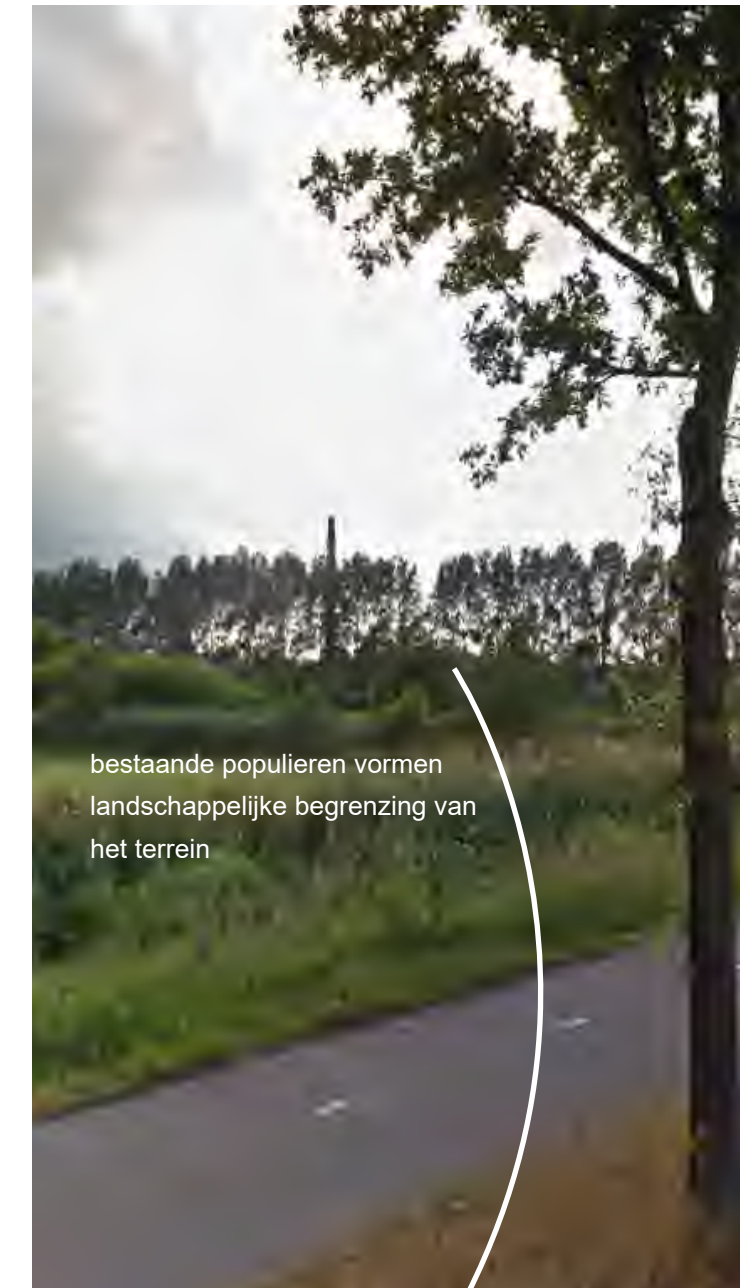
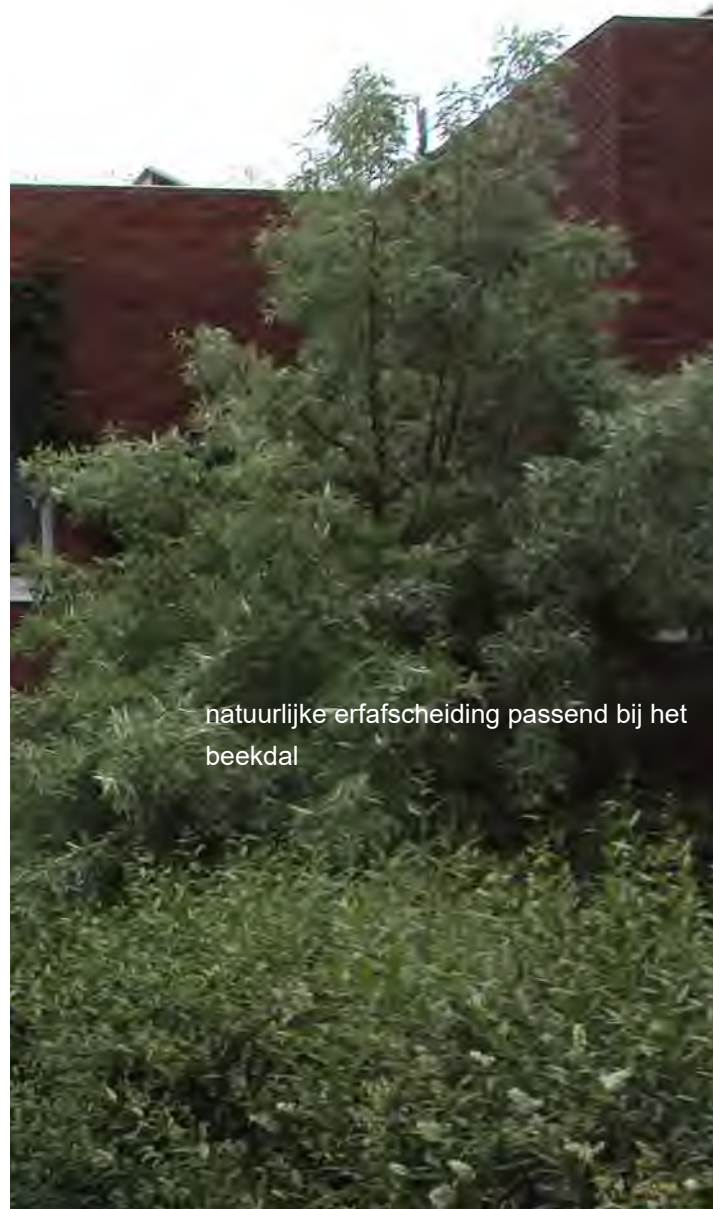
Uniforme vlonders aan Nieuwe Leij ingepast tussen oevervegetatie

Een plas-drasoever aan de Nieuwe Leij biedt ruimte voor water en
draagt bij aan ecologie

Huisbomen en natuurlijke erfafscheidingen tussen de kavels,
passend bij het beekdal, dragen bij aan het versterken van het
beekdal

4. PRINCIPES OPENBARE RUIMTE

4.2 Drie buurten



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.1 Eenheid en verscheidenheid van architectuur en morfologie

Conform de Visie Zuidrand Goirle krijgt de locatie Van Besouw een grote variatie aan woontypologieën. Het scheppen van eenheid is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woningen en appartementen. Het moet zichtbaar zijn dat het begin van het plan bij het einde hoort, alsook de fabriek in het verleden één terrein was. De cultuurhistorische betekenis van de plek biedt mogelijkheden voor een architectuur die zich richt op de eigenheid van Van Besouw. Ook de historische relatie tussen het Leyendal en Van Besouw kan opnieuw tot uitdrukking worden gebracht door de architectuur.

De eenheid van architectuur en morfologie sluiten aan op de specifieke, maar tegelijkertijd verschillende kwaliteiten van de plek: het landschap, het historische lint, het erfgoed en het dorpse wonen. Daarnaast is een zorgvuldige aansluiting op de verschillende zijdes van de locatie van groot belang. De vervlechting van Van Besouw en het dorp vindt plaats door het bestaande historische lint voort te zetten, door een vriendelijke dorpse buurt te maken en door (waar passend) zadeldaken toe te passen. De geschiedenis van de textielfabriek wordt vervlochten met het dorpse wonen door achter de bestaande gevel nieuwbouw te realiseren. Ook andere herbestemde relictten vertellen het verhaal van de plek evenals de nieuwbouw die zich conformeert aan de architectonische, stedenbouwkundige en morfologische historie.

De vervlechting van verleden, heden en toekomst zal zowel leiden tot een bijzonder woonmilieu als tot een zorgvuldige hechting aan het dorp.

Samenvattend: het doel van de principes is het scheppen van een eenheid in het plangebied en tegelijkertijd de diversiteit en eigenheid te bewaren van de industriële, dorpse en landelijke buurten. De drie buurten of woonsferen

zijn individueel herkenbaar én onafscheidelijk verbonden door het concept van het totaalplan. Hierin beweegt de architectuur planbreed tussen modern en klassiek.

Ontwerputgangspunten om eenheid te creëren:

- Het plan is een totaalplan en dat moet zichtbaar zijn.
- Zoeken naar eenheid binnen een veelvoud aan woningtypes, doormiddel van een beperkt architectuur- en materiaalpalet.

Om verscheidenheid te creëren:

- Aansluiting op bestaande context, aan randen van plangebied.
- Subtiel variatie aanbrengen binnen de afzonderlijke buurten is mogelijk, zolang de samenhang behouden blijft.
- Zoeken naar een relatie met wat op de specifieke plaats heeft gestaan.

Ambachtelijke architectuur van het aanwezige erfgoed >



Het voormalige hoofdkantoor als metafoor van vervlechting >



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.2 Beeldkwaliteit bebouwing

5.2 Beeldkwaliteit planbreed

Evenals de basiselementen van de openbare ruimte vormt de architectuur zich naar enkele elementen die steeds op eigen wijze binnen het totaalplan voorkomen. Deze basis wordt aangevuld met nieuwe elementen die passend zijn bij de specifieke identiteit en woonsfeer. Het herhalen van vorm, materialen en details zorgt vervolgens voor planbrede uniformiteit.

Morfologie

Beoogd wordt een combinatie van dorpse vriendelijkheid en industriële rationaliteit.

Op bouwblokniveau wordt gezocht naar een beeld van samenhangende gevelwanden, waarbinnen de individuele woning herkenbaar is, maar ondergeschikt is aan het geheel. De woningen binnen woonsfeer de Lanen mogen hier een uitzondering op vormen. Zolang er sprake is van samenhang, is hier een kleinere korrel mogelijk.

Qua dakvorm passen er planbreed twee types: zadeldaken en platte daken. Voor het hoofdkantoor kan gedacht worden aan een verbijzondering op het dak.



^
Eenheid, verscheidenheid en dorpse vriendelijkheid

Verbijzondering metselwerk >

5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.2 Beeldkwaliteit bebouwing

< Houdbare oplossingen voor de lange duur, op de grens van openbaar gebied.



< Aanbouw, tuinmuur en hagen zijn onderdeel van inrichting buitenruimte

Houdbare oplossingen voor de lange duur, op de grens van openbaar gebied.



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.2 Beeldkwaliteit bebouwing

Materialisatie

Planbreed is de nieuwbouw geïnspireerd door het verleden van Van Besouw. Hiermee kunnen de nieuwe woonbuurten voortborduren op de eigenheid van de plek en een unieke en boeiende identiteit krijgen. Gericht op de materialisatie resulteert dit in een ambachtelijk gebruik van baksteen door middel van bijzondere metselwerkverbanden, rollagen, staand metselwerk en spiegelstukken. Aandacht voor het voegwerk mag hierin ook niet ontbreken.

Het kleurenpalet is in deze ook een voortzetting van de fabriek Van Besouw, bestaande uit voornamelijk gele en rode stenen. Dit leidt tot een kleurenpalet van geel-bruine bakstenen voor de relictten, en rode en rood-bruine bakstenen voor de nieuwbouw, al dan niet afgewisseld met gekeimde bakstenen in plandelen het Lint en de Lanen. Planbreed worden hellende daken uitgevoerd met donkere dakpannen, of zink/metaal. Verdere verfijning kan belichaamd worden door het gebruik van stalen plaatmateriaal of beton. Het is denkbaar dat bepaalde elementen worden uitgevoerd in symbolische kleuren die in de huidige situatie steeds terug zijn te vinden, zie bestaande roldeuren en entree-deuren. Deze kleuren zijn: blauw, rood, geel of groen, mits zorgvuldig en spaarzaam toegepast.

In het gevelbeeld zijn de kozijnen incidenteel weggemetseld met diepe neggen of verbijzonderd door middel van kaders. Betreffende de relictten worden deze uitgevoerd met renovatieprofielen of stalen dagkanten.

Eenzelfde zorgvuldige uitvoering wordt verwacht bij de plaatsing van zonnepanelen, die planbreed of zorgvuldig en samenhangend geplaatst dienen te worden. Ook de hemelwaterafvoer wordt planbreed duurzaam vormgegeven door deze uit te voeren in zink of eventuele kleefgoten. Aandacht is daarnaast gevraagd voor de positionering en vormgeving van spuwers en noodoverstorten.

Overgangen naar de openbare ruimte dienen zorgvuldig vormgegeven te worden, passend binnen het totaalplan, en waar nodig deel uit te maken van de architectuur. Duurzame vormen (tuinmuren) en materiaal (baksteen/ pergola) dragen bij aan de ambacht en tijdloze vormtaal van de woningen, om zo de eenheid van het gebied te benadrukken.

Buitenlampen bij voordeuren, huisnummers en deurdrukkers zijn uniform in het plan. Een selectie van lang houdbare producten voorkomt wijzingen en willekeur in de toekomst.

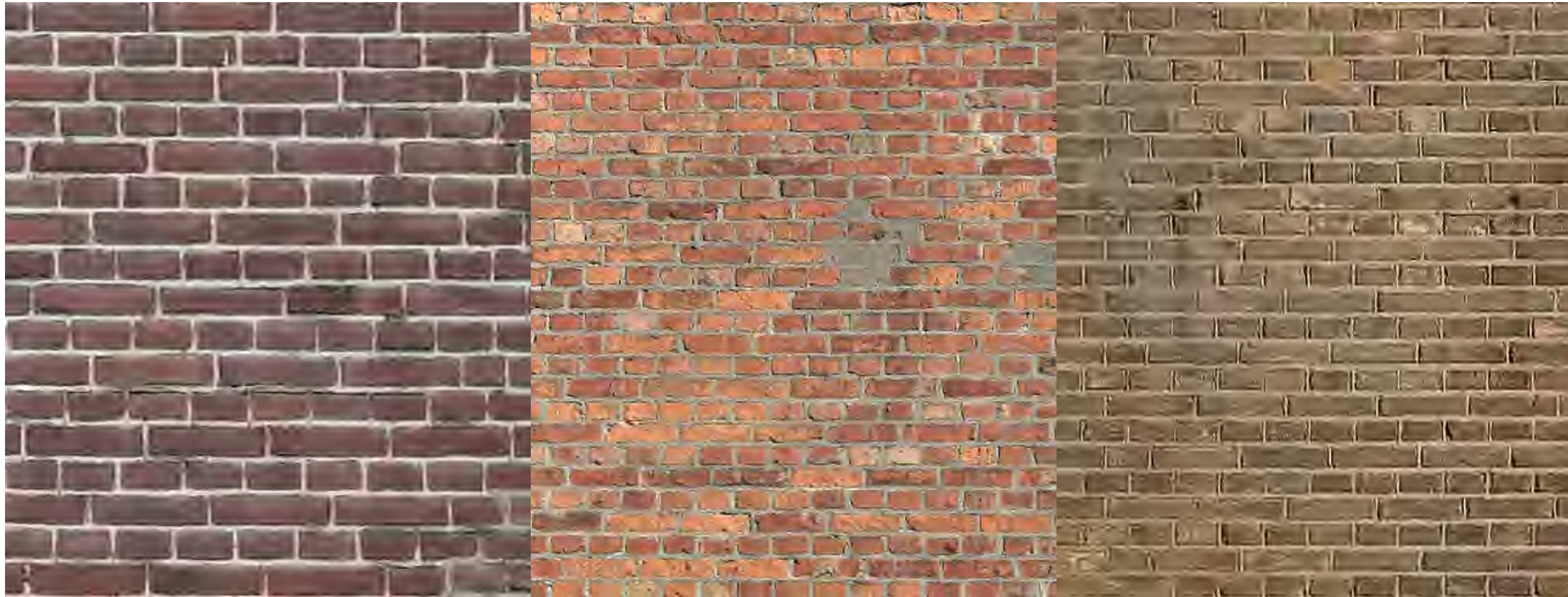
Gevels worden gedomineerd door metselwerk. Gevelopeningen zijn krachtig aangezet door gebruik van diepe neggen en verbijzonderingen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de uitwerking van de kopgevels. De kopgevels vormen het belangrijke begin of eind van een reeks. Achtergevels zijn op veel plekken frontaal en/ of overhoeks zichtbaar. Deze mogen soberder, maar moeten mee-ontworpen worden om zo te komen tot één samenhangende gevelcompositie van voorgevels, kopgevels en achtergevels. Uitbreidingen maken te allen tijde onderdeel uit van de architectuur.



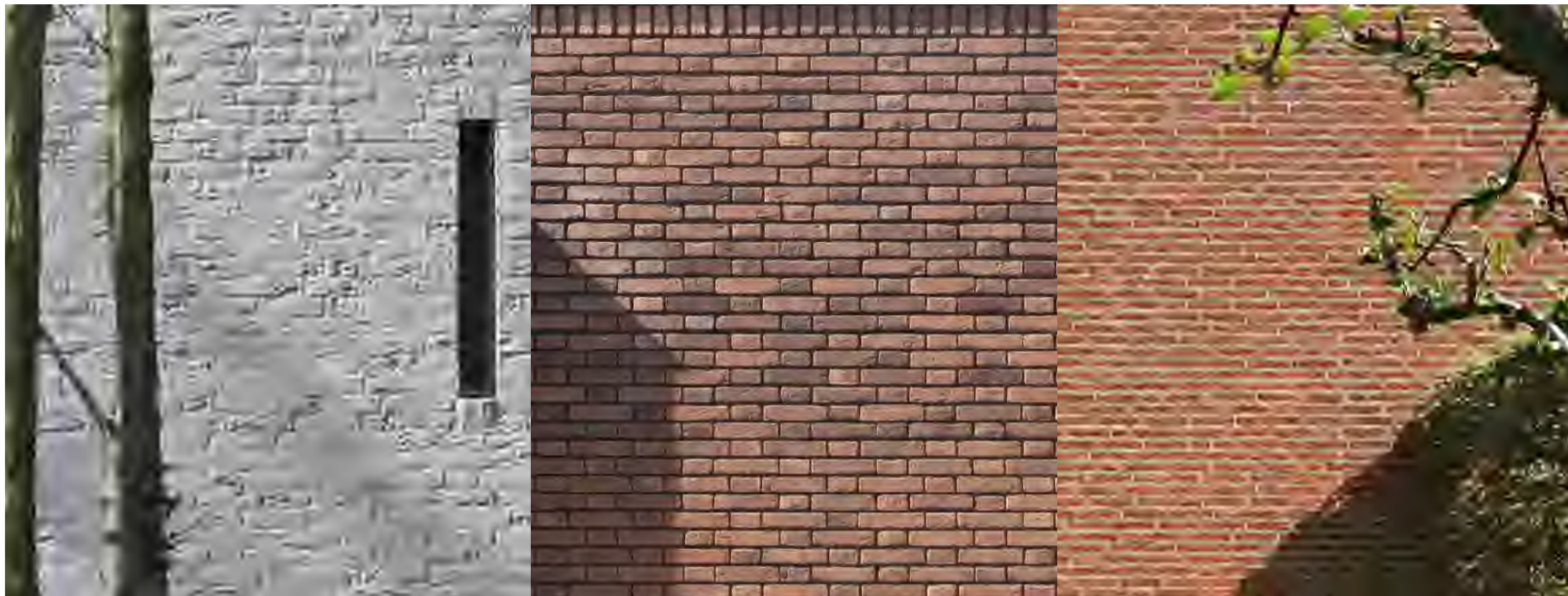
^
Gradiënt kleur metselwerk sfeer industrie

Hergebruik gevelankers >





< Gradiënt kleur metselwerk sfeer industrie



< Gradiënt kleur metselwerk sfeer dorp en landelijk

5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.2 Beeldkwaliteit bebouwing



< Symbolische kleuren



^
Zwart stalen dagstukken
Referentie renovatie profielen >



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek

De fabriek omvat het plandeel waar de relictten het verhaal vertellen van de industrie en waar de nieuwbouw, voortborduurde op de eigenheid van de plek.

Morfologie

Het plandeel de Fabriek is leidend in het in steen vertellen van het verleden van de textiel fabrieken. Passend hierin zijn kloeke, statige en heldere bouwvolumes die samen lange gevelwanden vormen met sterke koppen. De volumes verwijzen naar de lange gevelwanden en historische lijnen van de bestaande fabriek. Sturend in het geheel zijn de te behouden relictten, die de identiteit van de plaats duiden. De concentratie relictten ligt aan de Kerkstraat en de fabrieksstraat. Belangrijk onderdeel van de fabrieksstraat zijn de gemetselde penanten die onderdeel uitmaakten van de originele toegangspoort. De penanten illustreren de entree van het plangebied en maken de overgang tussen dorp en fabriek tastbaar. Andere bestaande elementen als gevelankers, gietijzeren kolommen en spanten kunnen toegepast worden op de te bouwen nieuwbouw. Ter plaatse van de fabrieksstraat kan de bebouwing een beeldende herinnering vormen aan de voormalige magazijnen. Het is denkbaar dat, gezien het smalle profiel, entrees terugliggend in een entree-nis ontworpen worden.

De woningen hebben platte daken, beëindigd met een subtiële kroonlijst, als een moderne interpretatie op de kroonlijst van het hoofdkantoor. Enkel Kerkstraat 49 geldt als uitzondering op dit uitgangspunt. Een zadeldak is in deze toepasselijk, als referentie naar de bestaande dorpswoning die hier gehecht aan het hoofdkantoor gelegen is.

Het weverijhof ligt verscholen in het plangebied. Het hof is een omsloten ruimte met krachtige wanden. Het hof moet herinneren aan de oude weverij en de indruk wekken een industrieel interieur te zijn in de open lucht.

Materialisatie

Voortbordurend op de planbrede materialisatie is hier één kleur baksteen toepasbaar in verscheidende bijzondere metselwerkverbanden. Elementen van beton of metaal kunnen hier het industriële karakter aanvullen en versterken.



^
Referentie architectuur woonsfeer fabriek
Referentie woningen aan de Nieuwe Leij >
Referentie morfologie woningen aan fabrieksplein
v



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek



^
Grote gevelopeningen tot aan de grond en diep terugliggende entrees aan fabrieksstraat



^
Hoofdvolume, bijgebouw, klopgevel en
tuinmuur zijn samen één ontwerpogave



< Diep terugliggende entrees en loggia's op de begane
grond zorgen ervoor dat het magazijnhof tot in het
woninginterieur doordringt. Bewoners kunnen hierdoor
het hof toe-eigenen in de luwte.

5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek



< Bijzondere muurbeëindigingen zorgen voor verfijning van de rationale architectuur



< Het gebruik van brut en zwart staal versterkt de relatie met industriële architectuur

5.3.1 Relicten

Ter plaatse van de relictten wordt het verhaal van de industrie voelbaar. Aanpassingen aan deze dienen dus passend te zijn bij het industriële verleden, waarbij zowel een aanpak van continuïteit in een mogelijke aanbouw, als een contrasterende aanpak mogelijk is. Beide vereisen in elk geval een voorname zorgvuldigheid.

Portiersloge

De portiersloge geldt als entree van het voormalige terrein en voor het toekomstige woongebied. Vanuit technisch oogpunt wordt deze gereconstrueerd met (waar mogelijk) hergebruikte materialen. Belangrijk hierbij is de vorm, gevelcompositie en materialisatie. Behorend bij de verbeelding is de compositie van ronde ramen met betonnen kaders, stalen kozijnen, kroonlijst en schoorsteen.

De gemetselde kolom als onderdeel van de fabriekspoort hoort bij de portiersloge en de formele ingang van het fabrieksterrein. In het toekomstige gebruik kan de portiersloge 'bijschakelruimte' zijn van naastgelegen woning, met een pluraliteit aan mogelijke functies.



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek

Hoofdkantoor, kalenderkamer en magazijnen

Bepalend in het straatbeeld van de Kerkstraat is de gevel van het voormalige hoofdkantoor en kalenderkamer. Belangrijk is het voortbouwen op de uitstraling en compositie van de gevel, zowel aan de Kerkstraat als deels aan de fabrieksstraat. Gewaardeerde elementen zijn: metselwerk, betonnen pilasters, gevelopeningen met betonnen kaders, stalen kozijnen, hoofdentree met luifel, glazen pui, betonnen afdekkers plint, kroonlijst en vlaggenstokken.

Het hoekgebouw op hoek Kerkstraat - fabrieksstraat kan worden opgedeeld in meerdere wooneenheden. Aansluitend biedt de langsgevel aan de Kerkstraat mogelijkheden om rijwoningen bestaande uit 2 (of 3) beuken te realiseren.

Ingrepen aan de gevel moeten subtiel zijn. Ter plaatse van bestaande ramen kunnen nieuwe toegangsdeuren worden ingepast. Ramen dienen te worden gereconstrueerd gezien hun beeldbepalende kwaliteiten. De woningen aan de langsgevel beschikken eventueel over een extra dakverdieping. Deze dient te worden toegevoegd als een nieuwe tijdslaag. Een set-back kan werken als benadrukking voor de primaire aandacht van de gerestaureerde gevel. Daarbij oogt het geheel minder massief doordat de bovenste verdiepingen een stapje terug doet.

Referentie dakkapellen hoofdkantoor, set-back
v



Poort en Kerkstraat 49

Belangrijk uitgangspunt is het voortborduren op het silhouet van de bestaande woning. De poort maakt hier deel van uit. De nieuw te bouwen dorpswoning mag een eigentijdse en abstracte vertaling zijn van de archetypische woning aan een lint. Dit om voldoende gewicht te bieden tussen de fabriek en het bestaande lint en om een eerste aankondiging te doen vanuit het dorp van de nieuwe tijdslaag. De woning krijgt hierdoor een belangrijke waarde van ontmoeting tussen dorp en fabriek.

Magazijnhof

Bij de nieuwbouw achter het voormalige hoofdkantoor dient de openbare ruimte te herinneren aan de bijzondere ruimtelijkheid van de oude fabriekshallen. Deze pleinachtige ruimte dient te worden vormgegeven als een inverse van de voormalige fabriekshallen. Door middel van rondom lopende gevelwanden, de suggestie van een dakconstructie, en het materiaalgebruik van onder andere de bestrating dient de herinnering aan deze bijzondere ruimte te worden opgeroepen. De woningen kennen een rationele beeldtaal. Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgang van privé naar openbaar door middel van teruggelegen entrees. De bewoners kunnen zo het plein toe-eigenen, terwijl de rechthoekige binnenruimte zoveel mogelijk intact blijft.



Eigentijdse en abstracte vertaling van de archetypische woning aan het lint[^]

5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek

Schoorsteen

De schoorsteen wordt behouden zonder functietoekenning. Het is een historisch relict uit een voor Goirle belangrijk industrieel verleden. Naast de kerktoeren is dit een belangrijk landmark in het silhouet van het dorp.

Niet alleen de schoorsteen zelf maar ook de context is een belangrijk gegeven; het steenachtige tapijt vanwaar de landmark verrijst. Dit vraagt om een passende context, inrichting en materiaalgebruik van de aanliggende pleinfunctie.

De schoorsteen zal onderzocht worden, zodat bepaald kan worden of de schoorsteen in de huidige staat overgedragen kan worden aan de gemeente Goirle als onderdeel van de openbare ruimte of dat er nog herstelwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.



Accu- en pompgebouw

De gevel en compositie worden behouden evenals het ingetogen architectonisch beeld. Gewaardeerde elementen zijn: metselwerk, stalen kozijnen met raamverdelingen, raamdorpels en de betonnen constructie.

In dit statige gebouw kan een klein aantal wooneenheden worden gerealiseerd. De vormgeving respecteert de bijzondere verschijningsvorm van het bestaande gebouw. Nieuwe elementen worden als een hedendaagse tijds laag aan de gevel toegevoegd en staan in dienst van hedendaagse woonkwaliteit. Littertekens aan de gevel mogen hier hersteld worden door middel van nieuwe verbijzonderingen.



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.3 Beeldkwaliteit de Fabriek

5.3.2. Appartementengebouw

Het appartementengebouw vormt een belangrijk onderdeel van het silhouet, samen met de schoorsteen en aangrenzende woningen aan de Leij. Het gebouw refereert aan een oude fabriek, als onderdeel van de fabrieksstraat. Het kent een hoge mate van rationaliteit en een eenduidige verschijningsvorm. Het gebouw is gepositioneerd op een belangrijke hoek in het plan en dient deze bijzondere positie uit te spelen.

Elke aansluiting op de verschillende zijden (fabrieksstraat, Leijdal) heeft een eigen karakter. Aan de zijde van fabrieksstraat volgt het gebouw de rechte straatwand. Aan de zijde van het Leijdal kan vrijer met de gevellijn worden omgesprongen. Aan deze zijde springt het gebouw mee en volgt het de richting van de Leij.

Om het programma in te passen in de korrelgrootte van het plan, kent het gebouw een sterke mate van geleding. Het gebouw dient te worden opgedeeld in een aantal volumes, waarbij gevelsprongen en terugliggende daklagen de overgang maken naar de kleinschalige aangrenzende woningen.

Net als bij het accu- en pompgebouw is de individuele woning in het appartementengebouw niet direct afleesbaar. Het gebouw oogt als één complex. De individualiteit wordt verhuld door de gevel te geleden. Door middel van architectonische elementen dienen de buitenruimtes onderdeel te vormen van het geheel.

In de gevels is het metselwerk dominant. In de tweede linie staat de gevel in dienst van de moderne woonwensen door middel van grote glasoppervlakten.

De binnenkant van appartementengebouw aan de zijde van het parkeerhof mag geen achterkantsituatie vormen. Deze zijde dient als een voorkant te worden vormgegeven omdat het zich richt naar de wijk. Indien galerijen worden toegepast dienen deze ook op te gaan in het totale gevelbeeld.

Het gebouw heeft een plat dak. De bovenste laag zou eventueel verbijzonderd kunnen worden door een afwijkende dakvorm zoals een zaagtanddak.



De gevel maakt de individuele woning onzichtbaar



5.4 Beeldkwaliteit het Lint

Morfologie

Plandeel het Lint maakt deel uit van de historische 'ruggengraat' van Goirle en dient zich hiernaar te vormen. De bebouwing sluit aan op de typologieën van een dorpsstraat, zoals aan het noordelijke deel van de Kerkstraat aan de zijde tussen de kerk en de portiersloge. De nieuwbouw werkt helend voor de historische continuïteit van de lintbebouwing.

De morfologie passend bij dit plandeel vormt zich als een aaneengesloten en ingetogen architectuur, al dan niet met enkele doorsteken, resulterend in lange gevels met een voordeur aan de stoep. De daken oriënteren zich evenwijdig aan de straat, waardoor de kopgevels ter plaatse van doorsteken grenzen aan het openbare gebied.

Geleding in dit beeld van aaneengesloten gevels kan plaatsvinden door een gevelbeeld met wisselende korrel, verspringende gootlijn, doorgemetselde kopgevels en schoorstenen. Dakkapellen dienen hier onderdeel te zijn van de architectuur.

Materialisatie

Dorpse vriendelijkheid en verscheidenheid kan hier ter uiting komen door een afwisseling van rode en gekeimde gevels, al dan niet beëindigd in een donkere dakpan. Elementen als een Frans balkon kunnen in de gevel een openheid creëren, om zo de vriendelijkheid en relatie binnen-buiten te benadrukken.

Te allen tijde dienen de zonnepanelen op het achtervlak te liggen, om geen afbreuk te doen aan het historische lint. Gezien de oriëntatie op zuid is dit ook de meest gunstige plaatsing.



Referentie architectuur lint
Glas tot de grond en voordeur aan straat >
Bestaande situatie Kerkstraat
v



5. PRINCIPES ARCHITECTUUR

5.5 Beeldkwaliteit de Lanen

5.5 Beeldkwaliteit de Lanen

Morfologie

De woningen in het gebied kennen een hoogwaardige architectuur met bijzondere aandacht voor detaillering en materialen. De architectuur kenmerkt zich door een eigentijdse landelijke uitstraling met een ingetogen modern karakter, waarbij de diverse woningen meer uitdrukking geven aan individuele woonwensen. Het blijft daarbij belangrijk dat de variërende wooneenheden uiteindelijk één samenhangend beeld vormen van een open en vriendelijke buurt.

De architectuurtaal wordt mede bepaald door het gebruik van kappen, de oriëntatie van de woningen en variërende voorgevellijnen. Bijzondere entrees, dakkapellen en erkers zorgen voor een gevarieerd straatbeeld.

Richting de Leij wordt de ervaring van het landschap belangrijk. Grote vensters richting het natuurgebied bieden grote meerwaarde.

Materialisatie

De materialisatie hier kan gezien worden als een doorzetting van plandeel het Lint, waarbij elementen als houten luiken en omlijstingen de landelijke sfeer kunnen benadrukken.



^
Dorpse vriendelijkheid: schoorstenen, luiken, dakkapellen, frans
balkons en gevelopeningen als onderdeel van de architectuur

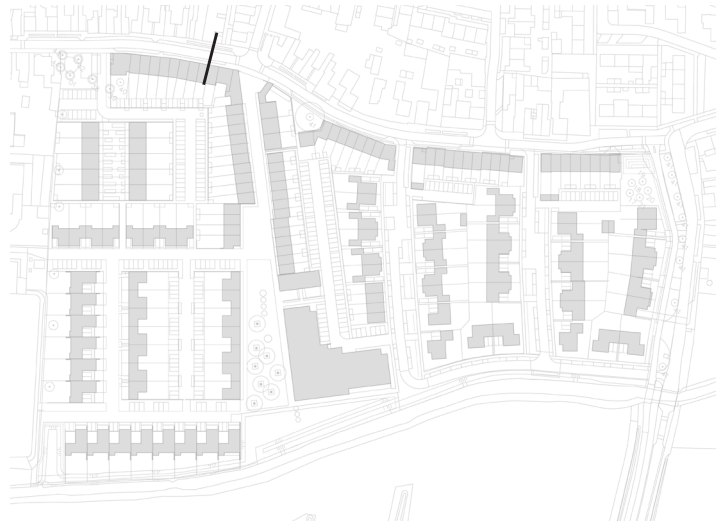
Sfeer wonen aan de laantjes >

6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.1. voorbeeldverkaveling 1:1000



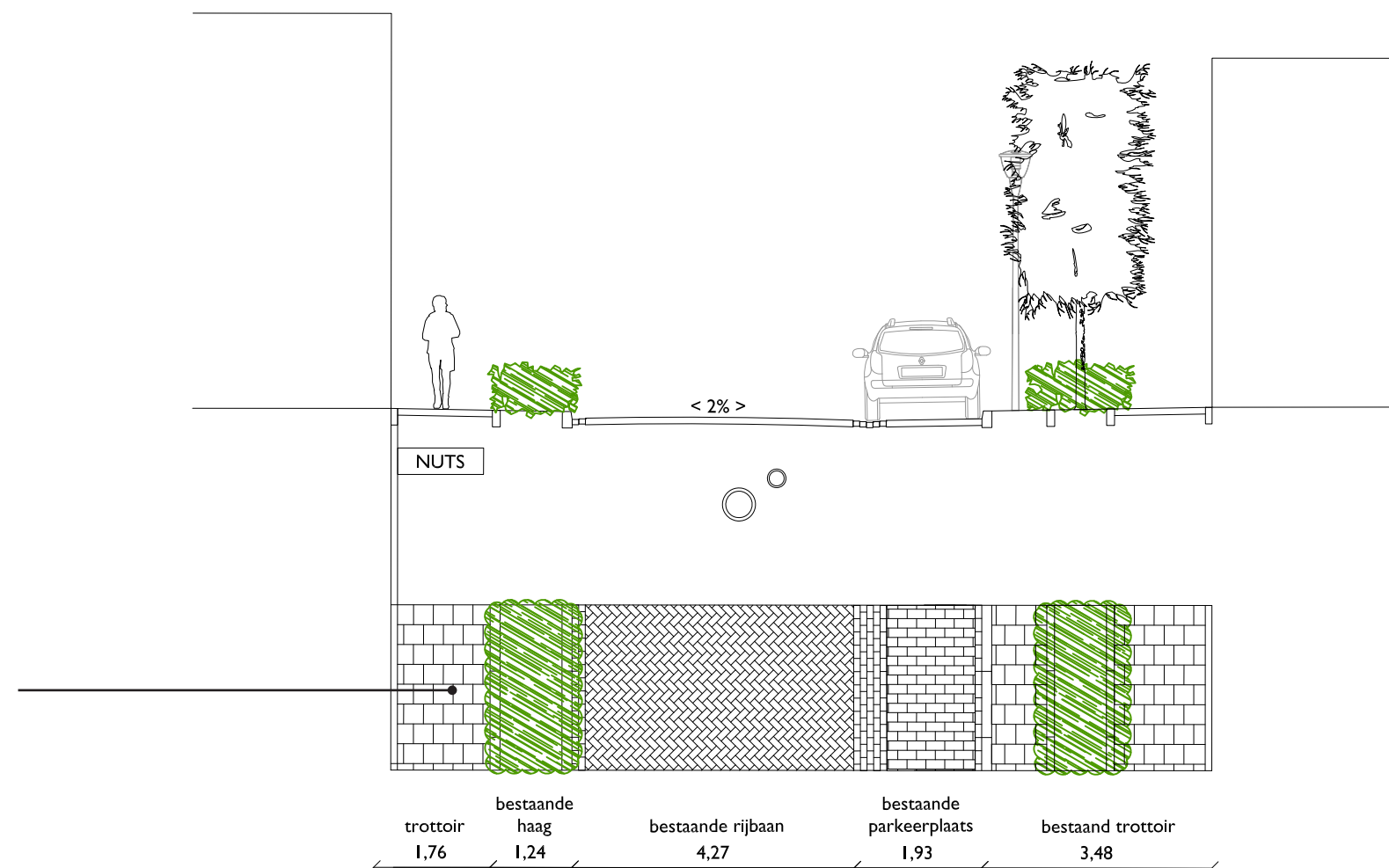


Planonderdeel het Lint

De buurt voegt zich naar het huidige straatbeeld van het historisch lint. De openbare ruimte sluit aan op de reeds aanwezige inrichtingselementen van de Kerkstraat. Het (nieuwe) gevelbeeld past bij de bestaande aaneenschakeling van oude en nieuwe panden afgewisseld met solitaire bomen.

Exacte materiaalkeuze en maatvoering n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.

Verharding vindt aansluiting bij de huidige verharding van de Kerkstraat, voornamelijk stoepen van betontegels



6.2. Profiel: fabrieksstraat 1:100



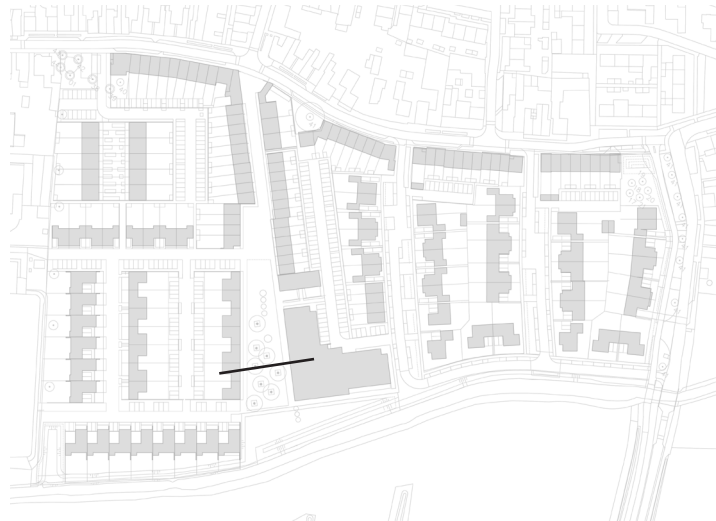
Zowel de openbare ruimte als de architectuur maken de geschiedenis van de textielproductie zichtbaar in de fabrieksstraat. Het industriële karakter van de voormalige textielfabriek wordt voelbaar door het toepassen van (hergebruikte) stelconplaten en het inzetten van stoer en robuust groen.

Stelconplaten (hergebruik) worden toegevoegd aan het
klinkertapijt en markeren hier de stoepen



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: fabrieksplein 1:100



Planonderdeel de Fabriek

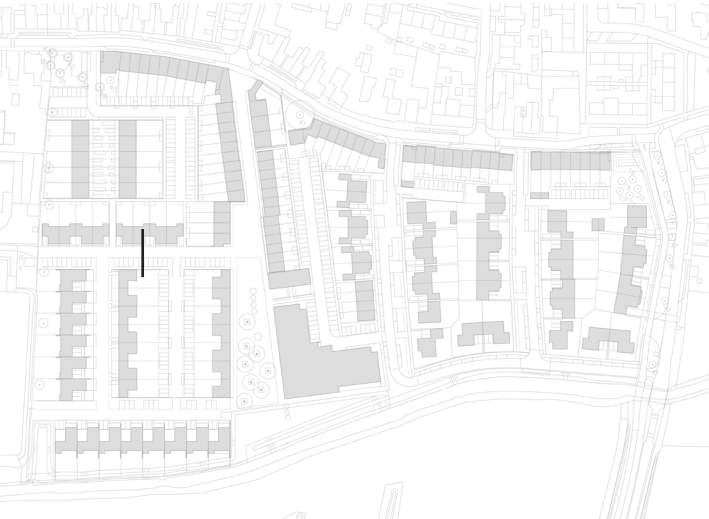
Voor het fabrieksplein geldt, net zoals voor de fabrieksstraat, dat het verleden zichtbaar wordt gemaakt. De schoorsteen, die wordt behouden, is een belangrijke landmark in Goirle en bovendien een krachtige verwijzing naar de geschiedenis van de textielproductie. De inrichting van het plein speelt hierop in.

Exacte materiaalkeuze n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.



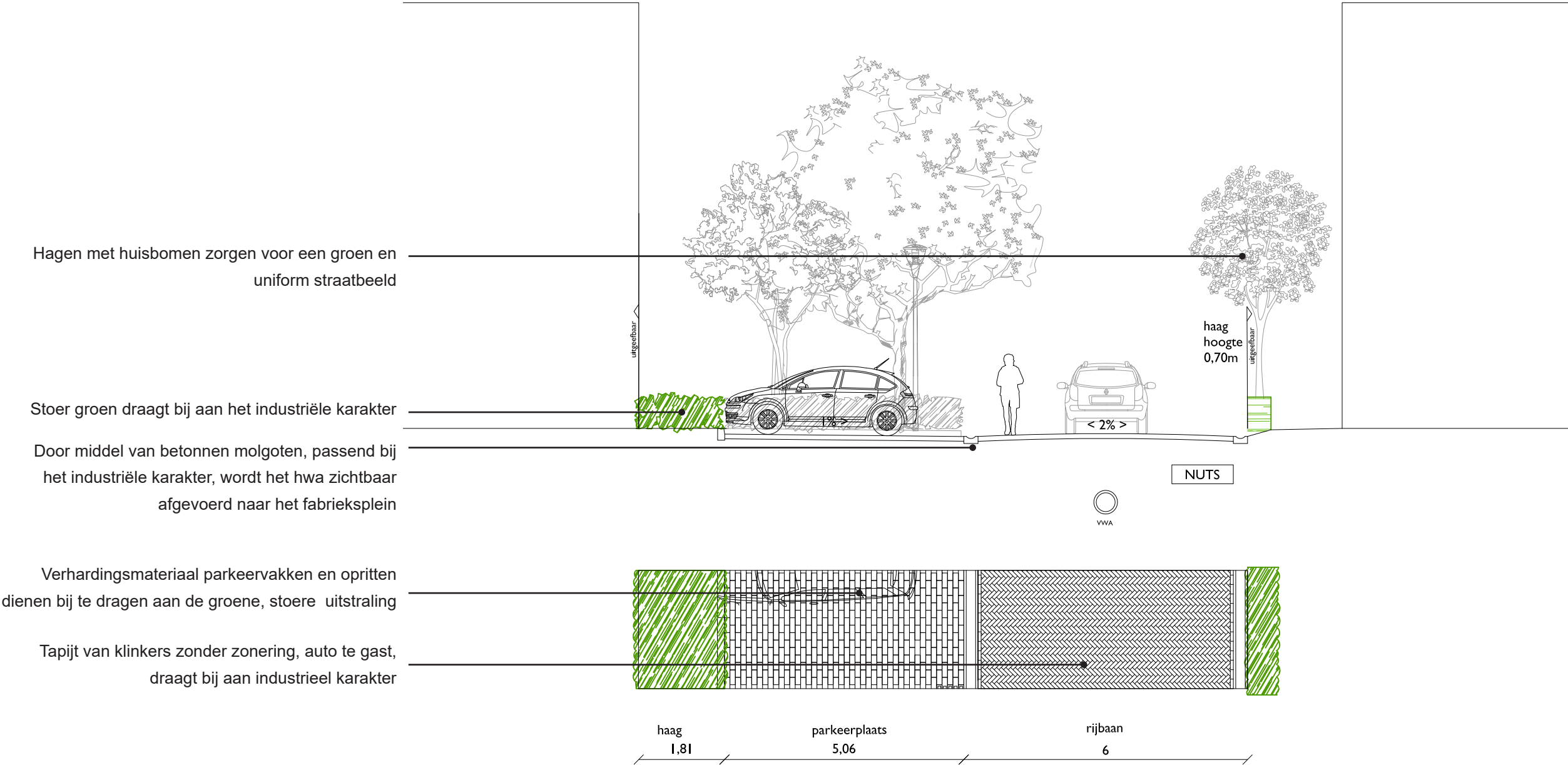
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: woonstraat A 1:100



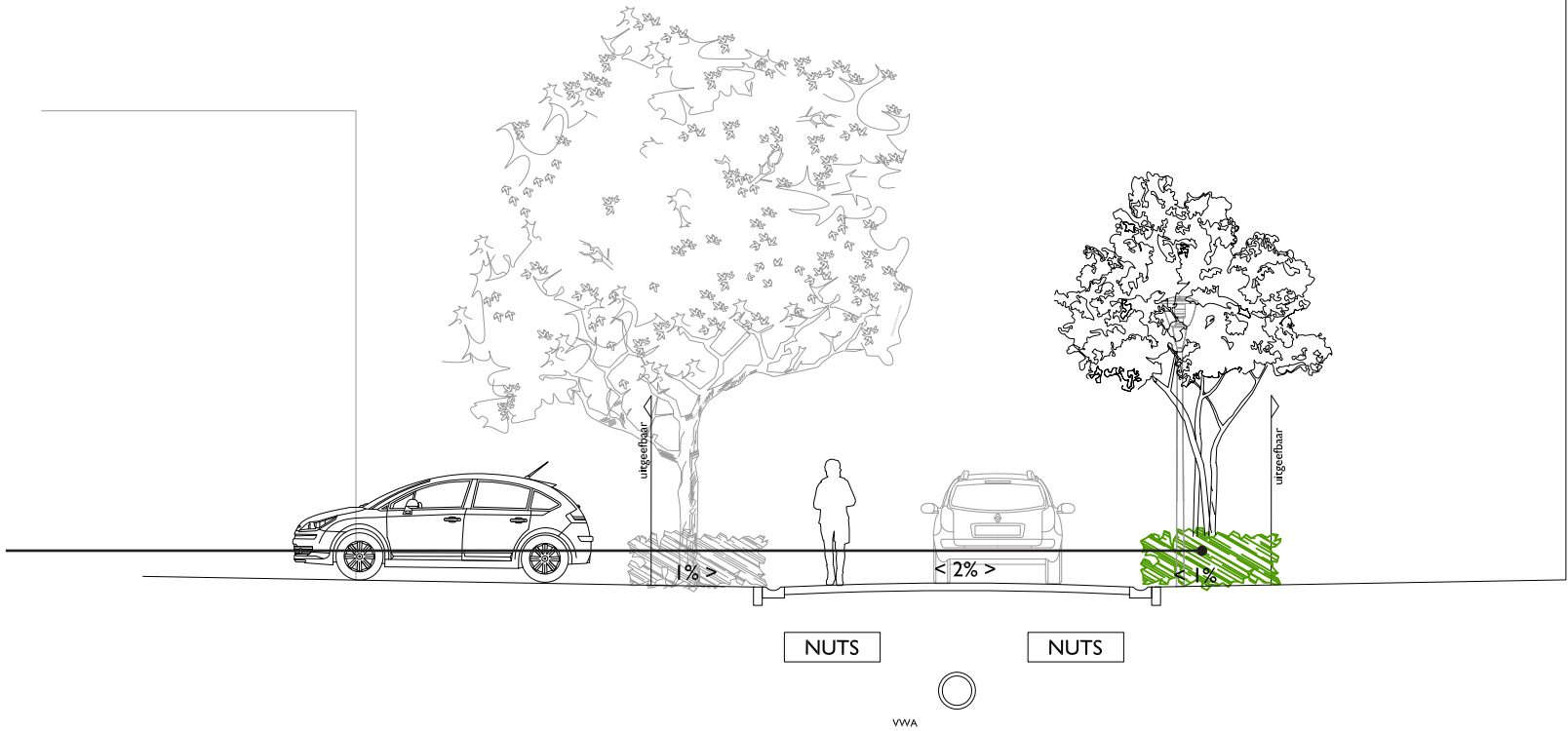
Planonderdeel de Fabriek
De woonstraten sluiten aan op het industriële karakter van de fabrieksstraat en het fabriekspein door een tapijt van (hergebruikte) klinkers, het inzetten van stoer en robuust groen en de architectuur met een industrieel karakter.

Exacte materiaalkeuze n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.



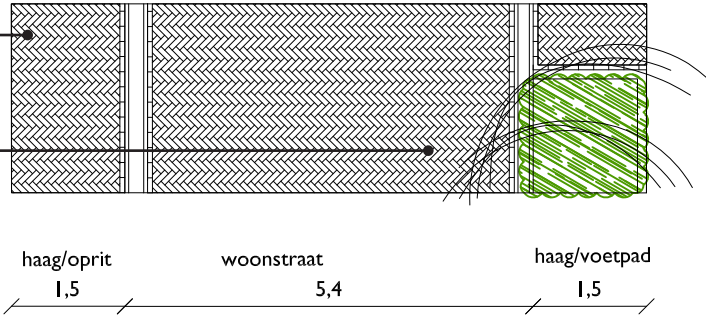


‘Stoer’ en robuust groen draagt bij aan het industriële karakter en vormen een uniform straatbeeld



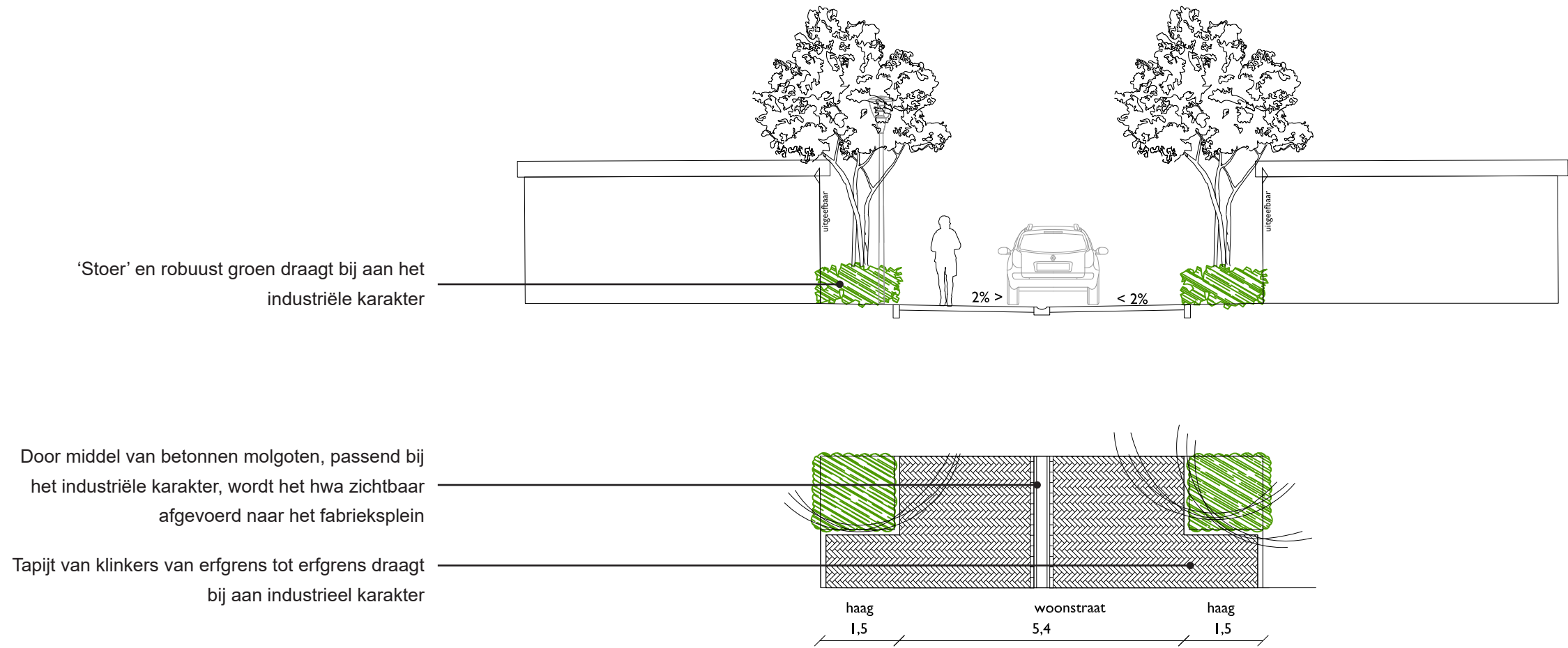
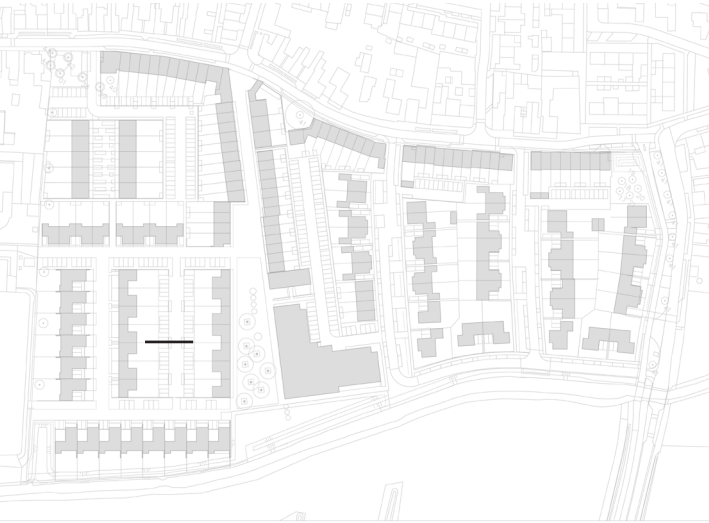
Door middel van betonnen molgoten, passend bij het industriële karakter, wordt het hwa zichtbaar afgevoerd naar het fabrieksplein

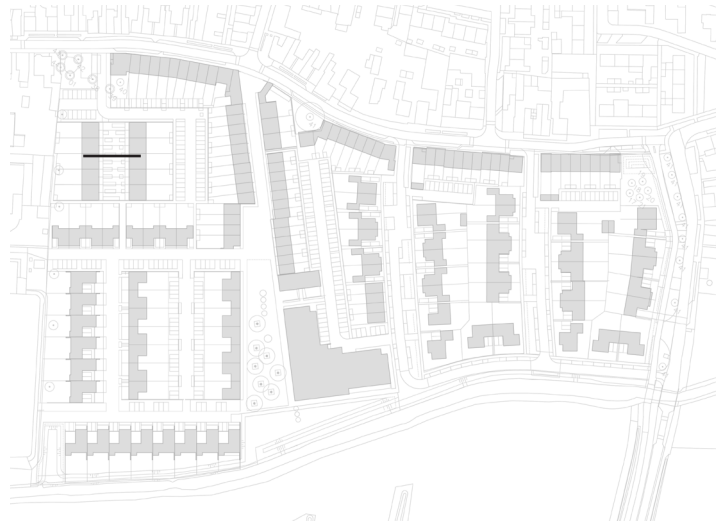
Tapijt van klinkers van erfrens tot erfrens draagt bij aan industrieel karakter



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: woonstraat C 1:100

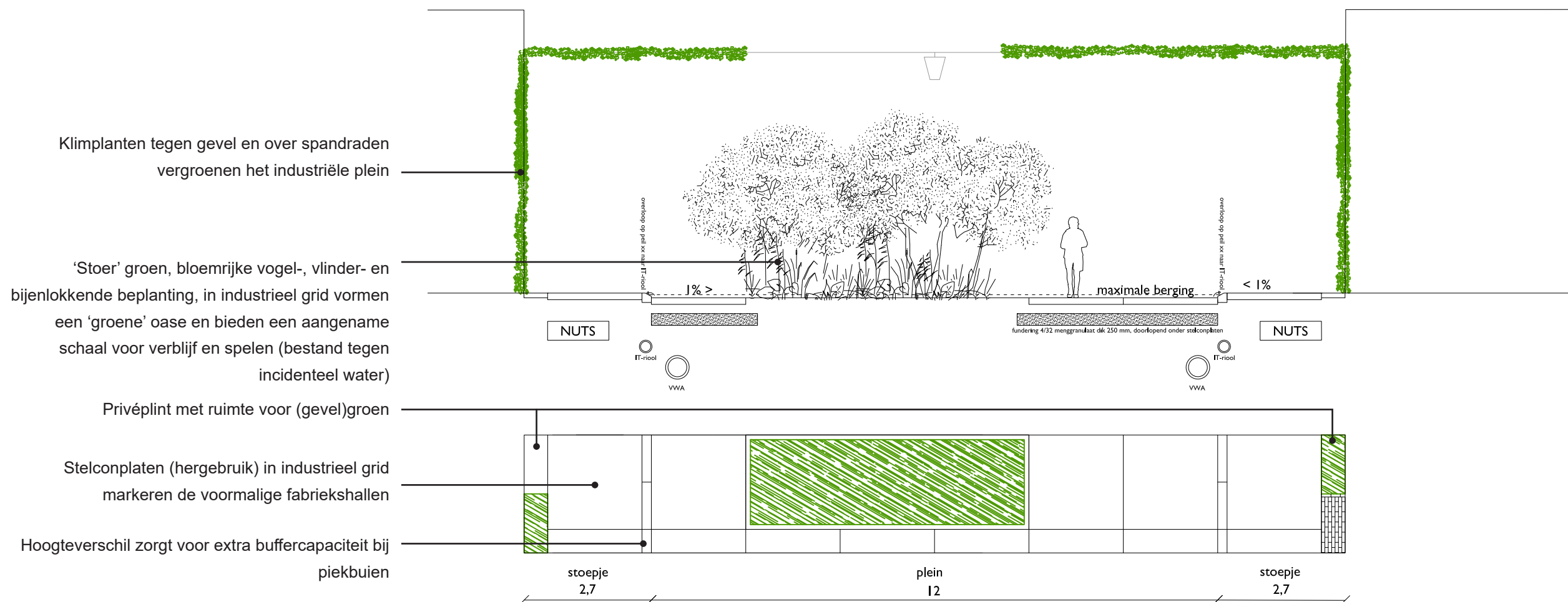




Planonderdeel de Fabriek

De openbare ruimte van het industrieel plein herinnert aan de bijzondere ruimtelijkheid van de oude fabriekshallen. De pleinachtige ruimte wordt vormgegeven als een inverse van de voormalige fabriekshallen en krijgt een industrieel karakter.

Exacte materiaalkeuze n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.



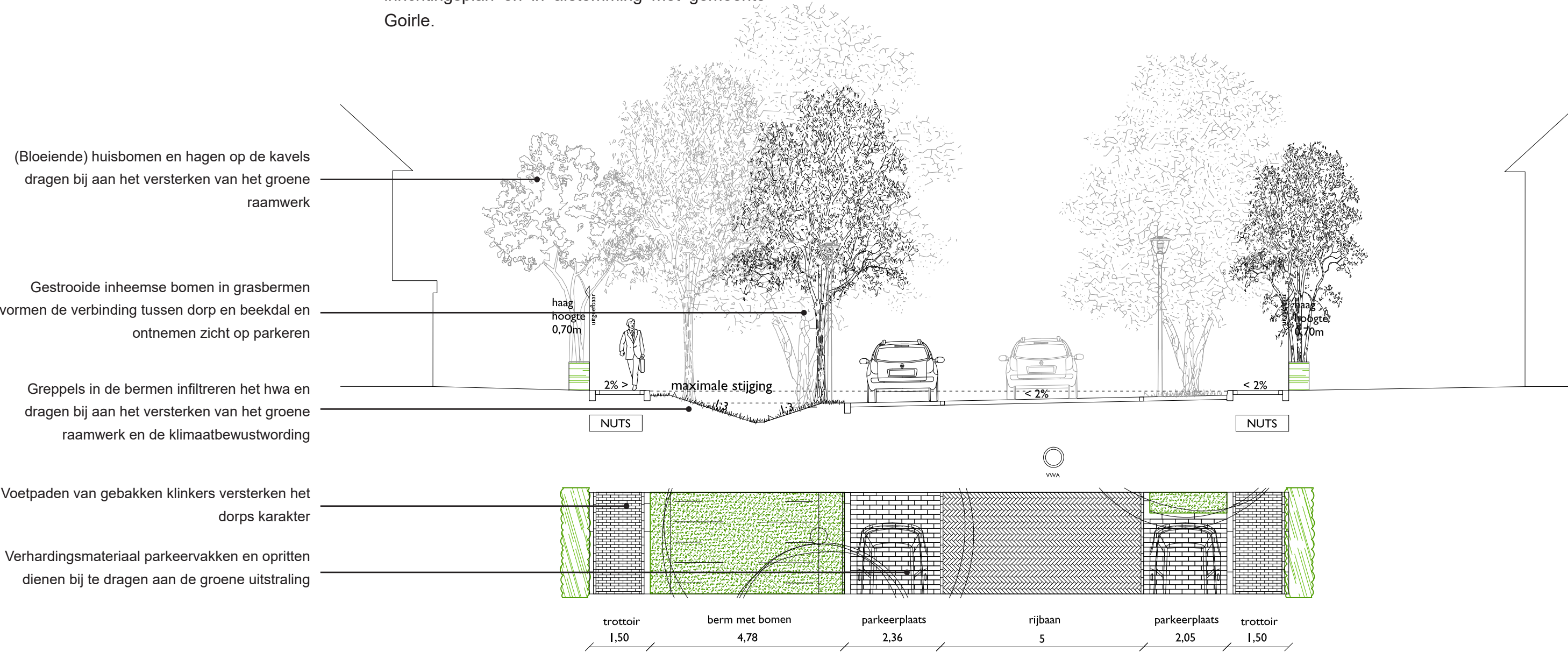
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: de Lanen 1:100



Planonderdeel de Lanen
Het landelijke, vriendelijke karakter van de buurt wordt onderstreept door een groene openbare ruimte. De hoeveelheid verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Wadi's benadrukken de bijzondere ligging tussen dorp en landschap. De buurt kent twee type openbare ruimte: de woonstraat en de overgang met de oever van de Nieuwe Leij.

Exacte materiaalkeuze en maatvoering n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.

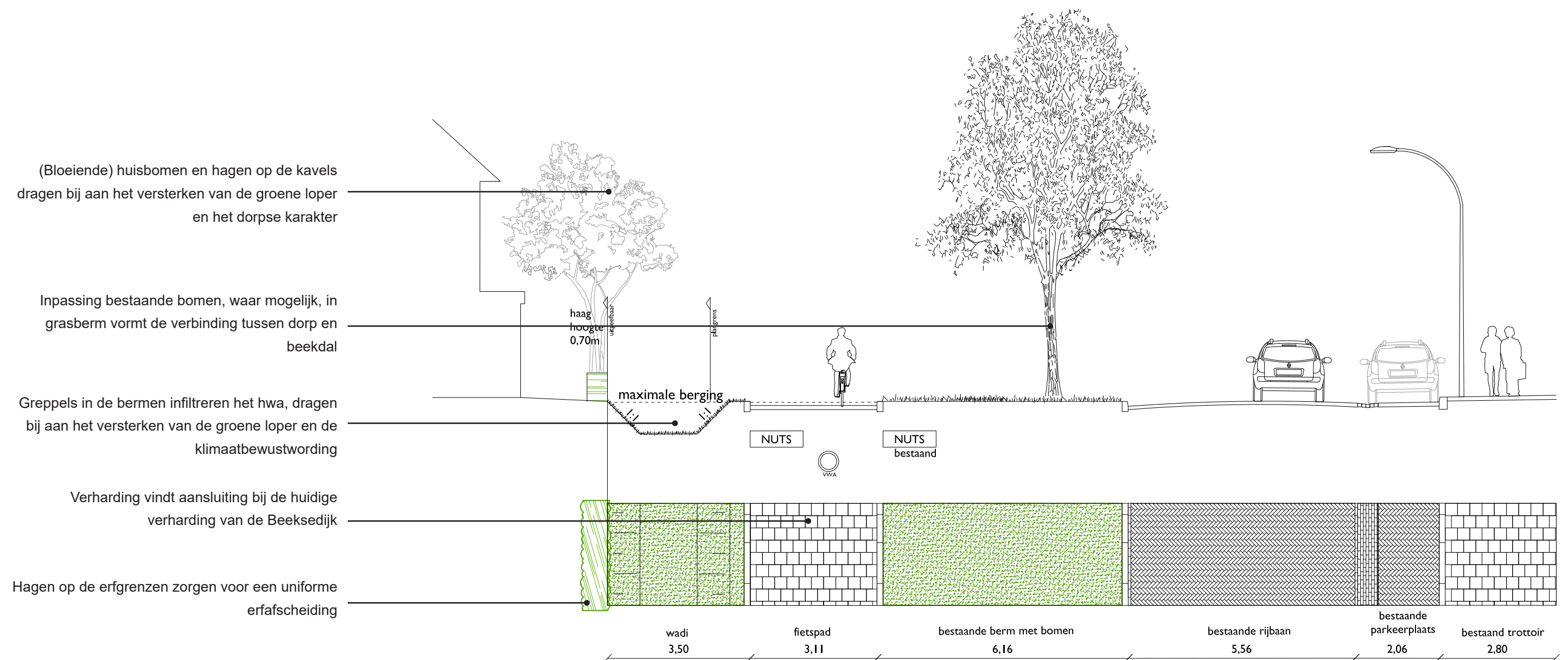




Planonderdeel de Lanen

De bestaande lijnstructuur van de Beeksedijk wordt versterkt. De groene overhoek Kerkstraat-Beeksedijk met bestaande bomen is ingepast. De grens van uitgeefbaar gebied is verplaatst naar het westen. Dit biedt ruimte voor water. Het resultaat is een groene loper, stevig en robuust.

Exacte materiaalkeuze n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.



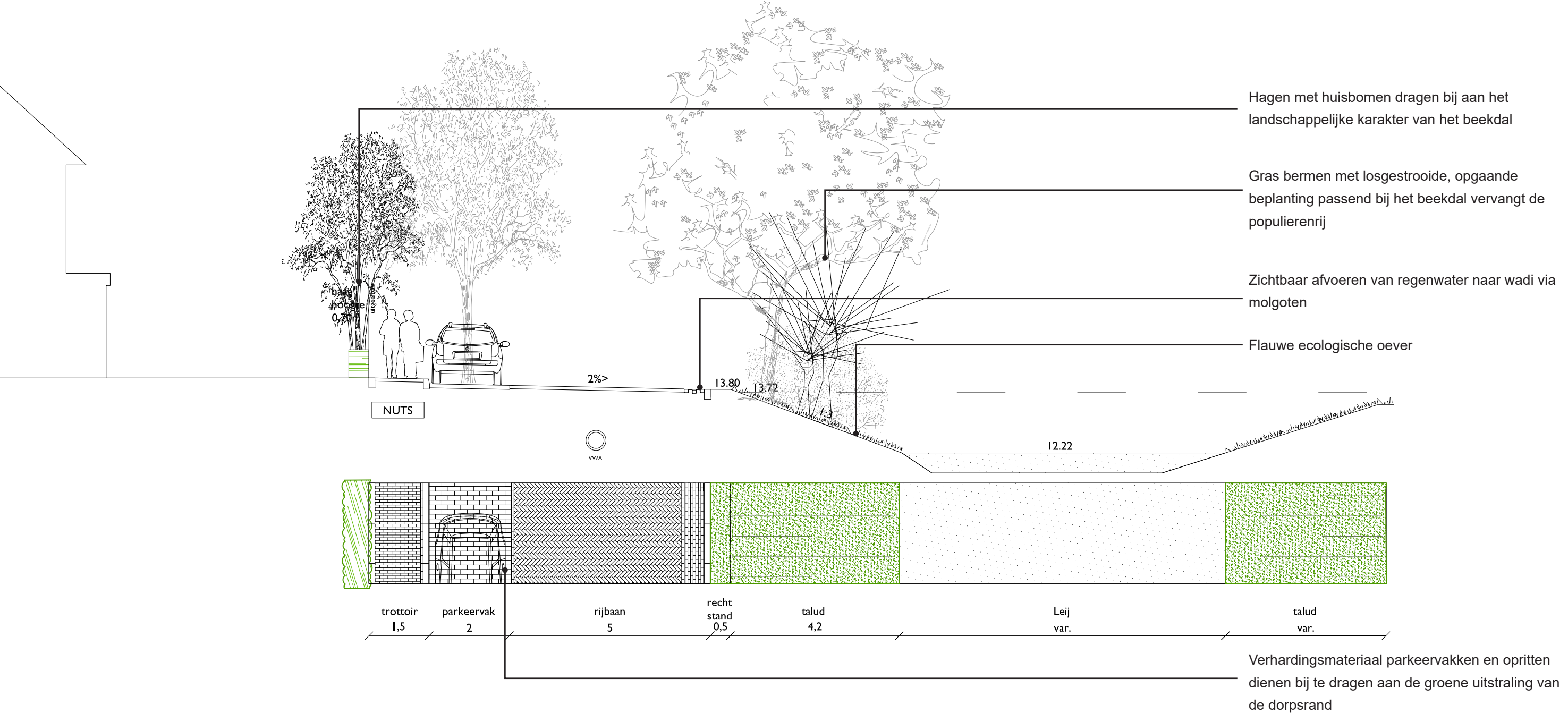
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: Toegangsweg 1:100

Planonderdeel de Lanen

Op de overgang tussen beekdal en woonbuurtjes ontstaat een groene dorpsrand waar dorpswonen wordt ingebed in het groen. Een brede ecologische oever, minimale verharding en ruime groene tuinen zorgen voor een zachte overgang.

Exacte materiaalkeuze en maatvoering n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: Vlonderwoningen 1:100



Tuinen aan de Nieuwe Leij

De industriële buurt verschiet op de grens van het beekdal enigszins van kleur. Passende beplanting, flauwe ecologische oevers en natuurlijke erfafscheidingen creëren hier een landschappelijke overgang.

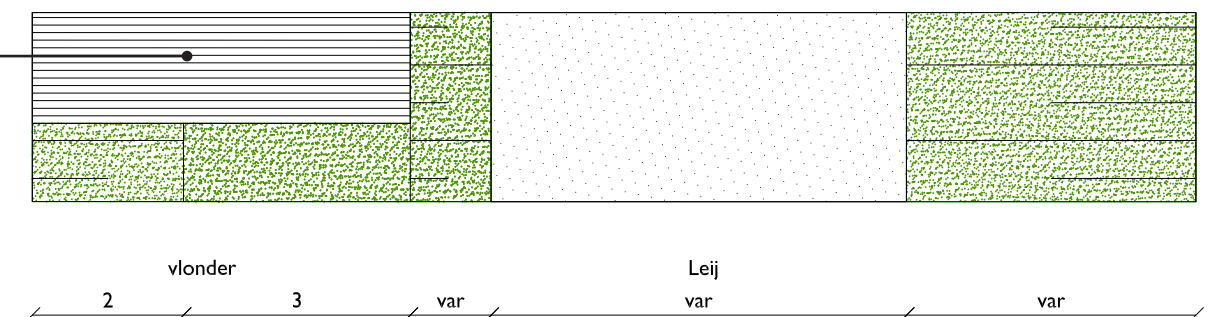
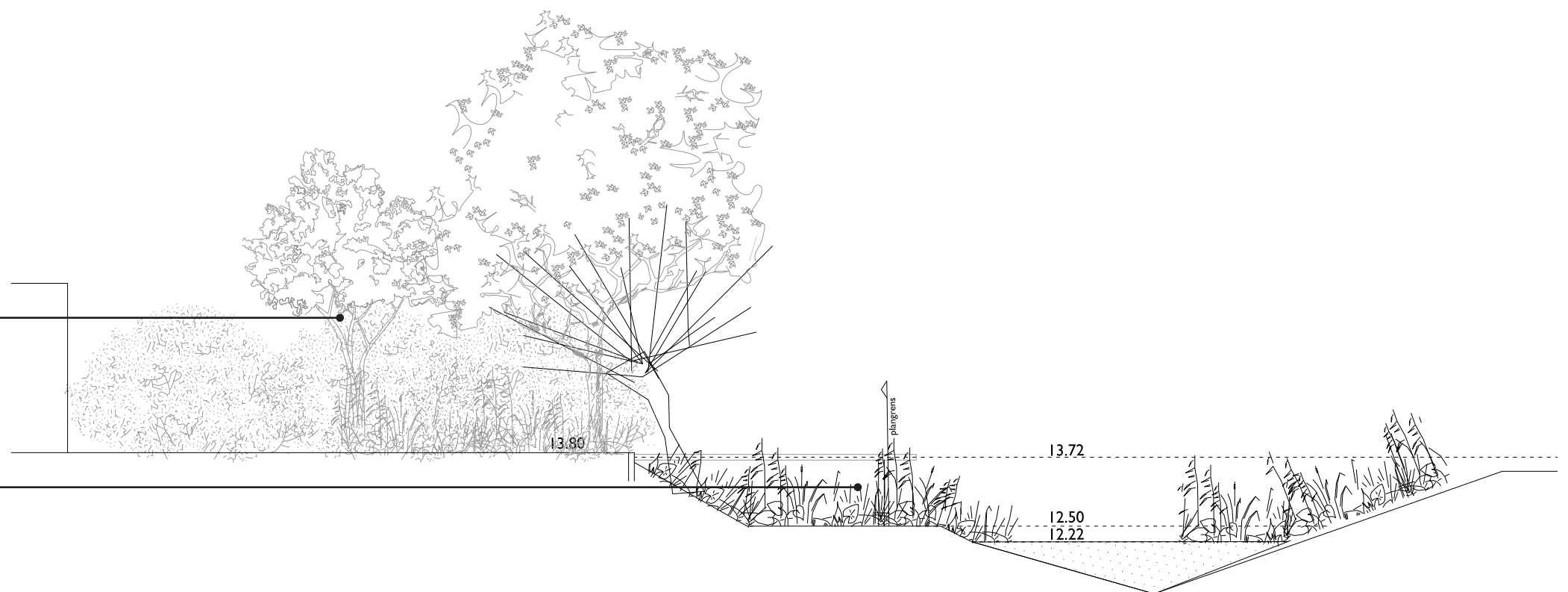
Exacte materiaalkeuze n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.

* Het beheer van de plas-draszone t.h.v. de vlondertuinen aan de Nieuwe Leij kan het waterschap niet op zich nemen. Afstemming met waterschap De Dommel over het beheer en in stand houden van deze strook is wenselijk. Tevens instandhoudingsplicht voor toekomstige bewoners vastleggen in kettingbeding.

Huisbomen en natuurlijke erfafscheiding, passend bij het beekdal, op de kavels dragen bij aan het versterken van het beekdal

Flauwe ecologische plas-drasoever biedt ruimte voor regionale waterberging*

Uniforme vlonders aan Nieuwe Leij ingepast tussen oevervegetatie



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.2. Profiel: parkeerkoffers 1:100



Parkeerkoffer
De auto moet niet overheersend aanwezig zijn; gevoelsmatig dient de auto bij de locatie Van Besouw te gast te zijn, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. Er wordt dan ook op veel plekken geclusterd geparkeerd in parkeerkoffers. Veel van de bewoners zullen via deze plekken ‘thuis komen’. Een aangename inrichting met de herkenbare groene sfeer die kenmerkend is voor Van Besouw wordt daarom ook toegepast in de parkeerkoffers.

Exacte materiaalkeuze en maatvoering n.t.b. in het inrichtingsplan en in afstemming met gemeente Goirle.

Bloeiende bomen dragen bij aan de biodiversiteit en seizoensbeleving

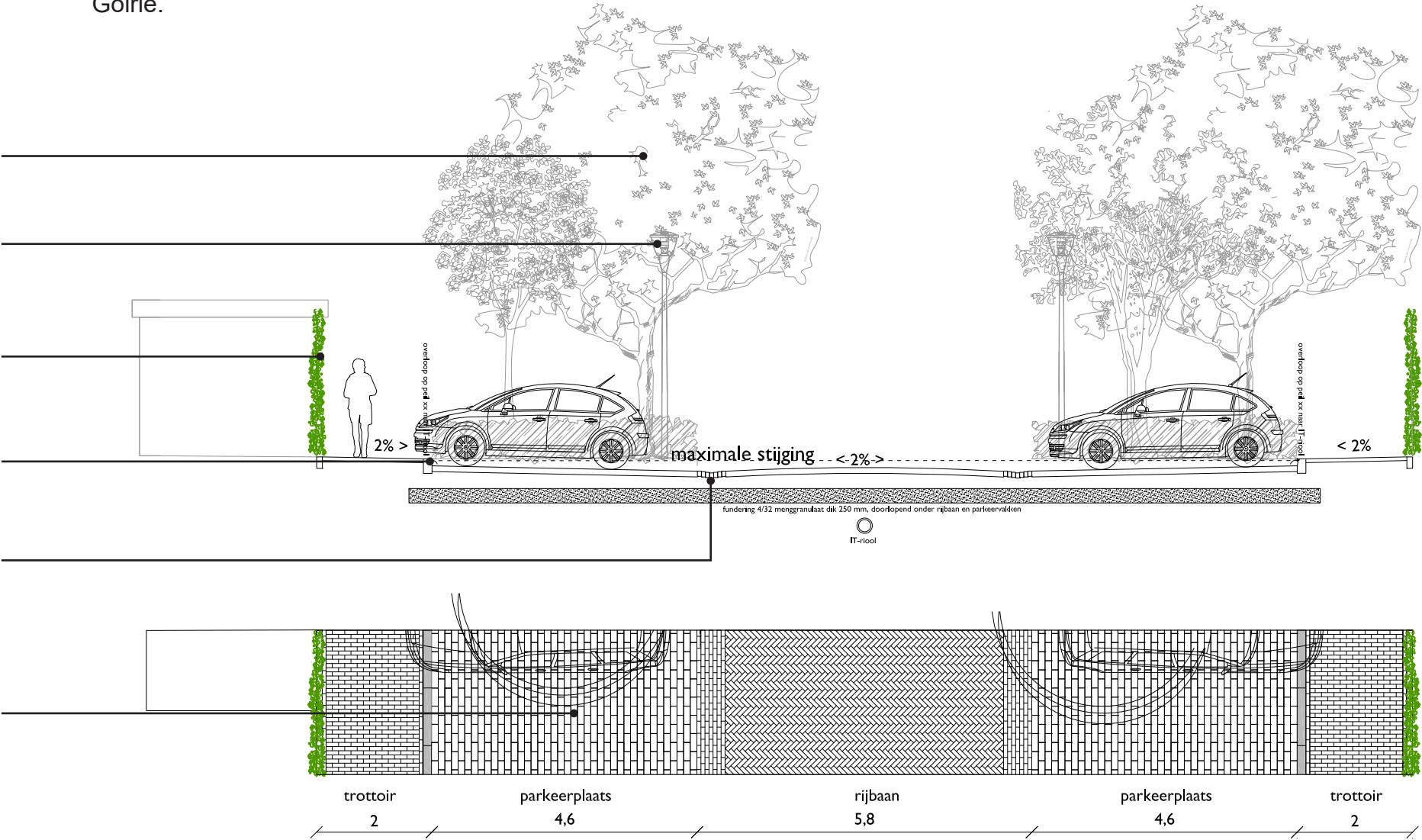
Door haagblokken en meerstammige bomen in haagblokken worden de auto's uit het zicht genomen

Gaashekwerk met Hedera versterkt het groene karakter van de parkeerhoven en zorgt voor een uniforme erfafscheiding

Via kolken in de stoeprand wordt een noodoverloop voorzien. (Zie separate bijlage rapport 'Waterhuishouding van Besouw Goirle, juli 2018' voor meer informatie.)

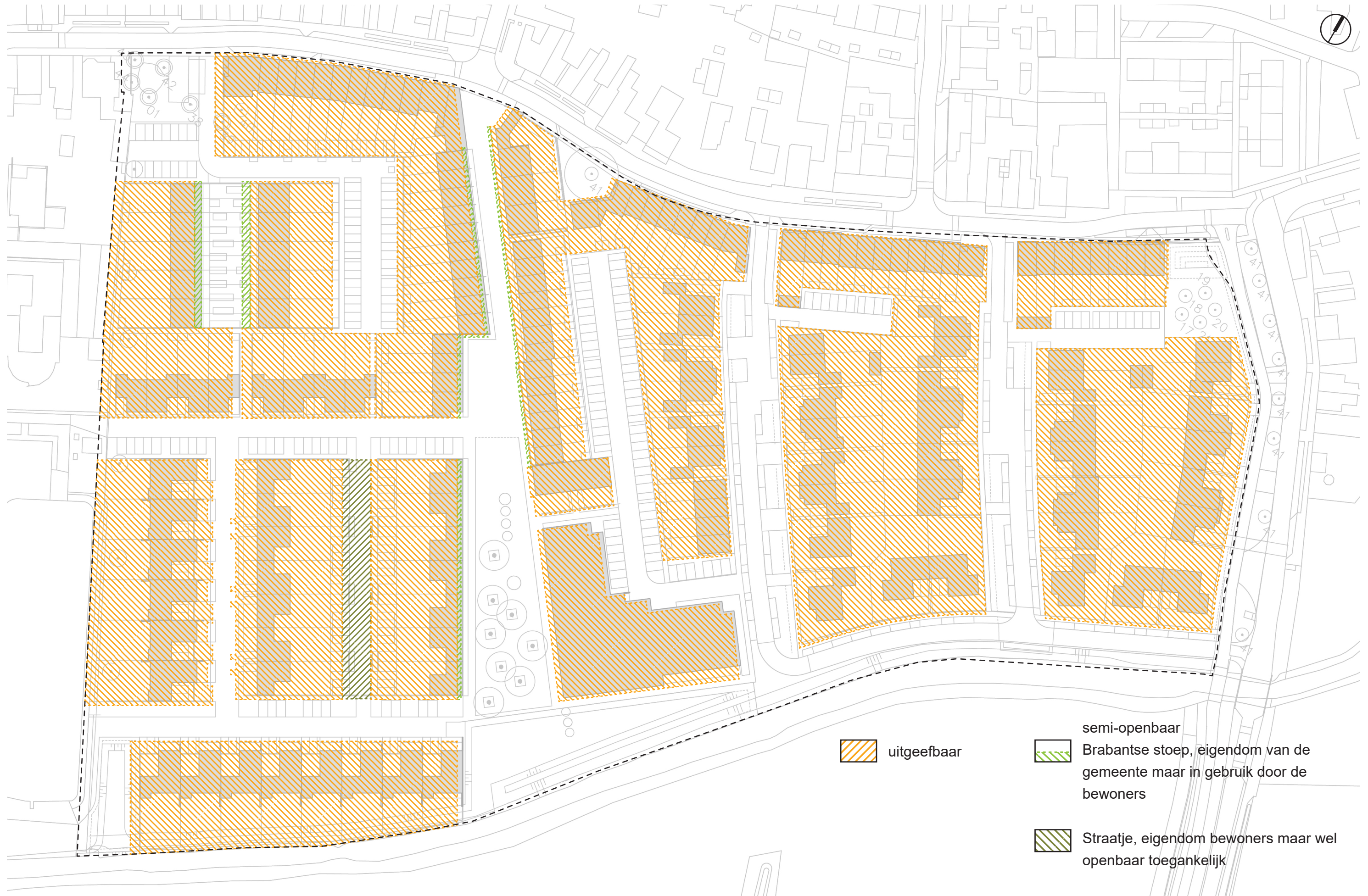
Via kolken in de molgoot of groenvakken komt het water in de waterbergende laag onder de verharding. (Zie separate bijlage rapport 'Waterhuishouding van Besouw Goirle, juli 2018' voor meer informatie.)

Verhardingsmateriaal parkeervakken dienen bij te dragen aan de groene uitstraling en infiltratiecapaciteit voor regenwater



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: uitgeefbaar



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: cultuurhistorie

De herbestemming en inpassing van cultuurhistorische structuren, bebouwing en relictten sluiten aan op de richtlijnen van het Transformatiekader. Dit kader (Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 2015) duidt het cultuurhistorisch potentieel dat waardevol voldoende is om te behouden voor de herontwikkeling van Van Besouw. Het plan duidt het potentieel als gebouwde lijnen en ruimten, meer specifiek: gevels en massa's, en stedelijke structuren en ruimten.

Gebouw 1 (transformatorhuis en controlegang (personeelsingang))

Met name van betekenis vanwege de poortvorming in combinatie met gebouw 2. Het gebouw is bouwtechnisch in slechte staat en zal nagebouwd worden, gebruik makend van authentieke elementen. Reconstructie vindt plaats met inachtneming van gebouwcontour, gevelcompositie en materialisatie. Het gebouw kan geschakeld worden aan de naastgelegen woning.

Gebouw 2 (kantoor met export- en inpakruimte (gedeeltelijk))

Het hoekgebouw, bestaande uit 3 bouwlagen inclusief toegang export- en inpakruimte, vormt samen met gebouw 1 de 'poort' naar de fabrieksstraat van het voormalige fabriekscomplex. In ieder geval de gevel zal behouden en gerestaureerd worden. Ingrenen aan de gevel zullen subtiel zijn. Achter deze gerestaureerde gevel zullen nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.

Behoud van de gevel en de gevelcompositie zowel aan de Kerkstraat als deels aan de Fabrieksstraat is van belang door de visuele relatie tussen de oude industrie en het dorp(s lint). Het hoekgebouw op hoek Kerkstraat-Fabrieksstraat kan worden opgedeeld in drie wooneenheden, waarvan één loftwoning in de hal en het gebouwdeel aan de Kerkstraat. Aansluitend biedt de langsgevel aan de Kerkstraat mogelijkheden om rijwoningen bestaande uit 2 beuken te realiseren. De woningen aan de langsgevel beschikken over een extra dakverdieping. Deze is ondergeschikt aan de beeldbepalende langsgevel van de fabriek.

Gebouw 3 (kalenderkamer en magazijnen)

De noordgevel vanaf de knik in de Kerkstraat zal eveneens behouden en gerestaureerd worden. Ingrenen aan de gevel zullen

subtiel zijn. Achter deze gerestaureerde gevel zullen nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden met een dakopbouw.

Behoud van de gevel en de gevelcompositie aan de Kerkstraat is van belang door de visuele relatie tussen de oude industrie en het dorp(s lint). De langsgevel aan de Kerkstraat biedt mogelijkheden om rijwoningen bestaande uit 2 beuken te realiseren. De woningen beschikken over een extra dakverdieping. Deze is ondergeschikt aan de beeldbepalende langsgevel van de fabriek.

Gebouw 14 (schoorsteen)

De schoorsteen is een historisch relict uit een voor Goirle belangrijk industrieel verleden. Het is een baken in het landschap en een icoon van het gebied dat behouden wordt. De schoorsteen zal onderzocht worden, zodat bepaald kan worden of de schoorsteen in de huidige staat overgedragen kan worden aan de gemeente Goirle als onderdeel van de openbare ruimte of dat er eerst nog herstelwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.

Gebouw 16 (accu- en pompgebouw)

Het accu- en pompgebouw is ingepast in de stedenbouwkundige opzet. De gevel en gevelcompositie zijn behouden evenals het ingetogen architectonisch beeld. In het gebouw kan een klein aantal wooneenheden worden gerealiseerd.

Fabrieksstraat

Een belangrijk uitgangspunt bij de transformatie van de voormalige textielfabriek Van Besouw is het herkenbaar houden van de fabrieksstraat in de nieuwe stedenbouwkundige opzet.

Symbolen en materiaal- en kleurgebruik

Zoveel mogelijk waardevolle en karakteristieke elementen en kleurgebruik uit de bestaande bebouwing en buitenruimte, zoals o.a. kolommen, technische elementen, bustes en bestratingsmateriaal (klinkers en stelconplaten) zullen een nieuwe betekenis krijgen in de toekomstige woonbuurt, zodat deze de historische en toekomstige identiteit van het gebied helpen vormgeven.

Gemeentelijke monumenten

In het vigerende bestemmingsplan zijn het kantoorgebouw (gebouw

2), het ketelhuis (gebouw 15) en de schoorsteen (gebouw 14) benoemd als gemeentelijk monument. De status van gemeentelijk monument is door NBU altijd betwist, aangezien de procedure tot aanwijzing van gemeentelijk monument niet is afgerond. Met de inpassing van de gevel van het kantoor met export- en inpakruimte (gebouw 2) en de kalenderkamer en magazijnen (gebouw 3) en het behoud van de schoorsteen (gebouw 14) wordt, ondanks dat de status als gemeentelijk monument door ons betwist wordt, wel in lijn met deze status gehandeld. Wel wijken wij af voor wat betreft het ketelhuis (gebouw 15). Gebouw 15 heeft conform het onderzoek van BAAC geen behoudenswaardige status. Wij hebben dit gebouw dan ook niet ingepast in het stedenbouwkundig plan. Gebouw 16 (accu- en pompgebouw) daarentegen zal wel ingepast worden, als ook gebouw 1 (transformatorhuis en controlegang (personeelsingang)).

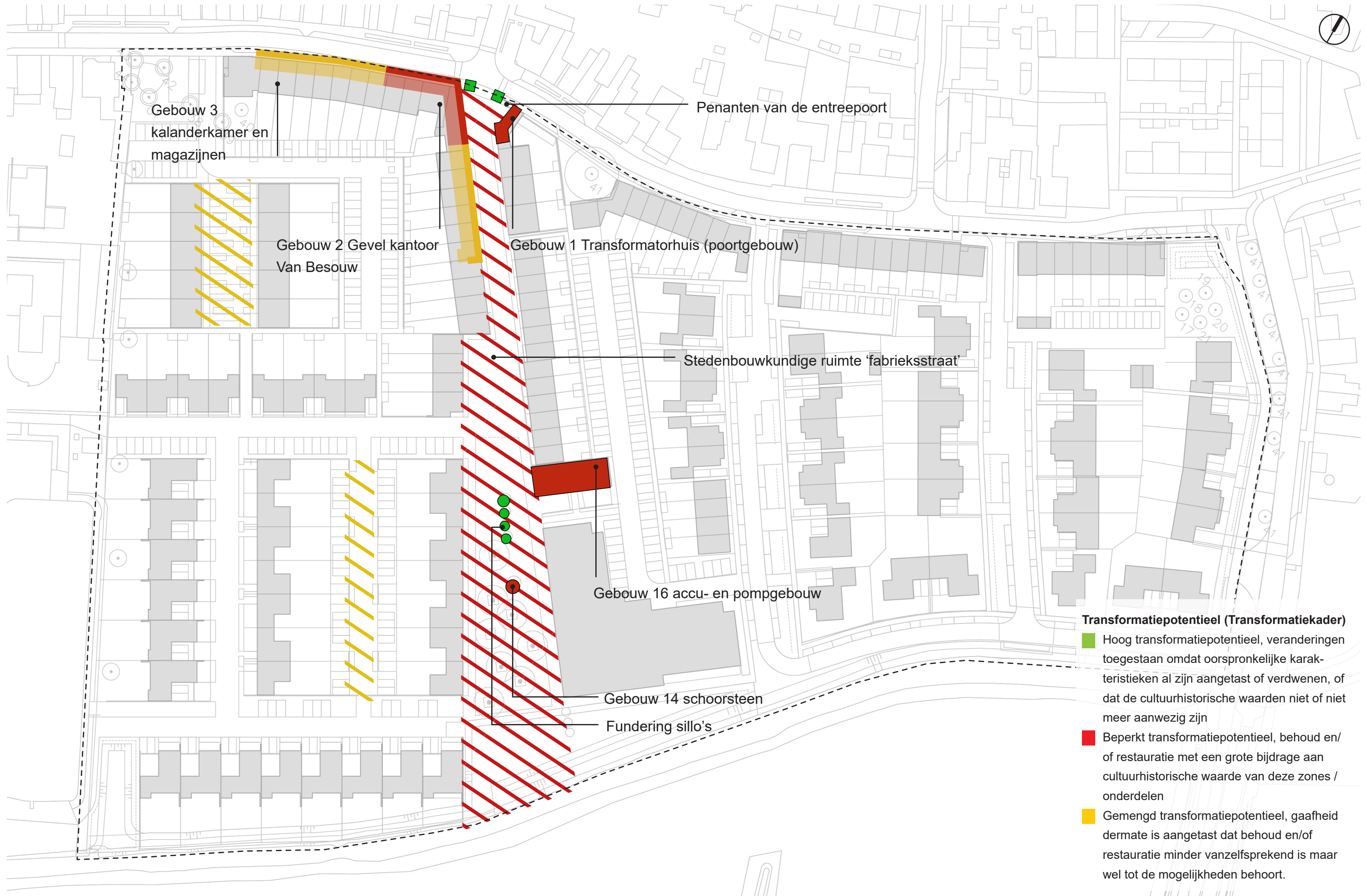


nr. 1 Transformatorhuis (poortgebouw), nr. 2 kantoorgebouw aan de Kerkstraat, nr. 14 schoorsteen, nr. 16 accu- en pompgebouw

bron: BAAC, Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw

6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: cultuurhistorie



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: woningtypes & programma

Deelplan 1 bevindt zich in de noordwest hoek van de locatie Van Besouw. Dit deelplan bestaat uit ca. 44 woningen. Achter de bestaande gevels van gebouw 2 en 3 worden 11 rijwoningen (tussen- en hoekwoningen en een aantal specials) gerealiseerd met ca. 130 tot 170 m² woonoppervlakte. In de fabrieksstraat zullen 14 rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) gerealiseerd worden met ca. 105 tot 120 m² woonoppervlakte. Aan de straat richting Saelde/ Hoogen Dries worden 8 tweekappers met garage gerealiseerd met ca. 130 m² woonoppervlakte. In het middengebied van deelplan 1 worden ten slotte 10 hofwoningen gerealiseerd met ca. 140 m² woonoppervlakte.

Deelplan 2, een wereld van hagen, biedt plaats aan ca. 28 woningen en bevindt zich in de zuidwest hoek van de locatie. Aan het fabrieksplein en centraal in deelplan 2 12 geschakelde tweekappers en 2 halfvrijstaande woningen met ca. 165 m² woonoppervlakte. Aan de randen komen 6 vijverwoningen aan het bergbezinkbassin en 8 Leijwoningen aan de Nieuwe Leij. Deze woningen zijn uit te voeren als LOOF-woningen (Living On One Floor) met een compleet woonprogramma op de begane grond en 1 verdieping met ca. 150 m² woonoppervlakte en als gezinswoning met 2 verdiepingen en ca. 185 m² woonoppervlakte.

Deelplan 3 bestaat uit ca. 74 woningen (35 eengezinswoningen en 39 appartementen). 19 sociale huurwoningen met ca. 94 m² woonoppervlakte, verspreid over het deelplan 10 rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) met ca. 120 m² tot 165 m² woonoppervlakte en 6 tweekappers met ca. 130 tot 145 m² woonoppervlakte. Gebouw 16 (accu- en pompgebouw) zal getransformeerd worden naar 4 studio's/ appartementen met ca. 65 tot 110 m² woonoppervlakte. Aan het fabrieksplein en de Nieuwe Leij zal een appartementengebouw gerealiseerd worden met een halfverdiepte stallingsgarage. De 35 geplande appartementen variëren in grootte van ca. 90 tot 165 m² woonoppervlakte, dus exclusief de buitenruimte.

Deelplan 4 bestaat uit ca. 27 woningen. 9 sociale huurwoningen met ca. 94 m² woonoppervlakte, 2 hoekwoningen met ca. 120 m² tot 140 m² woonoppervlakte, 12 tweekappers met ca. 130 tot 160 m² woonoppervlakte en 4 vrijstaande woningen met ca.

180 m² woonoppervlakte. Vanwege de op dit moment maximaal beschikbare contingenten voor de locatie Van Besouw (155 eenheden) zal deelplan 4 opgeknipt worden een deelplan 4a en 4b. Deelplan 1 t/m 4a kan gerealiseerd worden met de beschikbare contingenten.

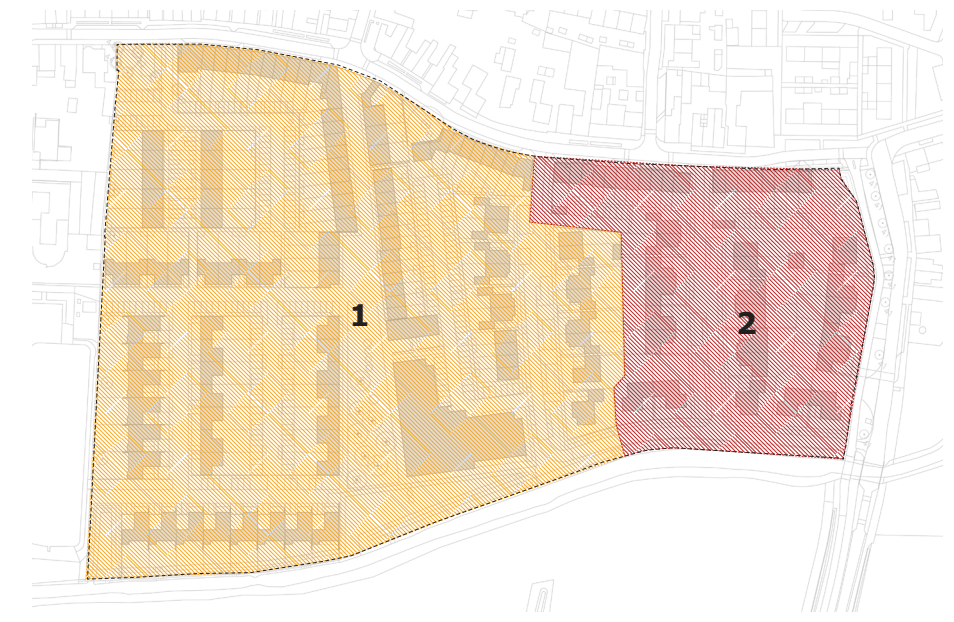
Deelplan 5 aan de Beeksedijk bestaat uit ca. 23 woningen. 8 rijwoningen aan de Kerkstraat met ca. 120 m² woonoppervlakte, 12 tweekappers met ca. 130 tot 160 m² woonoppervlakte en 3 vrijstaande woningen met ca. 180 m² woonoppervlakte.



deelplannen

Fasering

Ons voornemen is om de locatie Van Besouw in 2 fases te ontwikkelen en te realiseren. Fase 1 (ca. 155 eenheden, waarvan 19 sociale huurwoningen) en fase 2 (ca. 42 eenheden, waarvan nog eens 9 sociale huurwoningen). De realisatieduur van fase 1 is mede afhankelijk van de verkoopsnelheid. In de Visie Zuidrand wordt de fabrieksstraat in 3 fases uitgevoerd. Vanwege het belang van de ensemblewerking van de fabrieksstraat zal deze in zijn geheel in de eerste fase worden gerealiseerd. Vanwege de op dit moment maximaal beschikbare contingenten voor de locatie Van Besouw (155 eenheden) zal fase 2 (ca. 42 eenheden) vooralsnog niet gerealiseerd kunnen worden. Met deze fasering ontstaat ook na afronding van de eerste fase een (tijdelijke) eindsituatie, waarbij het bouwverkeer voor de tweede fase geen gebruik meer hoeft te maken van de reeds in gebruik genomen eerste fase.



fasering

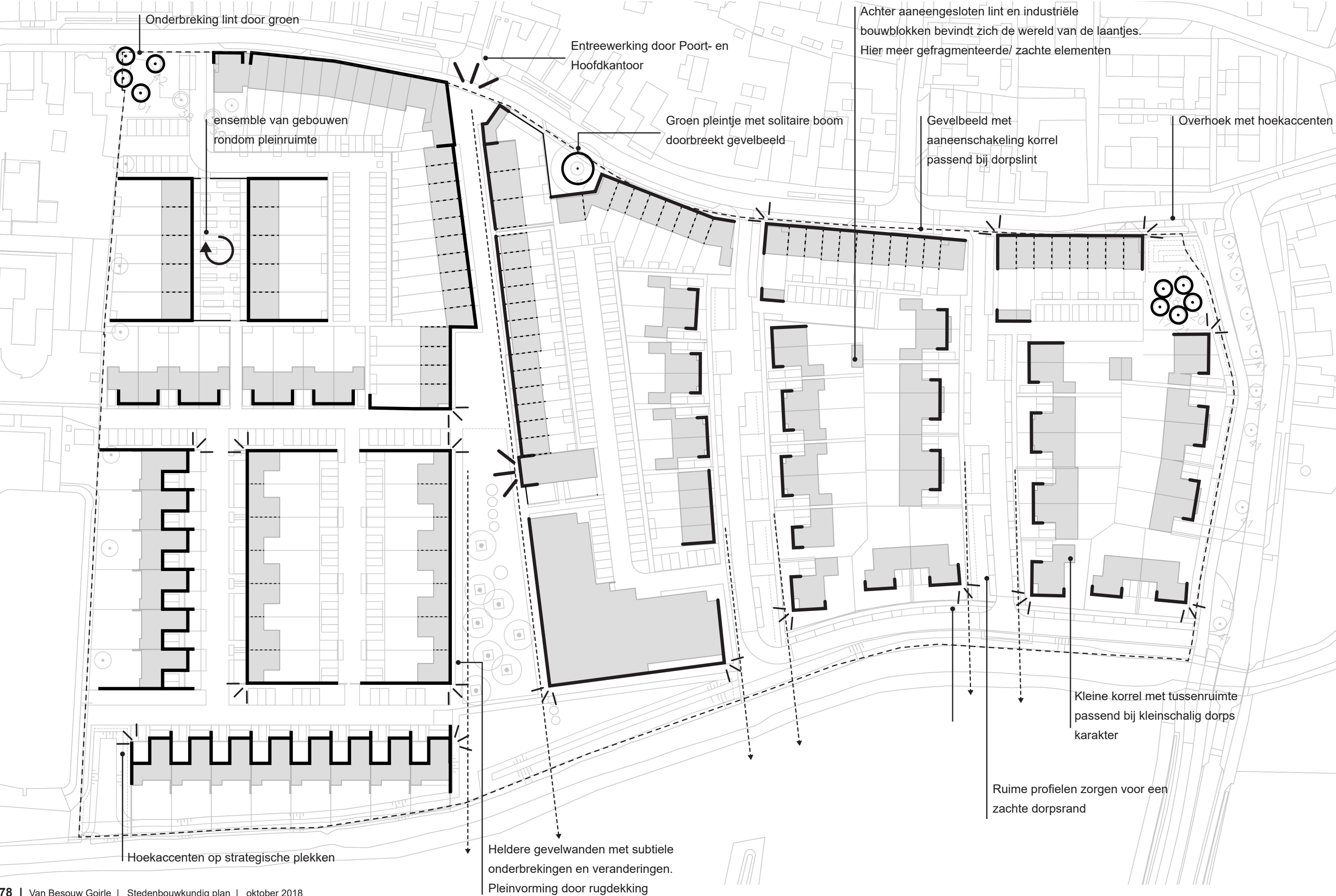
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: woningtypes & programma



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: compositie, korrel en oriëntatie van de bebouwing



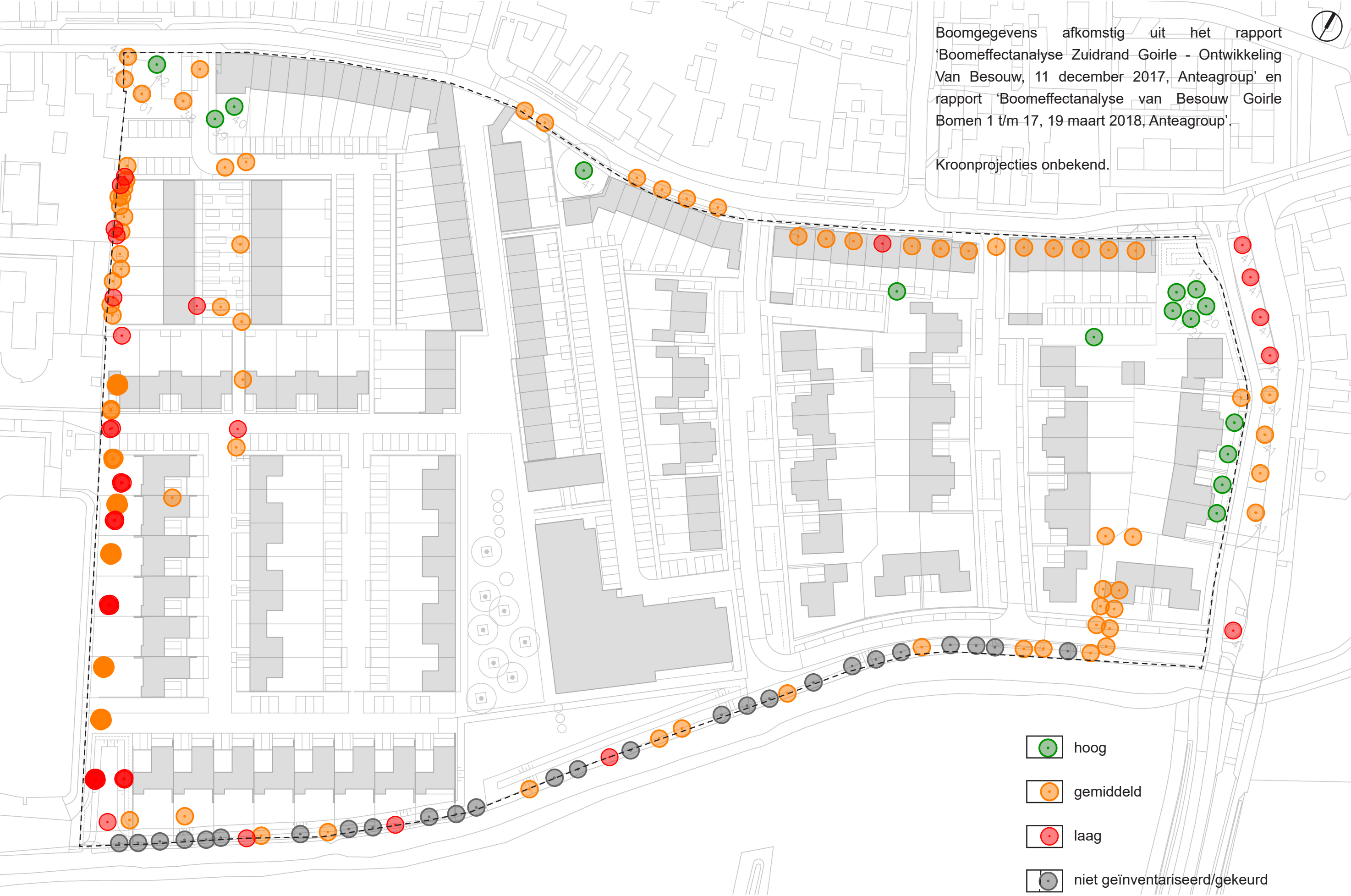
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: compositie, korrel en oriëntatie van de bebouwing



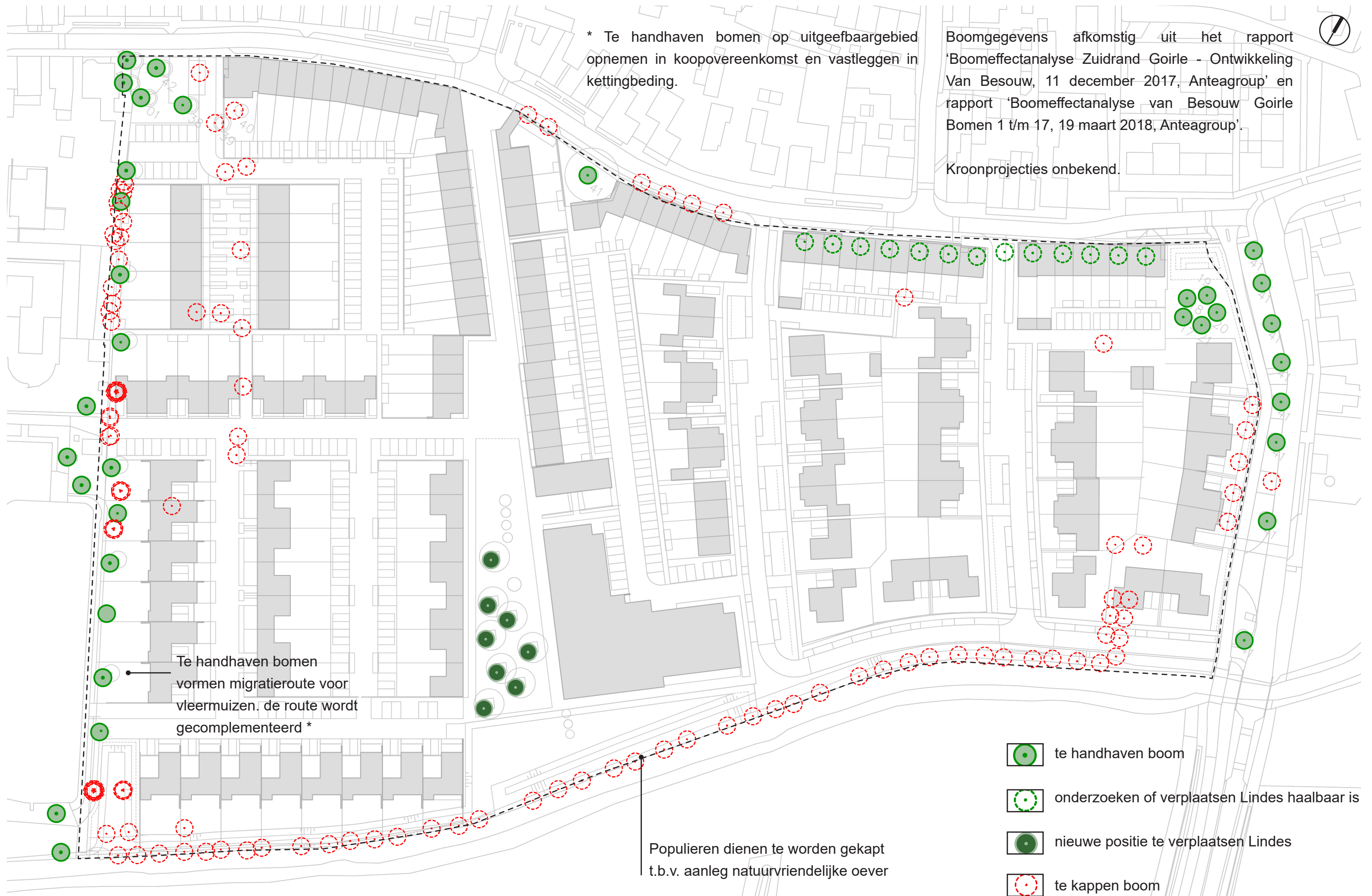
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: behoudenswaardigheid bomen



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: bestaande bomen



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: groen nieuw



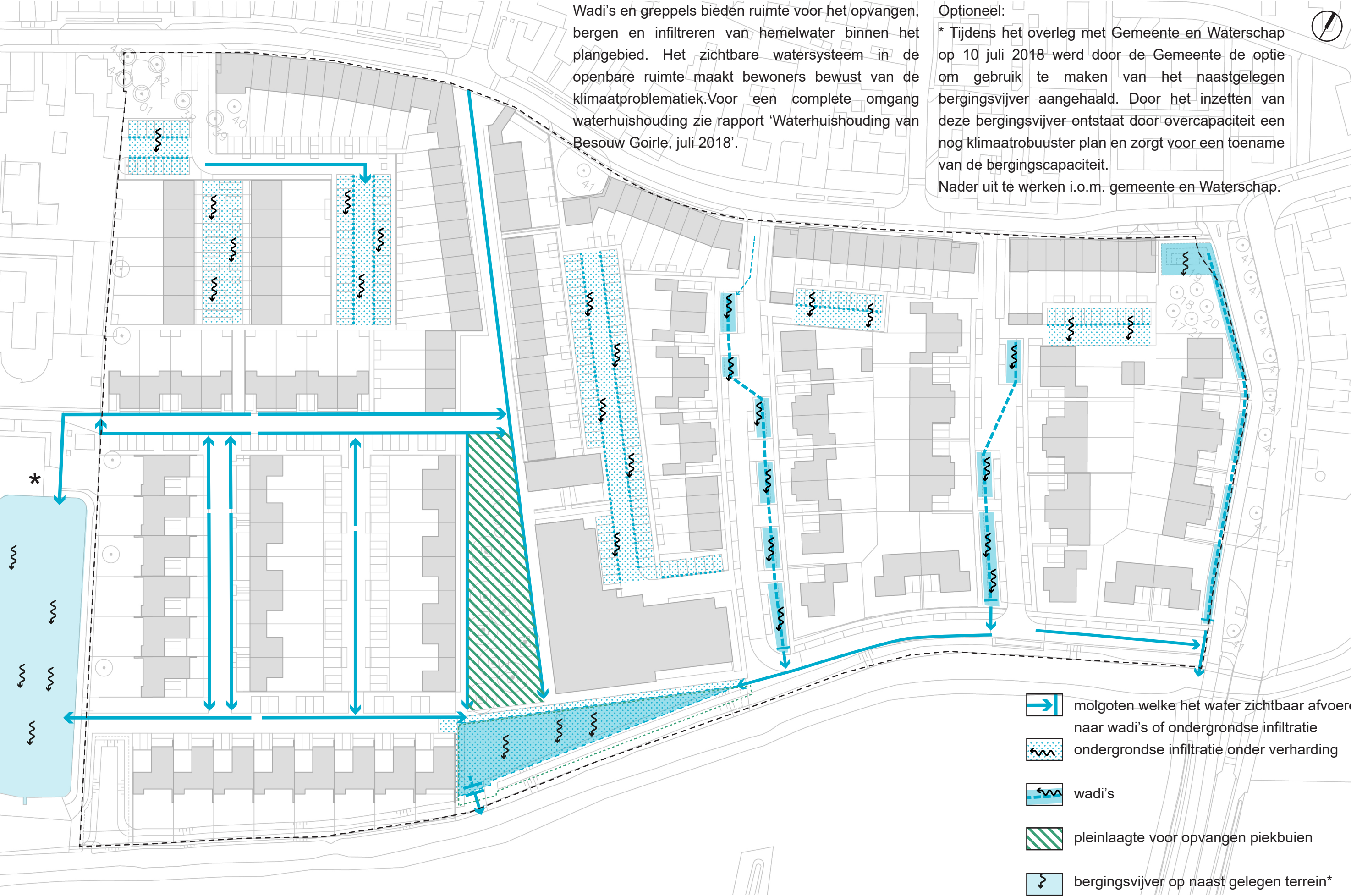
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: nieuw groen



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: waterstructuur: afwatering



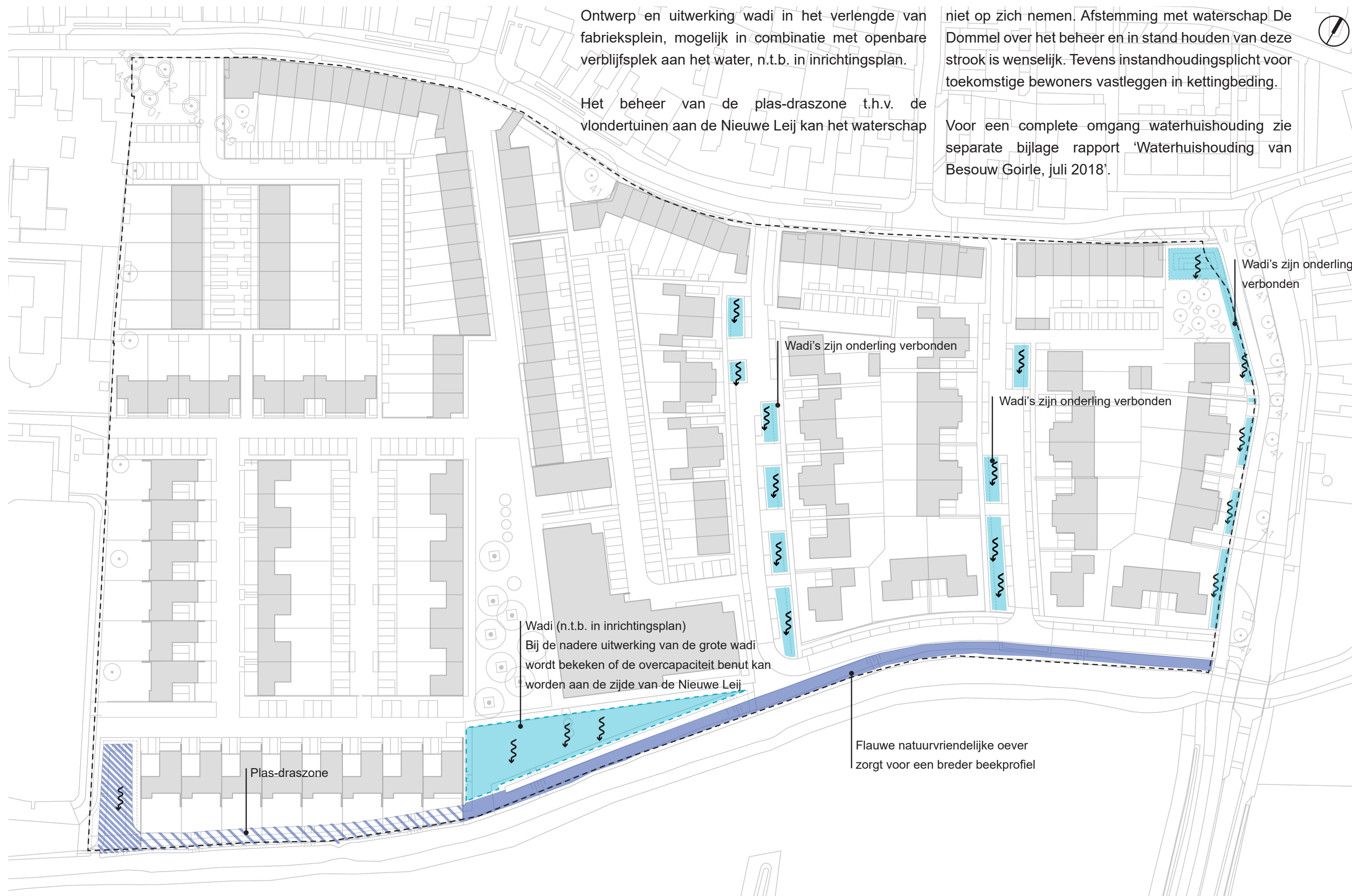
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: waterstructuur: afwatering



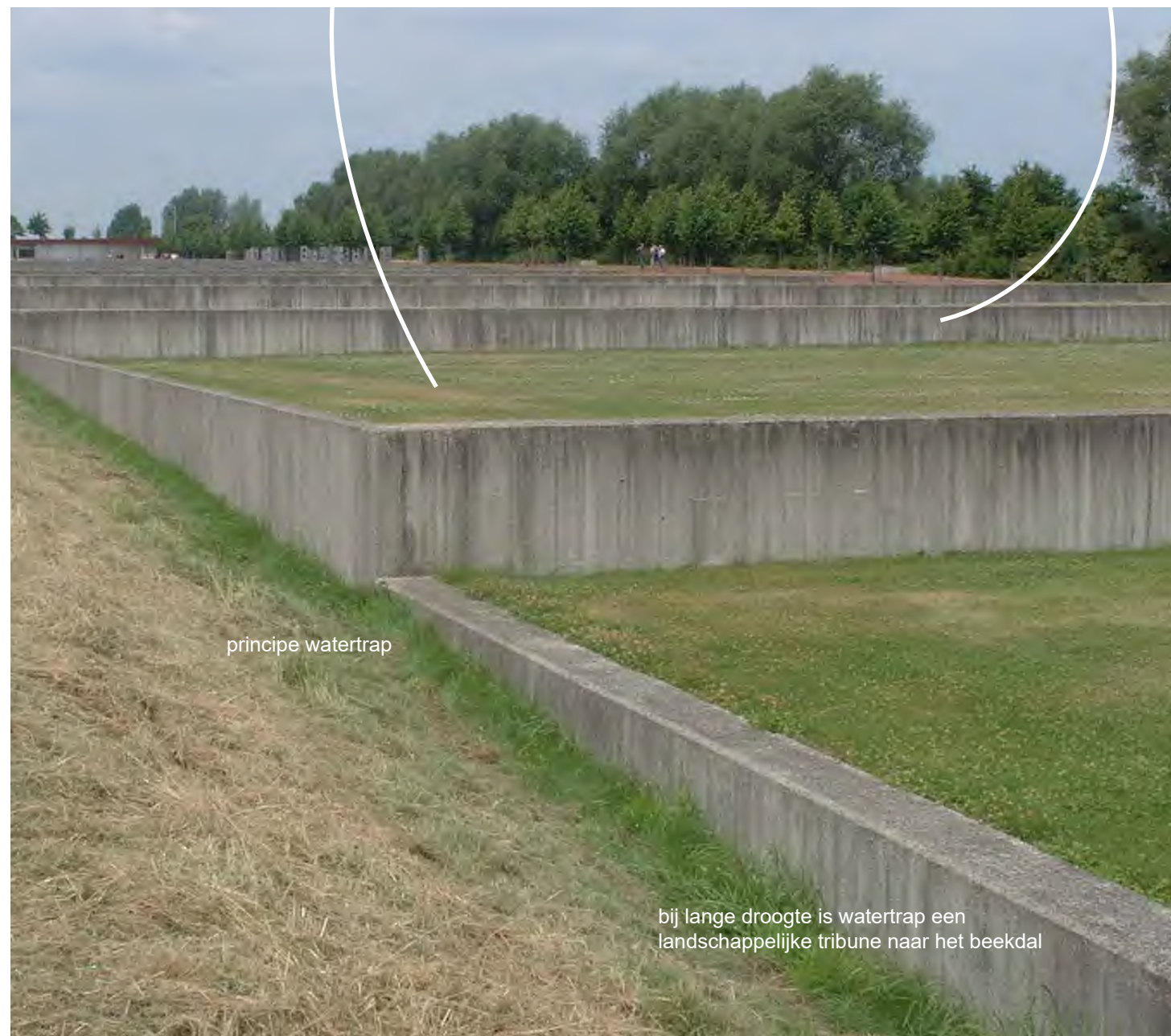
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: waterstructuur: oevers & wadi's



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: waterstructuur: oevers & wadi's



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: verkeersstructuur

De autobereikbaarheid en het parkeren zijn belangrijke voorwaarden voor de nieuwe woningen op het terrein van Van Besouw. Parkeren in de buurt van de woning is van groot belang, zeker voor mensen die minder mobiel zijn, of mensen met een beperking of zorgbehoefte. Dit geldt uiteraard ook voor mensen met kinderen. Tegelijkertijd is juist voor deze mensen ook de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van de directe woonomgeving van groot belang. De auto moet daarom niet overheersend aanwezig zijn; gevoelsmatig dient de auto bij de locatie Van Besouw te gast te zijn, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. De auto hoeft zeker niet onzichtbaar gemaakt te worden (ook dat hoort bij een dorp) maar het blik zal niet overheersend zijn in het straatbeeld. Een zorgvuldig evenwicht is gewenst, waarbij de duurdere woningen hoofdzakelijk op eigen terrein parkeren.

In de huidige situatie wordt het fabrieksterrein ontsloten vanaf de Kerkstraat en de Beeksedijk. Met het verdwijnen van de grootschalige bedrijvigheid zullen deze ook ontlast worden van vrachtverkeer. De auto-ontsluiting voor de locatie Van Besouw loopt via de Kerkstraat en de Beeksedijk. De huidige aansluiting aan de Kerkstraat, de 'fabrieksstraat' wordt ingericht voor gemengd verkeer met nadruk op fietsen en wandelen. Gezien de ligging nabij het centrum is het streven om bij Van Besouw het langzaam verkeer zo goed mogelijk te faciliteren en stimuleren. Een fijnmazig en aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietsroutes verknoopt het nieuwe woongebied met de rest van Goirle en het buitengebied. Aan de westkant zal een wandel- en fietsroute (die ook dienst kan doen als calamiteitenroute) aansluiten op het reeds aanwezige pad tussen Hoogen Dries 1 en het bergbezinkbassin.

Het parkeren is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op basis van het woningbouwprogramma uitgewerkt conform het voorgestelde parkeerbeleid van de gemeente Goirle. Het parkeren wordt op eigen terrein, in parkeerclusters tussen de tuinen en in openbare ruimte en langs de ontsluitingsstraten opgelost.

Deelplan 1 en 2 biedt plaats aan ca. 72 woningen. Het parkeren van deelplan 1 vindt hoofdzakelijk plaats op het interne parkeercluster 'achter' de woningen en wordt ontsloten voor autoverkeer via de uitrit naast het speelterrein tussen Kerkstraat 37 en 49. Deelplan 2 biedt plaats aan

voornamelijk duurdere woningen met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, aangevuld met parkeerplaatsen in openbare ruimte en langs de ontsluitingsstraten. Dit deelplan wordt ontsloten voor autoverkeer via de Fabrieksstraat. Uitgangspunt is dat het 'Fabrieksplein' autovrij blijft en een verblijfs- en speelfunctie voor de buurt heeft.

Deelplan 3 biedt plaats aan ca. 74 woningen, een mix van eengezinswoningen en appartementen. Het parkeren van deelplan 3 vindt hoofdzakelijk plaats op het interne parkeercluster 'achter' de woningen en in de halfverdiepte stallingsgarage onder het appartementengebouw. De duurdere woningen beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel wordt aangevuld met parkeerplaatsen langs de nieuwe 'Laan'. Deelplan 3 is voor autoverkeer bereikbaar via de nieuwe éénrichtingsverkeer inrit naar de 'Laan' ter hoogte van Kerkstraat 74 en via de Beeksedijk. Vertrekkend verkeer zal gebruik maken van de aansluiting op Beeksedijk zodat de verkeersintensiteit op de Kerkstraat wordt beperkt/ teruggebracht.

Deelplan 4 biedt plaats aan ca. 27 woningen. Het parkeren van deelplan 4 vindt plaats op het interne parkeercluster 'achter' de woningen en de duurdere woningen beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel wordt aangevuld met parkeerplaatsen langs de nieuwe 'Laan'. Deelplan 4 is voor autoverkeer bereikbaar via de nieuwe éénrichtingsverkeer inritten naar de 'Lanen' ter hoogte van Kerkstraat 74 en 86 en via de Beeksedijk. Vertrekkend verkeer zal gebruik maken van de aansluiting op Beeksedijk zodat de verkeersintensiteit op de Kerkstraat wordt beperkt/ teruggebracht.

Deelplan 5 biedt plaats aan ca. 23 woningen. Het parkeren van deelplan 5 vindt plaats op het interne parkeercluster 'achter' de woningen en de duurdere woningen beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel wordt aangevuld met parkeerplaatsen langs de nieuwe 'Laan'. Deelplan 5 is voor autoverkeer bereikbaar via de nieuwe éénrichtingsverkeer inrit naar de 'Laan' ter hoogte van Kerkstraat 86 en via de Beeksedijk. Een deel van de woningen sluit direct aan op de Beeksedijk. Vertrekkend verkeer zal gebruik maken van de aansluiting op Beeksedijk zodat de verkeersintensiteit op de Kerkstraat wordt beperkt/ teruggebracht.



Om het 'fabrieksplein' en de oevers van het beekdal zoveel mogelijk een verblijfsfunctie te geven en de industriële loper niet te doorbreken is de verbinding van fabrieksplein naar Beeksedijk, zoals voorgesteld in de Visie Zuidrand (hierboven afgebeeld), komen te vervallen. Dit na overleg met de afdeling verkeer en de stedenbouwkundigen van de gemeente Goirle op 18-06-2018.

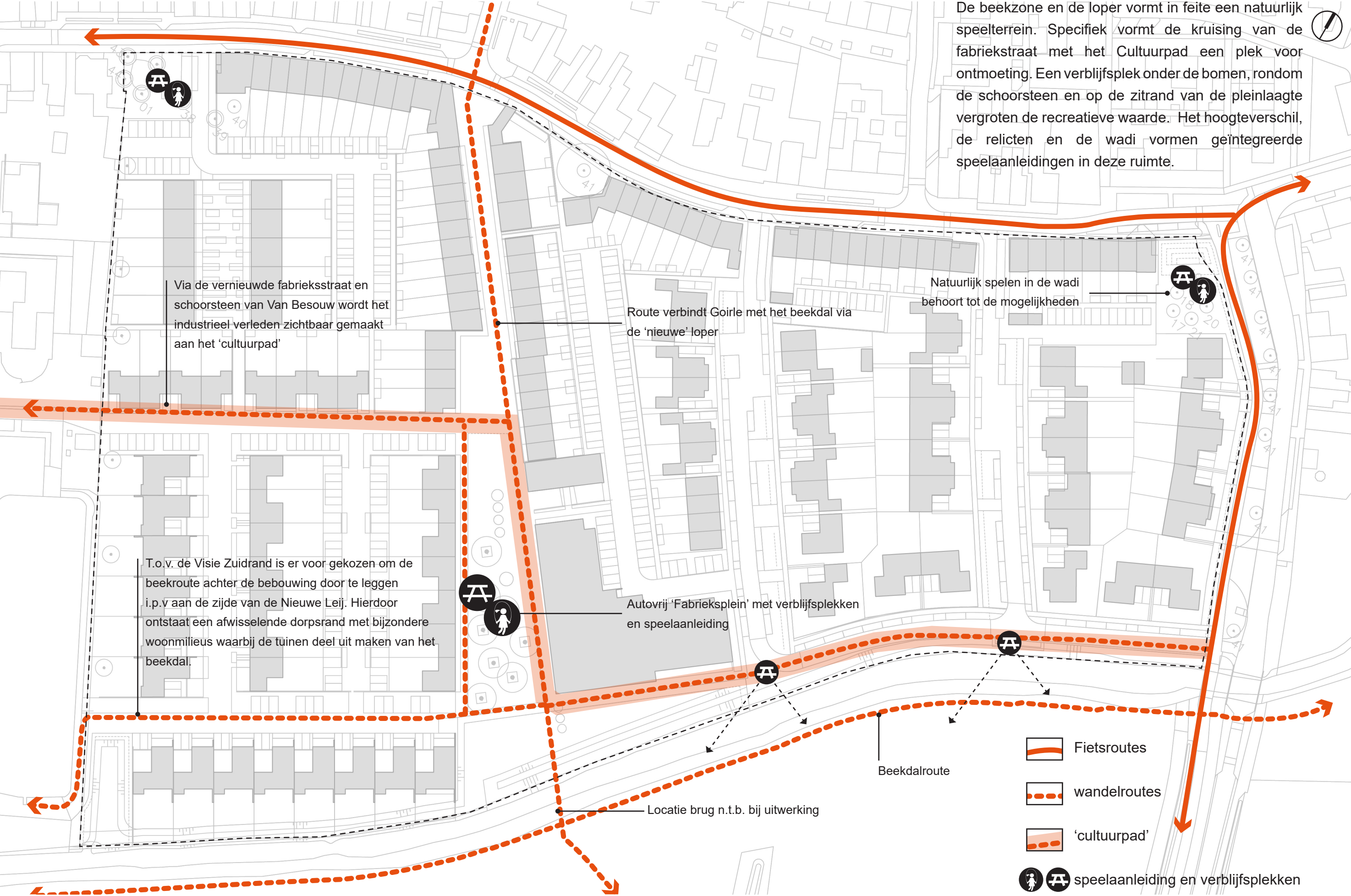
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: verkeersstructuur: ontsluiting



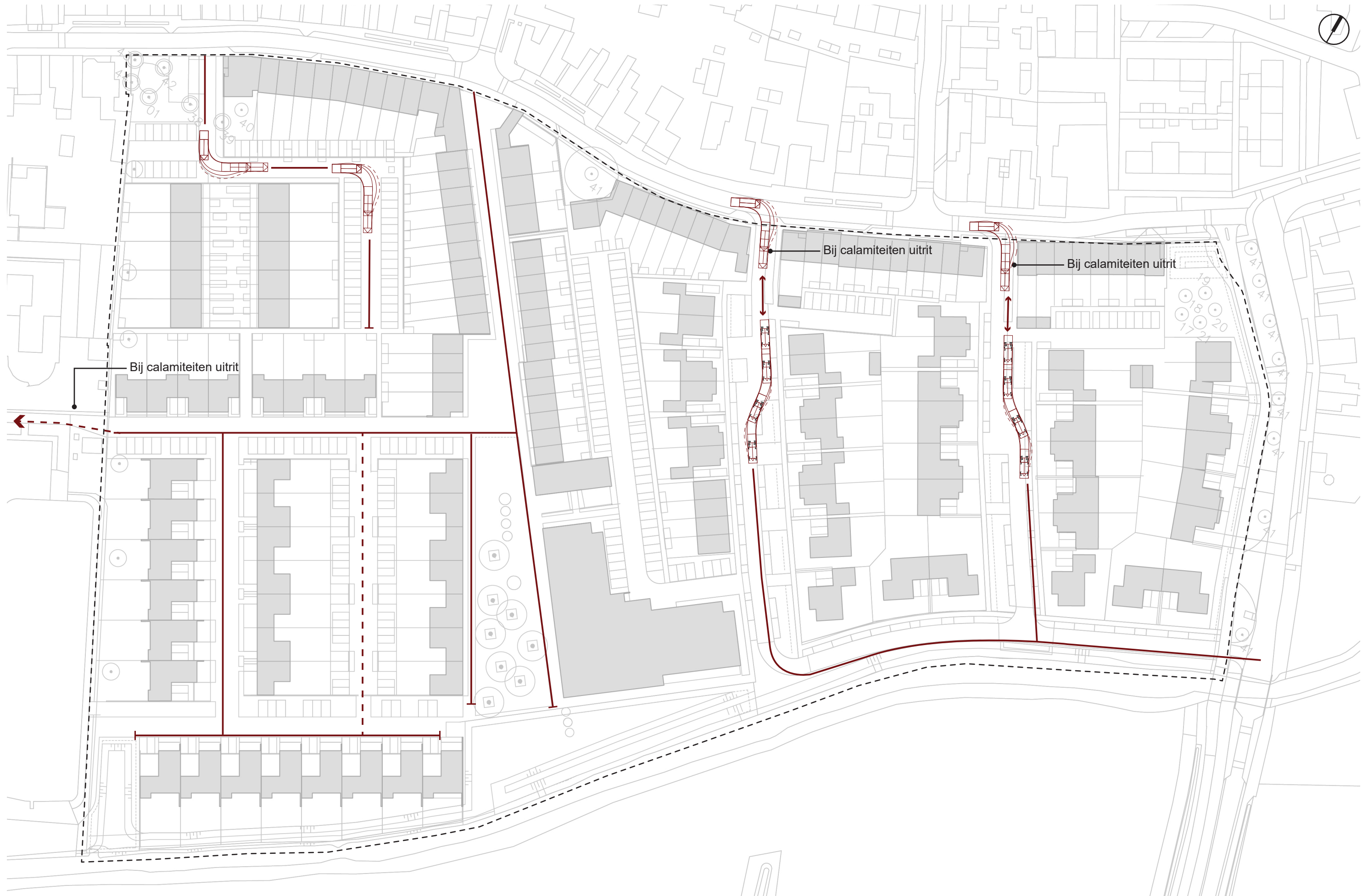
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: verkeersstructuur: langzaamverkeer, ontmoeten en spelen



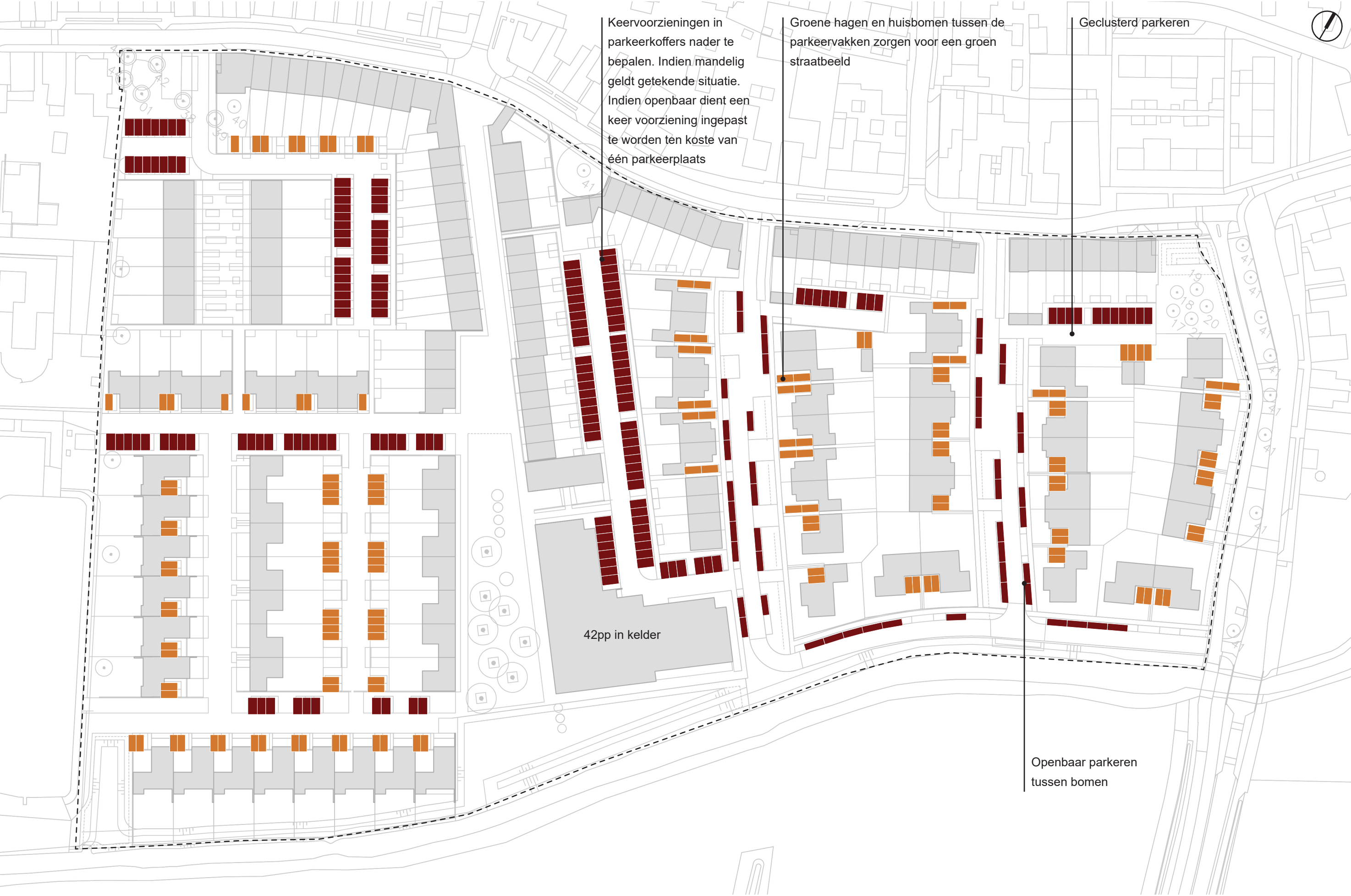
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: verkeersstructuur: calamiteiten



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: verkeersstructuur: parkeren





Groene hagen en huisbomen tussen de opritten en het minimaliseren van de inrittoegangen (door auto's achter elkaar te plaatsen i.p.v. naast elkaar) zorgen voor een groen straatbeeld. Hierdoor is de auto niet overheersend aanwezig en wordt het groene karakter van de wijk versterkt.

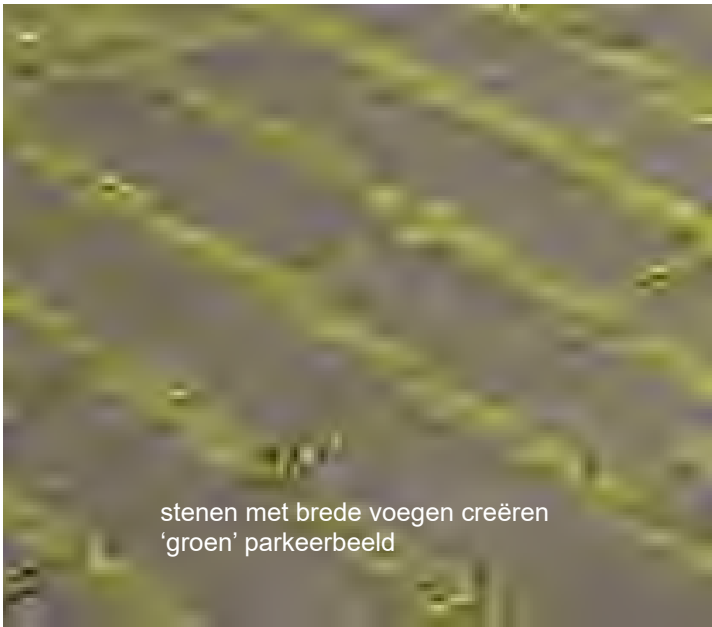
- parkeren in openbaar gebied
- parkeren op privé terrein

norm:				
	naast elkaar	2,0	sociaal	1,6
	enkel	1,0	rij	1,9
	achter elkaar	1,0	appartementen	1,8
			tweekapper	2,1
			vrijstaand	2,2

Totaal aantal parkeerplaatsen nodig volgens norm:
373,1pp

Totaal aantal parkeerplaatsen ingetekend:
387,5pp

Balans:
+14,4 pp



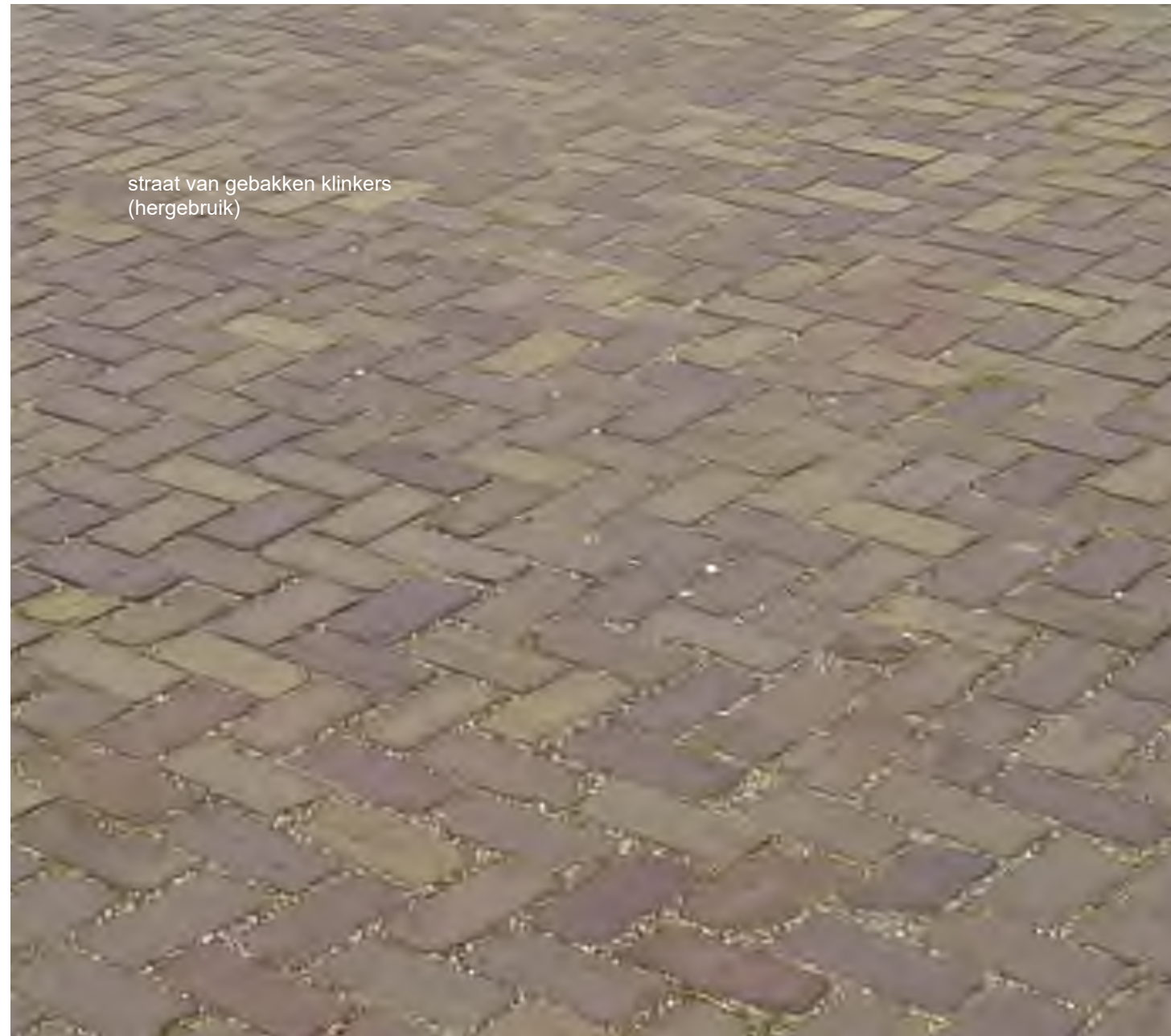
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: materialisatie



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: materialisatie



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: inrichtingselementen



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

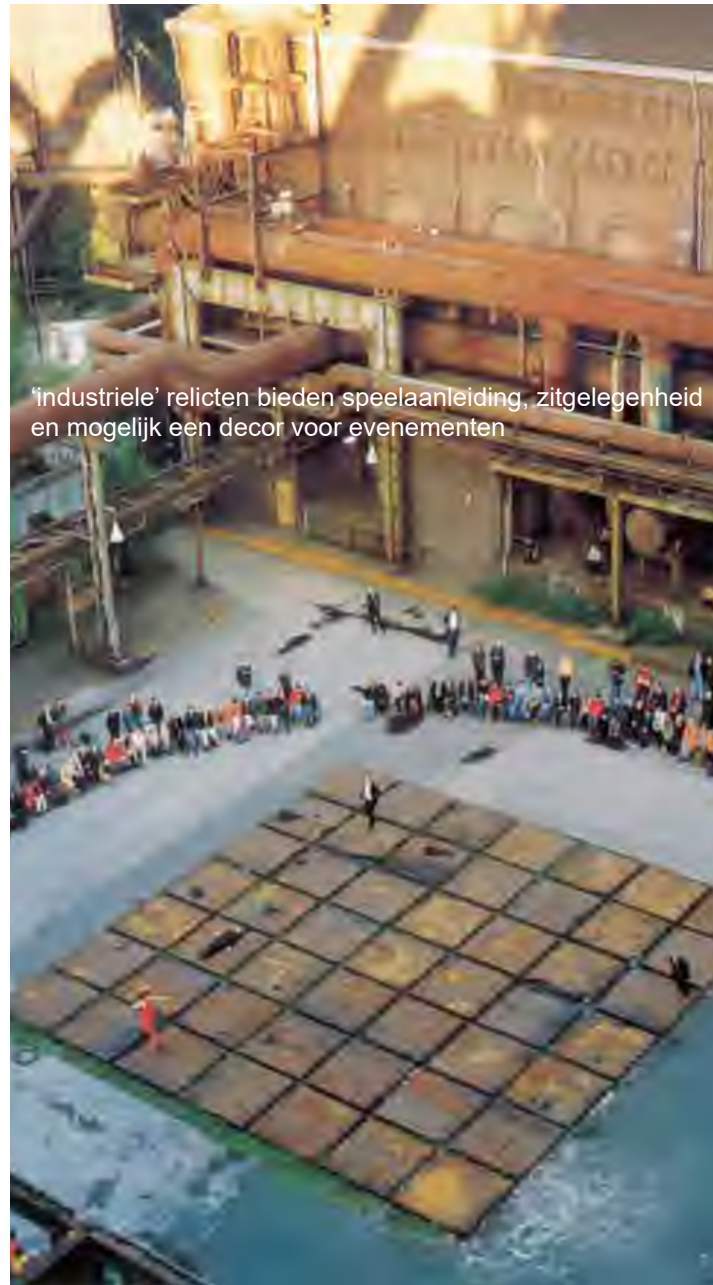
6.3. Facetten: inrichtingselementen



boomstammen van de te kappen bomen bieden speelaanleiding en zitgelegenheden



hoogteverschil op het plein biedt speelaanleiding en zitgelegenheid



'industriële' relictten bieden speelaanleiding, zitgelegenheid en mogelijk een decor voor evenementen



zitgelegenheden in oever bieden zicht op beekdal Nieuwe Leij en Oude Leij



wadi's en laagtes bieden speelaanleidingen



aangename verblijfsplekken tussen vogel-, vlinder- en bijenlokkende beplanting

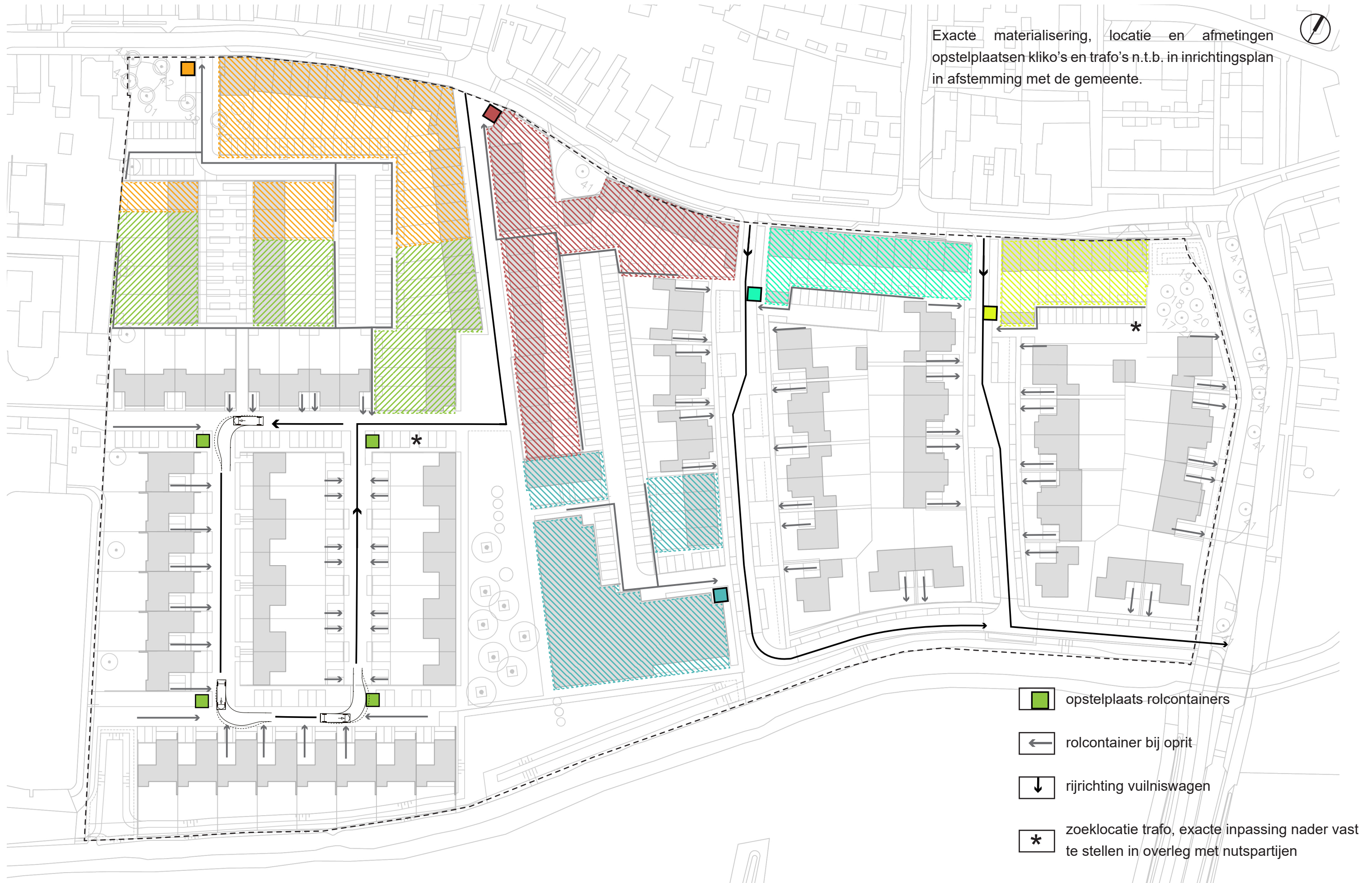
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: erfafscheidingen



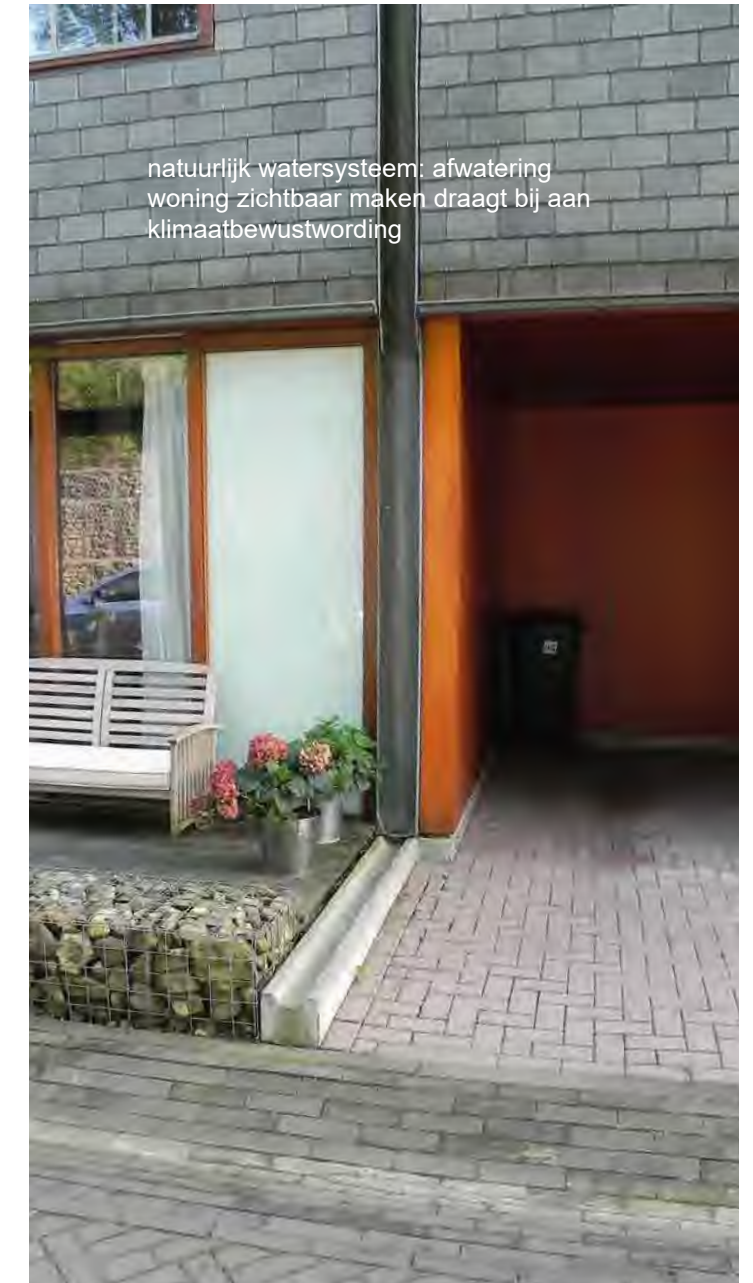
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: huisvuil en trafo's e.d.



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: duurzaamheid



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

6.3. Facetten: duurzaamheid



Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor Van Besouw. Speerpunten zijn onder meer de verankering in de landschappelijke hoofdstructuur, de waterhuishouding, de bevordering van ecologie en biodiversiteit en een bewuste materialisering.

Het plan is op de eerste plaats duurzaam, omdat het een vervallen en verlaten terrein een nieuw toekomstperspectief biedt. Niet alleen betekent de herontwikkeling een duurzame verbetering van de locatie, het heeft ook ruimtelijke, economische en sociale betekenis voor Goirle. Het genereert daarmee een maatschappelijke meerwaarde. Concrete duurzaamheidsmaatregelen betreffen het waar mogelijk herbestemmen van bestaande gebouwen evenals het hergebruiken van bestaande bestratingsmaterialen en bouwkundige elementen, ook in de openbare ruimte.

Van Besouw wordt zorgvuldig ingepast in het landschap. De overgangszone herstelt de relatie tussen het dorp en het beekdal op verschillende manieren. Allereerst maakt de zichtbare waterberging en -afvoer bewoners en gebruikers bewust van het feit dat Van Besouw zich in een beekdal bevindt. Waterberging in het gebied betekent bovenal ruimte geven aan het beekdal. Daarmee wordt de ecologie verbeterd; het leefklimaat van flora en fauna wordt beter. Het watersysteem is rainproof, dat wil zeggen dat het rekening houdt met klimaatveranderingen en pieken en dalen kan opvangen zonder overlast.

De beplanting op Van Besouw draagt daaraan bij. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Nieuwe bloemrijke beplanting is aantrekkelijk voor vogels, vlinders, bijen. Vleermuizen en andere insecten profiteren daar weer op hun beurt van. De bevordering van de biodiversiteit heeft ook voordelen voor de bewoners en gebruikers van Van Besouw. Er ontstaat een gezonde, groene leefomgeving die bijdraagt aan het mentale geluk van de mens. Bovendien leidt de groene openbare ruimte tot een gebied met een recreatieve meerwaarde. Sociale verbinding en maatschappelijke betrokkenheid zijn het neveneffect.

Naast landschap en openbare ruimte draagt ook de bebouwing bij aan een duurzaam Van Besouw. Wij hebben voor het project de volgende doelstellingen gedefinieerd:

- Energiezuinige woningen ($EPC \leq 0,40$), uitbreidbaar naar energieneutrale woningen ($EPC = 0$) als koperskeuze
- De woningen waarvoor de vergunning ná 1 januari 2020 zal worden aangevraagd zullen voldoen aan de BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen)
- Geen gasaansluiting en een betaalbare, betrouwbare, duurzame warmtevoorziening
- Hoog binnenklimaat
- Zo laag mogelijke energiebehoefte
- Voorkoming van verspilling aan materialen
- Gebruik hernieuwbare materialen
- Een hoge mate van gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde
- Een duurzaam bouwproces
- Voorbereid op duurzame mobiliteitsconcepten
- Bewustwording bij kopers/ bewoners over duurzame keuzes en inkopen

De EPC wordt bereikt door een goede gebouwschil, efficiënte technieken en PV op het dak. Alle woningen zijn voorzien van gebalanceerde ventilatie met CO₂ sturing. De woningen zullen in ieder geval verwarmd (en gekoeld) worden d.m.v. warmtepompen. De warmtepomp onttrekt zijn warmte uit een of meerdere bronnen. Het concept wordt op dit moment nader uitgewerkt. Zo wordt onderzocht of delen van het plan wellicht aangesloten kunnen worden aan op een collectieve bodembron. Tot slot krijgen de woningen zonnepanelen (PV) om ze naar de genoemde EPC-waarden te brengen. Ook wordt er natuurinclusief gebouwd: nestgelegenheden voor vleermuizen worden geïntegreerd in de bebouwing. Wellicht komen er op hellende daken vogelvides en de straatverlichting houdt rekening met fauna. Onderzocht wordt of groene daken op aanbouwen mogelijk zijn evenals oplaadpunten voor elektrische auto's.

Geraadpleegde bronnen

Algemeen

- Visiedocument ‘Zuidrand Goirle’ 12 oktober 2015
- Handreiking Inrichting openbare ruimte Zuidrand Goirle, versie 2 (definitief) d.d. 1 juni 2016

Waterhuishouding

- Structuurplan stedelijk water, 5 april 2018, Anteagroup
- Rapport ‘Waterhuishouding van Besouw Goirle, juli 2018’, Buro Lubbers

Boomgegevens

- Boomeffectanalyse Zuidrand Goirle - Ontwikkeling Van Besouw, 11 december 2017, Anteagroup
- Boomeffectanalyse van Besouw Goirle Bomen 1 t/m 17, 19 maart 2018, Anteagroup.

Cultuurhistorie

- 20170829 Transformatiekader Zuidrand Goirle.pdf
- 20171214 Presentatie BdB invulling transformatiekader.pdf
- BAAC, Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw

Stedenbouwkundig plan Van Besouw, Goirle
oktober 2018

opdrachtgever:



Nederlandse Bouw Unie
ontwikkelt en bouwt uw thuis

ontwerp:



BEDAUX DE BROUWER
ARCHITECTEN BV BNA



gesprekpartners:

- Gemeente Goirle
- Waterschap De Dommel
- Civil Support
- Stichting Steengoed Goirle
- De Erfgoedfabriek
- Biodiversiteitsteam



Nederlandse Bouw Unie
ontwikkelt en bouwt uw thuis

VAN BESOUW GOIRLE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

oktober 2018 | In opdracht van Nederlandse Bouw Unie

Reactie op interne memo van de gemeente Goirle d.d. 13 november 2018

Aan Judith Kluijtmans en Sylvia Torremans
Van Nederlandse Bouw Unie (Jan-Kees Fait)
Datum 7 december 2018

- De opmerkingen van het Waterschap uit de mail van Ruud Koch d.d. 16 oktober 2018 en de opmerkingen van het overleg van 6 november 2018 moeten nog verwerkt worden.

Naar aanleiding van de eerdere opmerkingen van de gemeente Goirle en het Waterschap hebben wij op 6 november jl. een overleg gehad inzake de waterhuishouding op de locatie Van Besouw. Dit overleg heeft geresulteerd in de afspraak dat wij het stedenbouwkundige plan toetsen door middel van een hydrodynamische berekening. Aangezien onze civieltechnisch adviseur (Civil Support) deze berekening niet in eigen beheer kan uitvoeren, hebben wij ons team uitgebreid met Aquabrain (de heer Janco Venderbos). Op 3 december jl. heeft een startoverleg plaatsgevonden met Aquabrain. Aan dit startoverleg hebben Mathijs Vromans (gemeente Goirle) en Ruud Koch (Waterschap De Dommel) deelgenomen. Vanwege de door ons doorgevoerde wijzigingen aan het stedenbouwkundige plan zijn het aantal mogelijk knelpunten aanmerkelijk teruggedrongen. De mogelijke knelpunten beperken zich tot de bovengronds afvoer van hemelwater ter plaatse van de grote parkeerhof ten oosten van de Fabrieksstraat en het westelijk deel van de locatie. Door wijzigingen in het westelijk deel (ná het overleg van 3 december jl.) zijn ook deze knelpunten hoogstwaarschijnlijk opgelost. Eventuele resterende knelpunten zullen wij inzichtelijk maken in een bijgestelde versie van het waterhuiskundig plan. Indien de tussenuitkomsten daarom vragen zullen wij nog een overlegmoment inplannen met de betrokken partijen. Indien wij daar geen noodzaak voor zien, zullen wij het bijgestelde waterhuiskundige plan voor akkoord aanbieden aan de gemeente en het Waterschap.

- Pag 14: de integratie van het Transformatiekader in het plan is nog steeds mager beschreven. Wij missen in het stedenbouwkundig plan het plaatje van het Transformatiekader, dat meer duidelijkheid schept in het transformatiepotentieel. We missen de toelichting wat uit het Transformatiekader is overgenomen (A1, A2, A3 en B4 in combi met C2, B5 en B6, C1 en C2, D1 en D2), wat niet en welke zwaarwegende argumenten er zijn dat de instandhouding van de essentiële kwaliteiten niet realiseerbaar is (B1 en B2, C2 groene dorpsrand en C3 Beeksedijk zie hierna) en wat uit het Transformatiekader nog moet worden meegenomen bij de uitwerking van concrete bouwplannen (B3)

Het plaatje dat meer duidelijkheid schept in het transformatiepotentieel is opgenomen in het Transformatiekader en maakt onderdeel uit van de bijlage van het stedenbouwkundig plan. De naar onze mening belangrijkste zaken hebben wij overgenomen in onze toelichting op het stedenbouwkundige plan.

A1, A2 en A3:

Deze onderdelen betreffen de gevels van gebouwen, niet de gebouwen in haar compleetheid. Dit is ook (gedeeltelijk) in lijn met de omstrede status als gemeentelijk monument (gevel A1 en A2). Op pagina 74 wordt voldoende uitgebreid toegelicht wat onze plannen met deze onderdelen zijn.

B1 en B2:

In onze plannen integreren wij de portiersloge (B1) in de naastgelegen nieuwbouwwoning. Om zettingsverschillen te voorkomen, heeft onze constructeur geadviseerd om de portierloge (exact) na te bouwen met gebruik van authentieke materialen. Naar aanleiding van jullie opmerking hebben wij

onze constructeur verzocht nogmaals uitvoerig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van dit gebouw en aangegeven dat behoud wenselijk is. Wij zijn nog in afwachting van de uitkomsten van dit onderzoek. Wij zullen de uitkomsten van dit onderzoek met jullie delen en in goed overleg een definitieve keuze maken.

De plattegronden, indeling en constructieopzet van het hoofdkantoor (B2) lenen zich niet voor behoud. Conform het Transformatiekader wordt wel het bouwvolume behouden. Met name ook in verband met positionering en functie als entree poort samen met de portiersloge (B1).

B4, B5 en B6:

De bouwvolumes m.b.t. onderdeel B4 kunnen conform het Transformatiekader gesloopt worden. Dit hebben wij overgenomen in onze plannen. Wij handelen 1 op 1 in lijn met het Transformatiekader en zien niet in wat wij hiervan nader moeten toelichten. Ook v.w.b. de bouwmassa's B5 en B6 handelen wij 1 op 1 in lijn met het Transformatiekader en dit wordt op pagina 74 voldoende uitgebreid toegelicht.

C1, C2 en C3:

De Fabrieksstraat (C1) is een belangrijk stedenbouwkundig element met een beperkt transformatiepotentieel. Een belangrijk uitgangspunt bij de transformatie is het herkenbaar houden van de fabrieksstraat in ons stedenbouwkundig plan, door een vergelijkbaar profiel met karakteristieke elementen, zoals verspringende rooilijnen, bouwhoogtes en materialen te realiseren.

De noord-zuid lijnen (C2) waarlangs het fabriekscomplex van Van Besouw is ontstaan en gegroeid, zijn een inspiratie geweest voor de verkaveling in het westelijk deel van de locatie.

De rand aan de oost- en zuidzijde (C3) van het plangebied hebben een groen karakter gekregen. Zie ook onze reacties verderop in dit document.

- Pag 15: In de visie Zuidrand staat dat het profiel van de Beeksedijk ruimer en groener moet worden. Het gepresenteerde profiel wordt niet breder en ruimer en biedt geen extra ruimte aan groen. De groep met Moerascipressen blijft behouden maar de waardevolle bomen uit het groenstructuurplan en de groene kaart gaan verloren. Het idee van NBU om de extra ruimte voor water en groen te concentreren op de hoek van de Kerkstraat en de Beeksedijk is ruimtelijk gezien niet hetzelfde als het maken van een groene ader. Ook het Transformatiekader beveelt aan om aan de oost- en zuidzijde de randzone van het plangebied een groen karakter te geven. Juist de lijnvormige groenstructuur (de bomen dus!) moeten behouden blijven. Dat kan alleen maar als de woningen naar achteren opschuiven.

Wij hebben bij het opstellen van de verkaveling een evenwicht gezocht tussen de verschillende bouwvelden en de openbare ruimte. Wij hebben getracht om de beschikbare ruimte tussen de 'harde' vertrekpunten, nl. de Fabrikstraat aan de ene zijde en de Beeksedijk aan de andere zijde zo optimaal mogelijk te verdelen. Met name de Lanen doen door de toevoeging van meanderende wadi's een aanmerkelijk beslag op de beschikbare ruimte, meer ook dan waar in de visie vanuit is gegaan. Desondanks hebben wij het profiel van de Beeksedijk met ca. 3,5 m1 kunnen oprekken. Deze ruimte hebben wij ingevuld met een wadi, e.e.a. in overeenstemming met hetgeen gepresenteerd in de visie Zuidrand op blz. 35. Afwijkend ten op zichte van de visie Zuidrand is het ontbreken van het voetpad tussen de wadi en de uitgeefbare bouwkvavels. Ook afwijkend ten op zichte van de visie is het behoud van de groep met Watercipressen in combinatie met extra ruimte voor water op de hoek van de Kerkstraat en de Beeksedijk. Anders dan in de reactie wordt gesteld, blijven de bomen (Zomereiken) aan de Beekse Dijk, welke zijn opgenomen in het groenstructuurplan en/ of groene kaart, behouden. Slechts de bomen in tweede lijn (Zomereiken op particuliere grond) en de Gewone es aan de Beeksedijk (tussen de Nieuwe Ley en de huidige ontsluitingsweg) gaan verloren. De Zomereiken in

tweede lijn gaan verloren vanwege de inpassing van de wadi conform de visie. Wij hebben er daarnaast voor gekozen om de rijbaan parallel aan de Nieuwe Ley 2 m1 in noordelijke richting te op te schuiven. Deze aanpassing aan het stedenbouwkundige plan maakt de dorpsrand groener en draagt in positieve zin bij aan de oppervlakkige waterafvoer. Het gevolg daarvan is dat de Gewone es aan de Beeksedijk verloren gaat. Deze is niet te combineren met een veilige wijkontsluitingsweg. Wel zijn wij voornemens om het gat in de bomenrij ter plaatse van de huidige inrit van de locatie op te vullen 1 of 2 nieuwe Zomereiken.

- Pag 17: Ten noorden van de Leij ontstaat een groene dorpsrand volgens de Visie Zuidrand. Het stedenbouwkundig plan doet echter vermoeden dat het eerder een stenige dorpsrand gaat worden. Het antwoord van NBU is dat er 1^e orde bomen in de flauwe oever geplant zullen worden. Wij vragen ons af of er daardoor wel een groene dorpsrand ontstaat, omdat het 'probleem' zit in de maat van het groen. Ook het Transformatiekader beveelt aan om aan de oost- en zuidzijde de randzone van het plangebied een groen karakter te geven.

Ten noorden van de Nieuwe Ley is momenteel een steile oever aanwezig met op de insteek een populierenrij als windscherm. Met de herontwikkeling van het fabrieksterrein wordt nu ook aan de noordzijde een flauwe oever ingepast met daarin opgenomen bomen van de eerste orde. Wij zijn van mening dat hier dan ook absoluut geen sprake is van een stenige dorpsrand. Desalniettemin hebben wij besloten om naar aanleiding van deze opmerking de rijbaan parallel aan de Nieuwe Ley 2 m1 in noordelijke richting te verschuiven. Deze aanpassing aan het stedenbouwkundige plan maakt de dorpsrand groener en draagt in positieve zin bij aan de oppervlakkige waterafvoer.

- Blz. 17: De bomen en hagen moeten zoveel mogelijk in de openbare ruimte komen te staan.

Door de voortuinen kleiner te maken en deze ruimte toe te bedelen aan de openbare ruimte zullen de bomen in de openbare ruimte komen te staan.

- Pag 41 e.v.: Beeldkwaliteit: het is een taaie, moeilijk leesbare tekst. Wat we nog missen: hoe hoog mag/moet de bebouwing zijn? Is het goed als straks alles in 1 bouwlaag plat afgedekt wordt gerealiseerd? (wat ons betreft heeft dit niet de voorkeur). Er blijven discrepanties in de tekst zitten "al dan niet afgewisseld met gekeimde bakstenen in plandelen het Lint en de Lanen" terwijl gekeimde gevels ook bij de fabriek een plaats krijgen. Tekst op pagina 48 "één kleur baksteen toepasbaar in verscheidende bijzondere metselwerkverbanden" en de foto's sluiten niet op elkaar aan. Op pag 51 staat "De portiersloge geldt als entree van het voormalige terrein en voor het toekomstige woongebied. Vanuit technisch oogpunt wordt deze gereconstrueerd met (waar mogelijk) hergebruikte materialen". Zoals eerder aangegeven ontbreekt de motivering van herbouw volledig in het plan. In het transformatiekader staat bij B3 "Bij transformatie van het bouwvolume, programma, stramien en gevelopeningen aanpassen aan karakteristieke straat wand." In de beeldkwaliteitparagraaf moet hier op ingegaan worden. Over de extra dakverdieping bij de woningen aan de langsgevel doen wij nu nog geen uitspraak. Hierover vragen wij in een later stadium advies van de Monumentencommissie. Dit in relatie tot aanduiding B3 van het transformatiekader.

Conform de reactie van Judith Kluijtmans d.d. 13-11-2018 hoeft er qua beeldkwaliteit niet heel veel meer aangepast te worden. Wij zullen het beeldkwaliteitplan seperaat ter beoordeling aanbieden.

Voor wat betreft de portiersloge, zie onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 14.

De invulling met een extra terugliggende verdieping bij de woningen aan de langsgevel in de Kerkstraat is door ons gepresenteerd aan de gemeente Goirle en overige stakeholders, zoals De Erfgoedfabriek en Stichting Steengoed, omdat dit een voorwaarde is voor een haalbaar plan met

behoud van de gehele gevel aan de Kerkstraat. Wij hebben naar aanleiding van onze presentatie van alle betrokken partijen (gemeente Goirle, De Erfgoedfabriek/ Provincie NB, Rothuizen en stichting Steengoed) complimenten gekregen op onze realistische en haalbare plannen. De presentatie d.d. 14-12-2017 maakt daarom ook onderdeel uit van ons stedenbouwkundig plan. Vanzelfsprekend dient de vormgeving, detaillering en materialisatie van de extra verdieping in een later stadium besproken te worden met de welstand- of monumentencommissie. Dat monumentencommissie is naar onze mening overigens niet bevoegd, aangezien wij, zoals bekend, de status van gemeentelijk monument betwisten.

- Blz. 61: Het groen in de Kerkstraat is gereduceerd tot een paar blokhagen achterin de Kerkstraat. Ter plaatse van de huidige rij lindebomen en meidoornhagen wordt alles verwijderd ten gunste van uitgeefbare kavels. Daarmee gaat het groene karakter van de Kerkstraat verloren.

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij het stedenbouwkundig plan aangepast. Op één Linde ter hoogte van de toegang van de wijk na, hebben wij de overige Lindes ingepast. Ook de meidoornhagen blijven nagenoeg geheel behouden.

- Pag 64: Profiel van de fabriekstraat: Als een cultuurpad als route wordt voorgestaan door de gehele zuidrand, is het wat ons betreft vreemd dat er geen voetpad wordt gerealiseerd. Wij vragen niet om onnodige extra m2 verharding. Wij vragen ruimtelijk zichtbaar te maken dat er een doorgaande route, een cultuurpad, voor voetgangers door de gehele zuidrand loopt.

Wij kunnen het cultuurpad binnen het door ons voorgestelde profiel op verschillende wijzen ruimtelijk zichtbaar maken. Te denken valt aan een wijziging in het straatverband, een belijning in de verharding, een loper van stelconplaten of het toepassen een symbooltegel als bewegwijzering. Combinaties van de voorgaande oplossingsrichtingen zijn ook mogelijk. Wij stellen voor dat de uitwerking opgepakt/ ingevuld gaat worden in het nader in goed overleg met de gemeente op te stellen inrichtingsplan.

- Pag 69: In de Visie Zuidrand is de Beeksedijk als groene ader weergegeven. Dit krijgt in het stedenbouwkundig plan nog steeds qua maat van het groen onvoldoende vertaling. Zie opmerking hiervoor.

Zie onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 15.

- Blz. 69: De dubbele bomenrij aan de Beeksedijk gaat verloren. De waardevolle bomen worden verwijderd om plaats te maken voor woningbouw. Door de woningen naar achteren te schuiven zouden de bomen behouden kunnen blijven.

Zie onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 15.

- Pag 71: Als een kettingbeding voor het waterschap afdoende is gaan wij hiermee akkoord.

Het Waterschap De Dommel (bij monde van Ruud Koch) heeft ingestemd met een instandhoudingsplicht voor de toekomstige bewoners, wat vastgelegd wordt in een kettingbeding.

- Pag 74: Zie opmerkingen eerder. Wij missen de zwaarwegende argumenten om zaken uit het Transformatiekader niet te kunnen (of willen?) over nemen. Gebouw 1 (B1) is gebouwtechnisch blijkbaar te slecht. Waaruit blijkt dit? Waarom kan alleen de gevel van Gebouw 2 (B2) behouden blijven? Zoals eerder aangegeven kan vervangende nieuwbouw nooit de uitstraling benaderen van de huidige gevel. Het Transformatiekader vraagt een andere inspanning. Ik mis hier de

beschrijving van de C en D elementen uit het Transformatiekader. Dat de invulling met een extra dakverdieping is gepresenteerd aan onze gemeente Goirle en overige stakeholders, zoals De Erfgoedfabriek en Stichting Steengoed, wil niet automatisch zeggen dat wij hiermee instemmen. Zoals eerder genoemd zullen wij hier in een later stadium advies van de Monumentencommissie over vragen.

Zie onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 14 en 41 e.v.

- Pag 76 en 77: . Levensloopbestendigheid: het zou goed zijn als het deel woningen met gelijkvloers woonprogramma wordt gekwantificeerd. Dat aandeel moet zo hoog mogelijk zijn. **Nog beter is dat alle grondgebonden huur- en koopwoningen aanpasbaar worden gebouwd.** Dat wil zeggen dat de woningplattegrond dusdanig is dat het woonprogramma, indien gewenst, met woon-, slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd kan worden. Dit hoeft niet meer te kosten.
Programma: uit het regionale behoefteonderzoek blijkt een behoefte aan het toevoegen van de volgende percentages. Daarbij is al rekening gehouden met de voorgenomen programmering in Boschkens en de Bakertand.
Dit gewenste programma voor nieuwe locaties/ontwikkelingen is nog niet vastgesteld (komt straks waarschijnlijk in de woonvisie) **en gebruiken we nu als richtinggevend.**
 - Koop eengezins woningen: 30%
 - Koop app/etagewoningen: 25%
 - Huur eengezinswoningen: 10%
 - Huur app/etagewoningen: 10%

Het aandeel appartementen is te laag (let op: etagewoningen (beneden/boven) tellen ook mee), aandeel eengezins koop te hoog en middenhuur (700-900) te laag.

In onze huidige plannen zijn van de 190 eenheden ca. 45 eenheden (=24%) uitgevoerd met een gelijkvloers woonprogramma. Nog eens minimaal ca. 26 eenheden kunnen naar behoefte (en eventueel tegen meerprijs) uitgevoerd worden met een gelijkvloers woonprogramma. In jullie opmerking wordt gesteld dat het nog beter is dat alle grondgebonden huur- en koopwoningen aanpasbaar worden gebouwd. Dat wil zeggen dat de woningplattegrond dusdanig is dat het woonprogramma, indien gewenst, met woon-, slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd kan worden en dat dit niet meer zou hoeven te kosten. Wij gaan ervanuit dat deze opmerking op een misverstand berust.

De richtinggevende percentages zijn opmerkelijk genoeg opgeteld 75%. In de bijgestelde verkaveling zijn in totaal 190 eenheden opgenomen, te weten 123 koopwoningen (=65%), 28 sociale huurwoningen (=15%) en 39 koopappartementen (=20%). Gedurende de looptijd van het project kunnen we natuurlijk binnen een bepaalde bandbreedte meebewegen met de actuele behoefte. Wij kunnen met ons stedenbouwkundig plan niet wachten op mogelijk toekomstig beleid.

Leystromen heeft aangegeven dat er in de Zuidrand behoefte is aan ca. 50 sociale eenheden (eengezins + appartementen). Voor zover bekend worden 22 sociale huurappartementen gerealiseerd op de locatie Van Puijenbroek. Op onze locatie zullen 28 sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Wij zijn van mening dat ons plan voorziet in de Goirlese woonbehoefte. Niet in iedere wijk kan exact voorzien worden in de behoefte op gemeentelijk niveau.

- Pag 80/81: Zie onze eerdere opmerkingen over de groenstructuur aan de Beekseweg. Tevens wordt gesteld dat er meer bomen behouden blijven. Op de tekening is dat niet terug te zien. Voor het stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld om heel veel bomen te verwijderen. Ook

de bomen die volgens de BEA een gemiddelde of hoge kwaliteit hebben. De gemeente streeft naar behoud van meer waardevolle bomen.

Zie onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 15. Volledigheidshalve willen wij nog graag benadrukken dat wij in het bijgestelde stedenbouwkundige plan slechts 14 kapvergunning plichtige bomen wensen te kappen. Voor de overige te kappen bomen volstaat een melding. Van de 14 kapvergunning plichtige bomen kan voor slechts 1 tot maximaal 3 bomen door de gemeente Goirle een voorwaarde opgelegd worden dat een BEA uitgevoerd wordt. Dan kan namelijk voor boom 29, een Gewone Es, opgenomen op de Groene Kaart als gemeentelijke boom en onderdeel uitmakend van de boomstructuur. Op deze plaats willen wij de wijkontsluiting op de Beeksedijk positioneren, zie ook onze reactie hiervoor op jullie opmerking inzake pag. 15. Boom 9, een Hartbladige linde, wensen wij te kappen om de inrit vanaf de Kerkstraat naar de wijk te maken. De overige Lindes aan de Kerkstraat laten wij staan. Deze Lindes (2 t/m 14) zorgen zeker voor de groene uitstraling van de Kerkstraat, maar zijn niet opgenomen op de groene kaart. Het betreffen namelijk thans particuliere bomen, welke niet gemarkeerd zijn als boomzone. Tot slot is boom 41, een Gewone esdoorn, wel aangegeven op de groene kaart als gemeentelijke boom. Dit berust echter op een misverstand, aangezien deze boom eveneens particulier bezit is (NBU Projectontwikkeling IV B.V.). Ter plaatse van deze boom willen wij de inrit naar het noordwestelijk plandeel maken.

- Pag 80/81: Waarom moeten de bomen aan de westzijde die behoudenswaardig zijn en die staan in particuliere tuinen toch gekapt worden? Er wordt voorgesteld om er iets meer te behouden dan in het eerdere concept stedenbouwkundig plan, maar waarom kunnen niet alle bomen behouden blijven die straks in de tuinen staan?

In deze zone staan geen bomen met een hoge behoudens waardigheid. Voor de meeste te kappen bomen in deze zone volstaat een melding. Een beperkt aantal bomen in de particuliere tuinen is gewenst. Behoud van alle bomen is ongewenst vanuit het oogpunt van bruikbaarheid van tuinen en schaduwvorming.

- Opmerking 73: Dit klopt niet. In het huidige coalitieakkoord wordt energieneutraal bouwen als voorwaarde genoemd. Dat is niet een optie waar bewoners voor mogen kiezen.

In het coalitieakkoord wordt gesteld dat nieuwe woningen energieneutraal moeten zijn en dat bij het ontwikkelen van de Bakertand, de Zuidrand en inbreidingsprojecten energieneutraliteit een voorwaarde is. Naar onze mening is het juridisch gezien voor overheden niet mogelijk om bovenwettelijke normen te stellen ten aanzien van het Bouwbesluit. De duurzaamheidseisen die opgelegd kunnen worden aan de bouw van woningen, kantoren, voorzieningen of bedrijfsgebouwen zijn immers wettelijk vastgelegd in dit Bouwbesluit. Via privaatrechtelijke weg, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten mogen geen scherpere eisen gesteld worden dan via publiekrechtelijke weg wettelijk is vastgesteld. In het Bouwbesluit staan eisen opgenomen in de vorm van een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Het is dus niet mogelijk om een betere EPC te eisen via privaatrechtelijke weg dan in het bouwbesluit staat. Vanaf 2020 worden de eisen overigens vastgelegd via het BENG-systeem, waarin de energieprestatie nog steeds wordt getoetst via EPC-berekeningen.

- Opmerking 75: De BEA is op zich prima uitgevoerd, de bomen zijn op een overzichtelijke en technische manier beoordeeld. Wat mist is de verwijzing naar de waardevolle bomen uit het groenstructuurplan en de Groene kaart van Goirle. Die kwalificatie is voor ons als gemeente wel relevant omdat bomen een andere waarde kunnen hebben, los van de technische kwaliteit. De belevingswaarde of cultuurhistorische waarde wordt bijv niet genoemd. En met het resultaat van deze analyse is niets gedaan. Alle bomen die een kaveluitgifte in de weg staan, worden verwijderd.

In de definitieve integrale reactie van de gemeente Goirle op het stedenbouwkundig plan Van Besouw d.d. 4 oktober 2018 is gesteld dat de onderzoeksmethode van de BEA akkoord is. Deze aanvullende en afwijkende reactie kunnen wij dan ook niet plaatsen. De opmerking dat er met de resultaten niets gedaan wordt, vinden wij kort door de bocht. En zeker in ons bijgestelde plan gaan wij naar onze mening meer dan zorgvuldig om met de conclusies.

- Opmerking 68 (blz 96). Ons verzoek was om op drie plekken in het plangebied een speelaanleiding te realiseren. In het antwoord wordt aangegeven dat de bestaande speelplek (van de gemeente) wordt meegeteld en dat er maar twee nieuwe plekken bij komen.

Wij stellen voor om in het plangebied uiteindelijk 3 plekken met een speelaanleiding aan te leggen en/ of in stand te houden. De bestaande speelplek aan de Kerkstraat is gelegen op grond van/ is eigendom van NBU Projectontwikkeling IV B.V. en wordt uitgebreid. De inrit en de tegenovergelegen parkeerplekken worden grotendeels bij de speelplek getrokken. Het is natuurlijk wel gewenst om deze speelplek, alsmede de overige te realiseren openbare ruimte, uiteindelijk over te dragen aan de gemeente Goirle. Wij stellen voor dat de invulling van deze speelplekken vastgesteld gaat worden in het nader in goed overleg met de gemeente op te stellen inrichtingsplan.

- Overigens pleiten wij toch vóór de NCB-grasklinkers voor een groener beeld. Volgens mij waren we daar allemaal mee akkoord tijdens het vorige overleg. Inmiddels hebben wij recent ook genoeg voorbeelden gezien van parkeren op semi-verharding waar er wel volop gras groeit.

Wordt daarmee de NCB type 1 met openingen voor gras bedoeld, zoals door ons in de eerste stukken is voorgesteld of type 2 met groene 'voegen' zoals in laatste stukken opgenomen? Wij stellen voor dat de keuze vastgelegd wordt in het nader in goed overleg met de gemeente op te stellen inrichtingsplan.

- Prima dat het woningmarktonderzoek geen onderdeel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan, maar dat betekent niet dat we het niet bij de afweging moeten betrekken. Uitgangspunt is immers dat we willen/moeten bouwen naar behoefte.

Ook wij willen bouwen naar behoefte. Zie ook onze reactie hiervoor bij de opmerking inzake pag. 76 en 77.

- Afgezien van alle bovenstaande opmerkingen verwachten wij dat net zoals de afgelopen tijd het inrichtingsplan in goed overleg met de gemeente wordt opgesteld. Hier zullen opmerkingen die bij de vorige versie van het stedenbouwkundig plan gemaakt zijn, maar waar nu (nog) niks mee gedaan is ook nog terug kunnen komen omdat ze niet perse in een stedenbouwkundig plan vastgelegd hoeven te worden.

Zoals hiervoor al meerdere malen aangegeven, stellen wij voor/ vinden wij het vanzelfsprekend dat het inrichtingsplan nader in goed overleg met de gemeente opgesteld wordt.



1:500